

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Z a l t b o m m e l ;

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het perceel Schoolstraat 2 te Gameren een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2" is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening niet aan inspraak onderworpen is geweest;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013;
- dat er één zienswijze is ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2013;

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de gesloten anterieure overeenkomst;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Bestemmingsplan, Schoolstraat 2" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Gameren, Schoolstraat 2';
3. De zienswijzen gelet op beslispunt 2 ontvankelijk en niet over te nemen;
4. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 en 3 het bestemmingsplan 'Gameren, Schoolstraat 2', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.GMR.BP.20120025-VS01.gml met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN van 18 juni 2012;

5. De afgeleide analoge verbeelding van het onder besispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

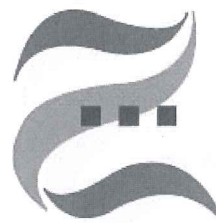
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van donderdag 30 mei 2013

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,

A. van den Bosch



Adviesnota voor de raad

Onderwerp : Bestemmingsplan Gameren, Schoolstraat 2
 Datum collegebesluit : dinsdag 16 april 2013
 Datum raadsvergadering : donderdag 30 mei 2013
 Agendapunt : 6.
 Portefeuillehouder : Wethouder Bragt
 Nummer postregistratie :
 Naam programma :
 Inlichtingen bij : Pieter-Floor Bassa
 Tel.nr. : 0418 – 681 681
 Email : plfbassa@zaltbommel.nl

Voorstel

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de gesloten anterieure overeenkomst;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Bestemmingsplan, Schoolstraat 2" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Gameren, Schoolstraat 2';
3. De zienswijzen gelet op beslispunt 2 ontvankelijk en niet over te nemen;
4. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 en 3 het bestemmingsplan 'Gameren, Schoolstraat 2', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.GMR.BP.20120025-VS01.gml met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN van 18 juni 2012;
5. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

De locatie ligt aan de Schoolstraat 2 te Gameren. De locatie wordt ontwikkeld door gebroeders Van Alphen Vastgoed BV. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 4 twee-onder-éénkapwoningen. Twee aan de zijde van de Schoolstraat en twee aan de zijde van de Ouwelsestraat. De woningen zijn passend in het straatbeeld van zowel de Schoolstraat als de Ouwelsestraat. De welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven over het schetsplan dat betrekking had op deze vier woningen.

Doel / meetbaar effect

Het realiseren van 4 woningen en de sloop van het huidige gebouw (het voormalige verenigingsgebouw van de PKN-gemeente) op het perceel Gameren, Schoolstraat 2.

Argumenten

1.1 Anterieure overeenkomst biedt voldoende waarborgen om kosten als gevolg van grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie te verhalen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening kan een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Hiervan is in dit geval sprake. Verhaal van kosten voor grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie wordt gewaarborgd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

2.1. Vanaf 20 december 2012 hebben gedurende zes weken (tot en met 30 januari 2013) onder meer ter inzage gelegen:

- *het ontwerpbestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2";*
- *het ontwerptraadsbesluit*

Het ontwerpbestemmingsplan is zoveel mogelijk volgens de standaard van de gemeente Zaltbommel opgesteld. Uit geen van de (deel)onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van het plan niet haalbaar is.

2.2. In de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2" wordt uitgebreid gereageerd op de ingediende zienswijze waarin het proces, een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en onze reactie is opgenomen.

Er is één zienswijze ingediend door de eigenaar van het naastgelegen perceel Ouwelsestraat 7 te Gameren. Hij is van mening dat niet in afdoende mate rekening is gehouden met zijn belangen.

Korthedshalve wordt voor een reactie hierop naar de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2" verwezen.

3.1 Daarmee wordt voldaan aan het wettelijk vereiste.

In de wet is bepaald dat vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaats moet vinden binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (termijn van orde). Middels vaststelling van het bestemmingsplan is het juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling van het plangebied vastgelegd.

3.2. Actueel bestemmingsplan biedt rechtszekerheid:

Een actueel bestemmingsplan, waarin de bestaande rechten zijn geconsolideerd, biedt de eigenaar / gebruiker duidelijkheid en rechtszekerheid over zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden, ook in relatie tot de directe omgeving.

Kanttekeningen

Juridische gevolgen

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag van de terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter ABRS een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan dus na de tervisielegging in werking.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Zie argument 1.

Uitvoering

Planning

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld ligt het vastgestelde plan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken voor beroep ter inzage.

Tijdens de beroepstermijn van zes weken, die aanvangt de dag na de terinzagelegging, kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

- Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt het raadsbesluit en de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2" toegezonden;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd op de gemeentepagina van de website en in de Staatscourant. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan het waterschap.
- De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de gemeentelijke website en RO-online.

Bijlagen

Bijgevoegd

- Concept raadsbesluit
- "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan"
- Het ontwerpbestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2";
- Het vast te stellen bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2";
- De onderzoeken (via link naar de gemeentewebsite)
- De ingediende zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan
- De exploitatieovereenkomst getekende kaart
- De (anterieure) exploitatie-overeenkomst (vertrouwelijk).

Ter inzage in de leeskamer (ook raadpleegbaar via www.zaltbommel.nl onder 'Wonen, Verkeer en Veiligheid')

- "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan"
- Het ontwerpbestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2";
- Het vast te stellen bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2";
- Ingediende zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan;
- De onderzoeken;
- De (anterieure) exploitatie-overeenkomst (vertrouwelijk).

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL

de secretaris,
drs. L.H. Derksen

de burgemeester,
A. van den Bosch

Uitkomst carrousel 16 mei 2013.

Wethouder Bragt geeft aan dat er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. De grenzen bleken achteraf niet goed getrokken te zijn.

De deelnemers aan de carrousel bestempelen de adviesnota als hamerstuk voor de raad van 30 mei 2013.

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan

Bestemmingsplan	: Gameren, Schoolstraat 2
Behorend bij raadsbesluit	: 30 mei 2013

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Gameren, Schoolstraat 2”

Het plangebied is gelegen op het perceel Schoolstraat 2 te Gameren en heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie D, nummer 1548 en 1549. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor het realiseren van 4 woningen met bijbehorende voorzieningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan Gameren, Schoolstraat 2 heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 20 december 2012 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 30 januari 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. G. van der Maas, Ouwelsestraat 7, 5311 EG GAMEREN, schriftelijke zienswijze d.d. 26 januari 2013, ingekomen d.d. 30 januari 2013.

De zienswijze is voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 30 januari 2013).

Geconcludeerd wordt dan ook dat de zienswijze ontvankelijk is.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan “Gameren, Schoolstraat 2” (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

- 1, 2, 3... : zie lijst onder II
- a., b., c... : samenvatting zienswijze
- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

1. G. van der Maas, Ouwelsestraat 7, 5311 EG GAMEREN

- a. Op het perceel van de indiener van de zienswijze zit de bestemming detailhandel, dienstverlening, horeca en woondoeleinden. Er wordt niet voldaan aan de in VNG Bedrijven- en milieuzonering genoemde afstand van 10 meter tussen de woningen en de bedrijfsbestemming. Dit terwijl deze afstand borgt dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet aan de genoemde 10 meter voldaan;

- *Wij hebben geconstateerd dat er sprake is van een inconsistentie in paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, omdat enerzijds wordt aangegeven dat één van de geprojecteerde woningen binnen de richtafstand van de Ouwelsestraat 7 ligt, waar voorheen een supermarkt gevestigd was. Anderzijds wordt gesteld dat aan de richtafstand van 10 meter, zoals opgenomen in VNG Bedrijven- en milieuzonering, wordt voldaan. Het is altijd de bedoeling geweest dat aan de minimale afstand van 10 meter wordt voldaan. Dit is ook in de verbeelding verwerkt. Dat deel van de toelichting van het bestemmingsplan dat spreekt over het realiseren van een woning binnen de richtafstand van 10 meter wordt derhalve aangepast.*
- b. Een verwijzing naar Ouwelsestraat 9 is niet op zijn plaats daar deze woning aan de voorzijde (Ouwelsestraat) is geprojecteerd alwaar zich ook mijn dienstwoning bevindt. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich aan de zij- en achterkant van het bedrijfsgebouw. Aan deze zijde bevinden zich ook de bestaande installaties. Dat het pand niet bedrijfsmatig in gebruik is, is niet relevant omdat indiener het volgens het bestemmingsplan bedrijfsmatig mag gebruiken;
- *De indiener van de zienswijze is van mening dat de (akoestische) mogelijkheden van het bestemmingsplan voor het perceel waarop het bestaande bedrijf is gevestigd onredelijk worden ingeperkt. Voor de afweging met betrekking tot de mogelijke inperking van de (akoestische) mogelijkheden van het bestemming Detailhandel van het perceel Ouwelsestraat 7 te Gameren kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Wordt aan de richtwaarde voldaan dan is er geen inperking van de mogelijkheden als gevolg van het plan. Zoals reeds onder a. is gesteld wordt aan de richtafstand uit VNG Bedrijven- en Milieuzonering van 10 meter voldaan en er is derhalve geen sprake van een inperking van de akoestische mogelijkheden. Te meer, omdat in het Activiteitenbesluit voorschriften opgenomen zijn, die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Activiteitenbesluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten (zoals onderwijsgebouwen). Op basis van de vigerende bestemming "Maatschappelijke doeleinden" van het bestemmingsplan "Gameren" kan de huidige bebouwing op het perceel Schoolstraat2, danwel nieuw op te richten bebouwing in gebruik genomen worden als onderwijsgebouw. Het huidige gebouw staat op aanzienlijk dichtere afstand van de bestemming Detailhandel (Ouwelsestraat 7) dan de vier nieuwe woningen (Schoolstraat 2). Bovendien kan op basis van het geldende bestemmingsplan op het perceel Schoolstraat 2 zelfs een nieuw onderwijsgebouw gerealiseerd worden dat nog dichter op het perceel Ouwelsestraat 7 gerealiseerd kan worden. Het geldende bestemmingsplan biedt dus de mogelijkheid om op kortere afstand van de gronden met de bestemming Detailhandel een geluidsgevoelig gebouw op te richten dan het ontwerpbestemmingsplan Gameren, Schoolstraat 2. Overigens heeft de indiener van de zienswijze ons inmiddels laten weten dat de koel-/vriesinstallaties buiten werking zijn gesteld en zijn verkocht, waardoor er op het perceel Ouwelsestraat geen installaties meer aanwezig zijn.*
- c. Op het perceel Ouwelsestraat mogen op de bestemming dienstverlening de volgende activiteiten plaatsvinden:
 - dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten. Voor post- en koeriersdiensten is volgende VNG handreiking (sbi 531) een richtafstand van 30 meter opgenomen. Daar de afstand nog niet eens 10 meter is, wordt aan deze afstand al helemaal niet voldaan. Hierdoor zal indiener ernstig in zijn bedrijfsactiviteiten worden belemmerd.
- *De indiener van de zienswijze stelt dat een deel van de toegestane bedrijfsactiviteiten (post- en koeriersdiensten) op basis van VNG Bedrijven- en Milieuzonering als categorie 2 (met richtafstand van 30 meter) aangemerkt dient te worden. Het uitvoeren van post- en koeriersdiensten staat echter niet in de opsomming die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Een postkantoor wel.*

Een postkantoor behoort qua gebruik eerder onder de categorie 'banken' of 'overige zakelijke dienstverlening' (beide categorie 1). Omdat post- en koeriersbedrijven behoren tot bedrijfs categorie 2, kan geen aansluiting gevonden worden bij 'overeenkomstige activiteiten'. De wél genoemde bedrijven behoren immers tot categorie 1. Conclusie: post- en koeriersbedrijven (met een uitstraling van categorie 2-bedrijf) zijn ter plaatse niet toegestaan. Kleinere post- en koeriersactiviteiten (met de uitstraling van een categorie 1-bedrijf) wel.

- d. de bebouwing op de nieuwe bestemming wonen mag veel verder naar de Ouwelsestraat plaatsvinden, zodat het bedrijfspand niet meer goed zichtbaar is, waardoor indiener schade leidt.
- *Er is sprake van een stedenbouwkundig acceptabele situering van de voorgevel van het bouwvlak aan de Ouwelstraat. Dit bouwvlak is in de lijn van de hoofdmassa van het hoofdgebouw Ouwelsestraat 7 te Gameren gelegen;*
- *Mocht een eigenaar van een perceel/pand het idee hebben dat zijn perceel/pand in waarde daalt als gevolg van het bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2", dan kan hij/zij op basis van hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een vergoeding van planschade indienen. Het verzoek zal in dat geval door een onafhankelijke commissie getoetst worden. Voor het indienen van een planschadeverzoek geldt een legesbedrag van enkele honderden euro's. Indien de planschade wordt toegekend, wordt het legesbedrag teruggestort. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat het reageren in de zienswijze- danwel de beroepsprocedure geen voorwaarde is om voor planschade in aanmerking te komen.*

Conclusie

Ten opzichte van het huidige planologische regime brengt het onderhavige bestemmingsplan Gameren, Schoolstraat 2 niet of nauwelijks extra belemmeringen met zich mee. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op zeer korte afstand van de bestemming Detailhandel van het perceel Ouwelsestraat 7 een geluidsgevoelig gebouw (onderwijsgebouw) op te richten.

Er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter tussen de bestemming Detailhandel en de vier nieuwe woningen. Dit is niet consistent in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat bedrijfsmogelijkheden op het perceel Ouwelsestraat 2 niet (onevenredig) belemmerd worden als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat 2".

De zienswijze wordt niet overgenomen.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- In de toelichting wordt alsnog consistent verwerkt dat aan de richtafstand van 10 meter, zoals opgenomen in VNG Bedrijven- en Milieuzonering wordt voldaan.

Ambtshalve:

- De toelichting is op enkele onderdelen aan de hand van onze reactie, zoals opgenomen in de onderhavige nota zienswijzen, aangepast.

Regels

- Geen aanpassingen.

Verbeelding

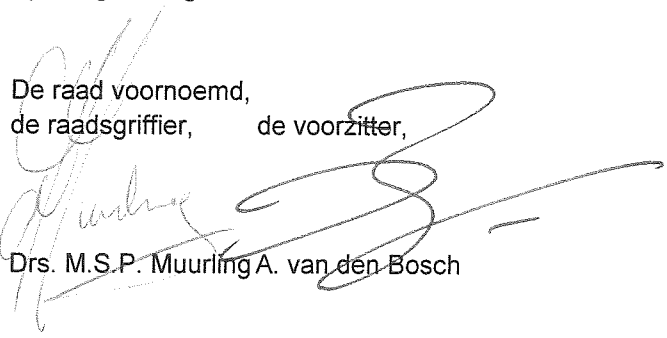
- Geen aanpassingen.

Bijlagen

- Geen aanpassingen.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 30 mei 2013.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier, de voorzitter,



Drs. M.S.P. Muurling A. van den Bosch

Bijlagen bij nota:

- Zienswijze (kopie)