

Nota zienswijzen wijzigingsplan "Boendersweg 8 's-Gravendeel"



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	3
2.1 Zienswijze 1.....	3
2.2 Zienswijze 2.....	5
2.3 Zienswijze 3.....	6
2.4 Zienswijze 4.....	8
3. REACTIES BESTUURIJK VOOROVERLEG	10
4. PLANAAANPASSING.....	10
BIJLAGE:	
Bijlage 1: Flyer bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas.....	11

1. INLEIDING

Op 3 oktober 2016 heeft Juridisch Planologisch Adviesbureau R3 namens de eigenaren van het perceel Boendersweg 8 in 's-Gravendeel (hierna: 'aanvrager') een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas' ingediend. Het perceel Boendersweg 8 's-Gravendeel (hierna: 'de locatie') heeft momenteel een agrarische bestemming, men wil deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Aanleiding hiervoor is het niet meer in bedrijf zijn van het voormalige agrarisch bedrijf en belangstelling van een derde voor het gebruik van de (bestaande) bedrijfsgebouwen voor opslagdoeleinden (verhuur van opslagruimte).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boendersweg 8 's-Gravendeel' met alle bijbehorende stukken, heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 19 december 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat en behandeld in deze Nota van zienswijzen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Op 19 januari 2017 is een zienswijze ontvangen van J.P. Leegwater Onroerend Goed B.V., gevestigd in Zwijndrecht.

Inhoud

Indiener geeft aan dat hij een bod op de locatie heeft uitgebracht, maar dat dit bod is afgewezen. Hiermee is de passage in de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 8 onder ad1) waarin wordt aangegeven dat er geen gegadigden voor het voortzetten van het bestaande agrarische gebruik op het perceel zijn pertinent onjuist. Indiener geeft aan dat hij als belanghebbende kan worden aangewezen nu hij in het verleden een bod heeft uitgebracht op het perceel. Verder is indiener van mening dat er al voldoende industrieterrein is binnen gemeente Binnenmaas en de Hoeksche Waard en dat de gehele Hoeksche Waard een agrarisch karakter heeft. De bestemmingsplanwijziging zou dan ook niet doorgezet mogen worden.

Concluderend geeft indiener aan dat:

- Er eerst goed gekeken dient te worden of er een koper is die het perceel met de huidige bestemming kan gebruiken;
- Meer industrieterrein ingaat tegen de wens van de overheid om de Hoeksche Waard groen te houden.
-

Beoordeling

Op basis van slechts het uitbrengen van een bod op het perceel is indiener geen belanghebbende in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Wij hoeven de zienswijze daarom niet inhoudelijk te behandelen. Dit hebben wij ook telefonisch besproken met de heer Feelders (vertegenwoordiger J.P. Leegwater Onroerend Goed B.V.). Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid hebben wij echter besloten de zienswijze wel inhoudelijk te behandelen.

Continueren huidige gebruik locatie

De heer Feelders heeft aangegeven dat hij namens de heer Leegwater twee maal (telefonisch) een bod op het perceel heeft uitgebracht (hiervan is dus geen correspondentie op papier). Het bod is in beide gevallen (telefonisch) door de

verkoopmakelaar afgewezen. Op 7 april 2017 hebben wij een afschrift van een mail ontvangen waarin de heer Feelders (nogmaals) een bod uitbrengt op het perceel Boendersweg 8. De verkoopmakelaar heeft richting de heer Feelders gereageerd niet op het bod in te gaan omdat er inmiddels een concept-koopovereenkomst met een aspirant-koper is afgesloten.

Tijdens het telefoongesprek met de heer Feelders gaf hij aan dat de heer Leegwater de intentie heeft zelf in de woning op de locatie te willen gaan wonen en hier hobbymatig dieren wil gaan houden. Omdat de heer Leegwater geen agrarisch bedrijf heeft en de woning in het vigerende bestemmingsplan als bedrijfswoning ten behoeve van een agrarisch bedrijf is bestemd zou het door de heer Leegwater gewenste gebruik in strijd zijn met het bestemmingsplan. Om dit te legaliseren zou een wijziging/herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn en zou het perceel ook niet in de huidige bestemming gebruikt gaan worden.

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan waar indiener naar verwijst niet onjuist is. Er staat hier immers niet dat er helemaal geen gegadigden zijn, er staat dat er geen gegadigden zijn die de agrarische bedrijfsvoering voortzetten.

Behoud agrarisch karakter locatie

Indiener geeft aan dat het ontwikkelen van meer industrieterrein ingaat tegen de wens van de overheid. Vooropgesteld wordt dat er hier geen sprake is van de ontwikkeling van een industrieterrein, maar van het omzetten van de bestemming van een agrarisch perceel naar een bedrijfsperceel. Dit is in overeenstemming met artikel 2.3.2 van de Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland. Hierin is opgenomen dat niet-agrarische functies zijn toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing, mits de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. Het voorliggende plan stemt overeen met dat beleid. Op de huidige agrarische bestemming mag het gehele bouwvlak (achter de woning ruim 1.400 m²) worden bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op de nieuwe bedrijfsbestemming mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een nokhoogte van 10 meter, een goothoogte van 6 meter en een maximale gezamenlijke oppervlakte van 486 m². De bouw mogelijkheden op het perceel worden door de wijziging van het bestemmingsplan dus juist ingeperkt ten opzichte van het de huidige situatie. Hiermee wordt in feite dus juist tegemoet gekomen aan de wens van de indiener om het agrarische en groene karakter van de Hoeksche Waard te behouden.

2.2 Zienswijze 2

Op 19 januari 2017 is een zienswijze ontvangen van mevrouw Brox, wonende in Zwijndrecht.

Inhoud

Indiener geeft aan dat er voldoende industriegrond in de directe omgeving van de locatie ligt en er geen noodzaak is om het perceel te wijzigen van 'agrarisch' naar 'bedrijf'. De Hoeksche Waard dient zijn landelijke en agrarisch karakter niet te verliezen. Verder geeft indiener aan dat de bestemming niet gewijzigd mag worden indien dit slechts voor een financieel gewin is en er eerst nog verder gezocht moet worden naar een gegadigde om de locatie conform de bestaande bestemming te gebruiken.

Beoordeling

Indiener is geen belanghebbende in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht, wij hoeven de zienswijze daarom niet inhoudelijk te behandelen. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid hebben wij echter besloten de zienswijze wel inhoudelijk te behandelen.

Wijzigen bestemming

Er is hier geen sprake van de ontwikkeling van een industrieterrein, maar van het omzetten van de bestemming van een agrarisch perceel naar een bedrijfsperceel. Dit is in overeenstemming met artikel 2.3.2 van de Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland. Hierin is opgenomen dat niet-agrarische functies zijn toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing, mits de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. Het voorliggende plan stemt overeen met dat beleid. Op de huidige agrarische bestemming mag het gehele bouwvlak (achter de woning ruim 1.400 m²) worden bebouwd met bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op de nieuwe bedrijfsbestemming mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een nokhoogte van 10 meter, een goothoogte van 6 meter en een maximale gezamenlijke oppervlakte van 486 m². De bouwmogelijkheden op het perceel worden door de wijziging van het bestemmingsplan dus juist ingeperkt ten opzichte van het de huidige situatie. Hiermee wordt in feite dus juist tegemoet gekomen aan de wens van de indiener om het agrarische en groene karakter van de Hoeksche Waard te behouden.

Behouden agrarische bestemming

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 8 ad 1) is opgenomen is vanaf 2010 getracht om gegadigden te vinden voor het voortzetten van het bestaande agrarische gebruik. Dit is niet gelukt. Hiertoe heeft aanvrager besloten een wijzigingsplan in te dienen. Dat dit tot gevolg heeft dat het perceel financieel gezien meer opbrengt is voor de beoordeling of een plan ruimtelijk inpasbaar is geen afwegingskader.

2.3 Zienswijze 3

Op 19 januari 2017 is een zienswijze ontvangen van de heer Sint-Nieklaas, wonende aan de Boendersweg in 's-Gravendeel.

Inhoud

Indiener geeft aan dat de bedrijfsvoering die op zijn perceel plaatsvindt niet juist in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas' is opgenomen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat op zijn perceel vuurwerkopslag en vuurwerkverkoop is toegestaan. Op het perceel is echter ook al circa 40 jaar sprake van verhuur van opslagruimte, diverse kleinschalige werkplaatsen, verhuur van kantoorruimte en een studio voor geluidsopnamen. Indiener is van mening dat – voordat kan worden besloten op dit wijzigingsplan- moet worden onderzocht welke gevolgen deze wijziging heeft voor de daadwerkelijke bedrijfsvoering op zijn perceel.

Indiener geeft aan dat de motivatie tot het wijzigen van de bestemming op de locatie buiten de toetsingskaders valt. In de inleiding van de toelichting wordt aangegeven dat het wijzigen van de bestemming een spoedige verkoop tot gevolg heeft en een spoedige verkoop met de huidige bestemming niet te verwachten is. Indiener geeft aan dat dit onjuist is omdat hij in 2015 zelf een bod op de locatie heeft uitgebracht. Daar is door de verkopende partij niet op gereageerd of wordt door de verkopende partij doorverwezen naar de verkoopmakelaar. Het wijzigen van de bestemming is volgens indiener voor financieel gewin. Het is niet duidelijk welk bedrijf op de locatie zal worden gevestigd en of dit voor indiener en zijn huurders gevolgen voor het woon- en leefklimaat zal hebben.

Indiener verzoekt de gemeente de wijzigingsprocedure te staken en na te gaan met welke intentie de bestemming gewijzigd wordt en welke invloed dit op de omgeving heeft. Tevens verzoekt indiener om hieraan voorafgaand de activiteiten die momenteel op zijn perceel plaatsvinden in het vigerende bestemmingsplan op te nemen.

Beoordeling

Indiener geeft aan dat onderzocht moet worden welke gevolgen het wijzigingsplan heeft voor de bedrijfsvoering op omliggende percelen. Het vigerende bestemmingsplan staat een grondgebonden agrarisch bedrijf t/m milieucategorie 3.2 toe. Met het wijzigingsplan wordt een niet-agrarisch bedrijf tot en met milieucategorie 1 of 2 toegestaan. De wijziging heeft tot gevolg dat richtafstanden voor milieu-gerelateerde zaken (zoals geur, stof, geluid en gevaar) uit de VNG brochure 'Bedrijven – en milieuzonering' minimaal gelijk blijven of zelfs gunstiger worden. Verder geldt dat bij beide bestemmingen voldaan moet worden aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat deze voorschriften de bedrijfsvoering van omliggende percelen op enige wijze zullen beperken.

Indiener geeft aan dat de motivering om de bestemming van de locatie te wijzigen niet juist is. Hij heeft nl. in 2015 een bod op het agrarisch perceel uitgebracht. Tijdens het gesprek met indiener is gebleken dat hij het perceel Boendersweg 8 bij zijn eigen perceel wilde voegen en hier een bedrijfsbestemming aan toe wilde kennen. Er is dus geen sprake van dat het perceel conform de vigerende bestemming in gebruik zou zijn genomen. Wij zijn dan ook van mening dat de motivering in de toelichting klopt; er zijn geen partijen gevonden die het agrarisch gebruik op het perceel Boendersweg 8 konden continueren.

Indiener geeft aan dat er onvoldoende duidelijk is welk bedrijf zich op de locatie zal vestigen. In bijlage 3 van het wijzigingsplan is opgenomen dat er op de locatie een

opslagbedrijf mag worden gevestigd. Hierbij zijn drie stersymbolen opgenomen. Met deze symbolen wordt aangegeven dat op het perceel er ook een niet-agrarisch bedrijf of instelling zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Daarnaast zijn ook bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals beschreven in artikel 5 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' toegestaan. Om indiener tegemoet te komen hebben wij besloten bijlage 3 aan te passen door de stersymbolen bij het adres te verwijderen en de wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7) uit de regels van het bestemmingsplan te schrappen. Dit heeft tot gevolg dat het opslagbedrijf nog steeds op de locatie kan worden gevestigd, maar dat de locatie niet zonder meer voor andere bedrijfsdoeleinden kan worden gebruikt. Deze wijziging levert meer duidelijkheid en rechtszekerheid op voor de indiener. De gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor het perceel van indiener zijn in de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen (paragraaf 3.2).

Het verzoek van indiener om de wijzigingsprocedure te staken willigen we gelet op het voorgaande niet in. Het wijzigingsplan gaat voldoende in op de door het bestemmingsplan toegelaten bedrijvigheid van omliggende percelen. Er is geen reden om bedrijven die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen (en derhalve formeel niet zijn toegestaan) in het wijzigingsplan mee te nemen in de overwegingen.

2.4 Zienswijze 4

Op 27 januari 2017 is een zienswijze ontvangen van de eigenaar van Bloomline Studio B.V., gevestigd op het perceel Boendersweg 6 in 's-Gravendeel (bij de Kamer van Koophandel ingeschreven op het huisadres van de eigenaar).

Inhoud

Indiener geeft aan dat vóór vaststelling van het wijzigingsplan moet worden vastgesteld welke planologische gevolgen dit heeft voor de omliggende percelen. Hiervoor dient eerst te worden vastgesteld of de activiteiten die op deze percelen worden uitgeoefend overeenkomen met de activiteiten die worden verondersteld bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas'.

Indiener geeft aan dat dit vigerende bestemmingsplan is vastgesteld zonder hiervan in kennis te zijn gesteld en dat de uitgeoefende activiteiten op het perceel Boendersweg 6 niet juist in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat op het perceel een bedrijf ten behoeve van vuurwerkopslag en vuurwerkverkoop is toegestaan. Op het perceel is echter ook al circa 40 jaar sprake van verhuur van opslagruimte, diverse kleinschalige werkplaatsen en sinds 1981 een studio voor geluidsopnamen. Dit laatste was al jarenlang bekend bij de gemeente en is ook opgenomen in het adviesrapport bij de vergunningsaanvraag voor het opslaan en verkopen van consumenten-vuurwerk op het perceel Boendersweg 6. Indiener geeft aan een toezegging van burgemeester Salet (jaren '90) te hebben dat de opnamestudio bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. Tevens stelt indiener dat zijn bedrijf is gelegitimeerd doordat burgemeester Pijlman een bezoek aan de studio heeft gebracht.

Indiener geeft aan dat de gemeente moet afwegen of door de gebruikswijziging van het perceel Boendersweg 8 geluidhinder kan ontstaan voor (de exploitatie van) zijn bedrijf. Hij geeft aan dat er in het verleden al eens een zaak is geweest inzake geluidsoverlast bij zijn bedrijf (veroorzaakt door derden) en hij hierbij in het gelijk is gesteld. Met deze voorkennis kan de gemeente hierop worden afgerekend in deze zaak.

Indiener verzoekt de gemeente de wijzigingsprocedure stil te leggen en na te gaan met welke intentie de bestemming gewijzigd wordt en welke invloed dit op de omgeving heeft. Tevens verzoekt indiener om hieraan voorafgaand de activiteiten die momenteel op het perceel Boendersweg 6 plaatsvinden in het vigerende bestemmingsplan op te nemen. Alleen zo kunnen de belangen van zijn bedrijf worden meegewogen in de beslissing.

Beoordeling

Indiener geeft aan dat onderzocht moet worden welke planologisch gevolgen het wijzigingsplan heeft voor omliggende percelen. Het vigerende bestemmingsplan staat een grondgebonden agrarisch bedrijf t/m milieucategorie 3.2 toe. Met het wijzigingsplan wordt een niet-agrarisch bedrijf tot en met milieucategorie 1 of 2 toegestaan. De wijziging heeft tot gevolg dat richtafstanden voor milieu-gerelateerde zaken (zoals geur, stof, geluid en gevaar) uit de VNG brochure 'Bedrijven – en milieuzonering' minimaal gelijk blijven of zelfs gunstiger worden. Verder geldt dat bij beide bestemmingen voldaan moet worden aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat deze voorschriften de bedrijfsvoering van omliggende percelen op enige wijze zullen beperken.

Indiener geeft aan dat hij niet is geïnformeerd over de wijziging van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas'. Wij hebben de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd in onze gemeenterubriek in 'Het Kompas' en in de Staatscourant. Bovendien hebben wij een inloopbijeenkomst gehouden en bij alle panden die in het bestemmingsplan vallen een flyer bezorgd met informatie over deze procedure (zie bijlage 1). De eigenaar van het perceel Boendersweg 6 heeft deze flyer ook ontvangen en had indiener hierover kunnen informeren.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de indiener middels publicaties in de gemeenterubriek in 'Het Kompas' en de huis-aan-huis bezorgde flyer voldoende op de hoogte is gesteld van de bestemmingsplanprocedure en hij voldoende mogelijkheid heeft gehad om het bestemmingsplan in te zien en hierop inhoudelijk te reageren.

Dat bij verschillende burgemeesters van gemeente 's-Gravendeel bekend was dat het bedrijf van indiener op het perceel Boendersweg 6 is gevestigd, wil niet zeggen dat dit tot gevolg heeft dat het bedrijf er ook rechtmatig zit. Van toezeggingen vanuit de gemeente dat er sprake is van legaal bedrijf/legalisatie van het bedrijf bij een volgende herziening van het bestemmingsplan is niets te achterhalen. Indiener had bij de verschillende bestemmingsplanherzieningen de mogelijkheid om aan te geven dat zijn bedrijf niet binnen de regels van het bestemmingsplan paste. De gemeente had dan kunnen onderzoeken of dit alsnog in het bestemmingsplan meegenomen had kunnen worden.

Indiener geeft aan dat onderzocht moet worden of het wijzigingsplan tot gevolg heeft dat er geluidsoverlast voor zijn bedrijfsvoering ontstaat. Het vigerende bestemmingsplan staat een grondgebonden agrarisch bedrijf t/m milieucategorie 3.2 toe. Met het wijzigingsplan wordt een niet-agrarisch bedrijf tot en met milieucategorie 1 of 2 toegestaan. De richtafstanden voor geluid etc. uit de VNG brochure 'Bedrijven – en milieuzonering' blijven minimaal gelijk. Verder geldt dat bij beide bestemmingen voldaan moet worden aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat deze geluidniveaus de bedrijfsvoering van omliggende percelen op enige wijze zal beperken.

Het verzoek van indiener om de wijzigingsprocedure te staken willigen we gelet op het voorgaande niet in. Het wijzigingsplan gaat voldoende in op de door het bestemmingsplan toegelaten bedrijvigheid van omliggende percelen. Er is geen reden om bedrijven die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen (en derhalve formeel niet zijn toegestaan) in het wijzigingsplan mee te nemen in de overwegingen.

3. Reacties bestuurlijk vooroverleg

Er zijn geen inhoudelijke reacties in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ingediend.

4 Planaanpassing

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten dat het wijzigingsplan als volgt moet worden aangepast:

1. In bijlage 3 de stersymbolen bij het adres verwijderen, waardoor de toegestane bedrijvigheid op het perceel 'opslagbedrijf' wordt;
2. de wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7) uit de regels van het bestemmingsplan te schrappen.

BIJLAGE 1: FLYER BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED BINNENMAAS



**Uitgave
mei/juni
2012**

WAT VINDT U VAN HET BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED BINNENMAAS?

Net als andere gemeenten kent Binnenmaas een aantal bestemmingsplannen. In een bestemmingsplan staan bouw- en gebruiksregels die duidelijkheid bieden over wat er wel en niet kan in een bepaald gebied. Wij zijn benieuwd wat u, als inwoner van onze gemeente of belanghebbende, vindt van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied van Binnenmaas.

Een nieuw bestemmingsplan

De gemeente wil de huidige bestemmingsplannen actualiseren en het aantal verminderen. Voor een deel is dit al gebeurd. Nu is het landelijk gebied aan de beurt. Met dit plan wordt tevens het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de toenmalige gemeente 's-Gravendeel herzien. De gemeente wil graag uw mening weten over het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

Binnenmaas heeft ervoor gekozen om u nu al de mogelijkheid te bieden in te spreken op het voorontwerp van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Het bestemmingsplan is van 4 juni tot 16 juli in te zien in het gemeentehuis aan de Sportlaan 22 te Maasdam (op alle werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur, waarvan op woensdag en vrijdag op afspraak; op dinsdag tevens van 15.00 tot 20.00 uur).

Het plan is ook als pdf-bestand te downloaden op www.binnenmaas.nl onder Bestuur & Organisatie / Ter inzage en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0585.BPLG-BINNENMAAS-VO01.

Inspraakavond

Bovendien is er op dinsdag 5 juni a.s. vanaf 19.30 tot 22.00 uur een inspraakavond in het gemeentehuis met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens de avond wordt een presentatie gegeven en zijn er verschillende deskundigen aanwezig aan wie u vragen kunt stellen.

Tijdens deze bijeenkomst kunt u mondeling een inspraakreactie geven. Als u een schriftelijke reactie wilt indienen, kunt u vóór 16 juli uw brief sturen naar de gemeente Binnenmaas, t.a.v. de afdeling Ruimte & Groen, Postbus 5455, 3299 ZH Maasdam.

Waarom is het bestemmingsplan voor u van belang?

In een bestemmingsplan legt de gemeente vast wat de bestemming van de grond is, bijvoorbeeld agrarisch, wonen, verkeer, groen, natuur of recreatie en welke regels daarvoor gelden. Wat er in het bestemmingsplan staat is van belang als u bijvoorbeeld zelf wilt (ver)bouwen.

Inhoudsopgave:

- Een nieuw bestemmingsplan
- Inspraak
- Inspraakavond
- Waarom is het bestemmingsplan voor u van belang?
- Procedure van het bestemmingsplan
- Wat staat er in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'?
- Ontwikkelingen

Iedereen die van plan is iets te bouwen, heeft daarvoor in veel gevallen een vergunning nodig. De gemeente beoordeelt of het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor iedereen bindend, dus zowel voor de burgers en ondernemers als voor de overheid.

Procedure van een bestemmingsplan

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan peilt de gemeente de meningen van de bevolking en belanghebbenden. In die fase zitten wij nu.

Alle reacties, ook van (overheids)instanties, worden verzameld, gebundeld en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De inspraakreacties en de reacties uit het zogenaamde vooroverleg (met overheidsinstanties en organisaties) worden verwerkt tot er een ontwerpbestemmingsplan ligt.

Daarna is de procedure als volgt:

- Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad;
- De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en legt het plan opnieuw ter inzage. In principe kunnen dan alleen mensen die zienswijzen bij de gemeenteraad hebben ingediend beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Wat staat er in het bestemmingsplan?

Het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is grotendeels gericht op het behouden en beheren van de bestaande situatie. De huidige situatie is erin vastgelegd. Dat betekent niet dat de bestaande ruimtelijke situatie wordt bevroren en er niets meer mogelijk is. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven en bijvoorbeeld het (her)inrichten van de openbare ruimte zijn binnen het nieuwe bestemmingsplan wel degelijk mogelijk.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), waarop de bestemmingen zijn aangegeven, met de bijbehorende regels en een toelichting. Om u een indruk te geven, ziet u hieronder een uitsnede van de verbeelding.

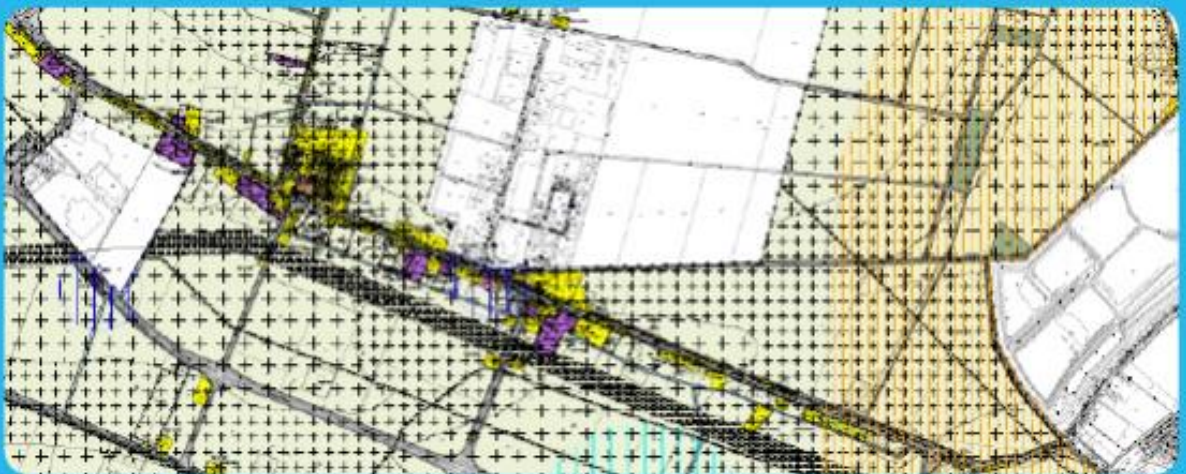
Ontwikkelingen

Plannen waarvoor al een vergunning is verleend, dan wel waarvoor een vrijstelling, ontheffing of een afwijking is verleend van het nu geldende bestemmingsplan, zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

Alleen vergunningen en dergelijke, die worden verleend tijdens de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan – dus tot het moment dat het definitieve besluit hierover wordt genomen – krijgen in dit bestemmingsplan een definitieve bestemming.

Nieuwe projecten en ontwikkelingen, waarvoor de benodigde procedure nog niet is afgerond, maken dus geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan!

Verbeelding



Bekijk het voorontwerp van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas op www.binnenmaas.nl onder Bestuur & Organisatie / Ter inzage en via www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0585.BPLGBinnenmaas-VO01

Heeft u nog vragen?

U kunt voor meer informatie terecht aan de balie Ruimte & Groen in het gemeentehuis of telefonisch via 078 - 676 44 33.

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van de gemeente Binnenmaas. Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen zonder toestemming van de gemeente. Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.