

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kern Klundert

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 18 januari 2018
Agendering en agendanummer : RA 0602
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Verseon kenmerk : 772232

Stukken ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan Kern Klundert
2. Ingediende zienswijzen
3. Zienswijzenrapport

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Kern Klundert ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Klundert d.d. 10 november 2017";
3. De zienswijzen van de heer en/of mevrouw Van Gelderen en van Delta Netwerkgroep namens DOW Benelux BV gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen van de heer en/of mevrouw C.A. van Drimmelen ongegrond te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Kern Klundert, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP30, met de als gevolg van de wijzigingen zoals opgesomd op pagina 7 van de Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Klundert d.d. 10 november 2017, gewijzigd vast te stellen;
6. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP30 naar NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP40.

(Publieks)Samenvatting

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Klundert heeft van 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de wettelijk vooroverlegpartners. Op 11 september 2017 heeft een inloopavond plaatsgevonden. In totaal zijn 4 reacties op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Mede als gevolg van deze reacties worden wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De raad wordt geadviseerd het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan aan de provincie Noord-Brabant toegestuurd. Zodra bericht van de provincie is ontvangen, wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder die een zienswijze heeft ingediend of degene die het niet eens is met de vaststelling van de in het bestemmingsplan gewijzigde onderdelen, beroep indienen bij de Raad van State. Indien tegelijkertijd met het beroep een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, heeft dat een schorsende werking voor dat onderdeel. De overige onderdelen treden na afloop van de beroepstermijn in werking. Na een (eventuele) behandeling en uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan definitief en onherroepelijk.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Een bestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening iedere 10 jaar herzien worden. Het huidige bestemmingsplan voor de kern Klundert dateert uit 2007 en is daarom aan herziening toe. Daarnaast is het de bedoeling in de gemeentelijke bestemmingsplannen zoveel mogelijk een eenduidige en uniforme juridische regeling op te nemen voor het toegestane gebruik en de mogelijkheden voor bebouwing. Voor dit bestemmingsplan is qua systematiek daarom aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen en de daarin opgenomen standaardregels. Het ontwerpbestemmingsplan is vooral conserverend en legt de bestaande, legale rechten vast.

Een tweetal locaties zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat dan om de Bult van Pars en bedrijventerrein de Schans. Voor de Bult van Pars wordt nog gezocht naar een goede invulling. Zodra een plan ontwikkeld is, zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gestart worden. Voor het bedrijventerrein de Schans wordt onderzocht of een pilot voor een Omgevingsplan mogelijk is. Zodra hierover meer bekend is, wordt uw raad hierover geïnformeerd.

Belang

De wens om een bestand van actuele bestemmingsplannen te hebben voor de hele gemeente Moerdijk. Daarnaast is de wens zoveel mogelijk een eenduidige en uniforme juridische regeling op te nemen. Dit ontwerpbestemmingsplan voldoet hieraan.

Centrale vraag

Wil uw raad het ontwerpbestemmingsplan Klundert vaststellen, daarbij rekening houdend met de ingediende zienswijzen op het ontwerpplan?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt weer een stap gezet naar het afronden van het actualisatieproces van alle gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan voegt alle geldende regelingen voor de Kern Klundert, met uitzondering van de Bult van Pars en bedrijventerrein de Schans, samen. Zo ontstaat een actuele en duidelijke planologische regeling. Zoveel mogelijk is aangesloten op de regels zoals die ook gelden in de andere bestemmingsplannen voor kernen in de gemeente.

Kaders

Wet ruimtelijke ordening, gemeentelijke paraplunota's, provinciale Verordening Ruimte, Besluit Externe Veiligheid.

Argumenten

Pro

Alle ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. In de bij dit advies behorende Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Klundert zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Twee van de zienswijzen geven aanleiding uw raad voor te stellen wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de Schanspoort 8 is de een afwijking van de huidige bestemming "maatschappelijk" verleend. Dit pand is nu in gebruik als woning. Om dat bestaande en vergunde gebruik recht te doen, stellen wij u voor de bestemming van dit pand te wijzigen van "Maatschappelijk naar "Wonen".

Delta Intra BV heeft gereageerd namens DOW Benelux. Door het plangebied loopt een leiding waardoor propyleen vervoerd wordt. In de zienswijze wordt aangegeven dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan ruimer is dan op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Uw raad wordt daarom voorgesteld een aantal wijzigingen in artikel 21 (Leiding- Propyleen) door te voeren, zodat de regeling aansluit op deze wetgeving. Verder merkt Delta op dat de bestemming Groen nu mogelijk maakt dat beperkt kwetsbare objecten in de vorm van speelvoorzieningen mogelijk zijn binnen de veiligheidszone voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Hoewel de planregels in principe dit in principe al uitsluiten, stellen wij uw raad voor in de bestemming Groen (artikel 9) op te nemen dat speel- en verblijfsvoorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen". Op deze manier is de regeling voor iedereen duidelijk en kan wordt voorkomen dat in de toekomst mogelijk een ongewenste, gevaarlijke situatie ontstaat. Tot slot komt Delta tot de conclusie dat een deel van het perceel van Tol 8 (het onbebouwde stuk naast de bestaande woning) de bestemming Wonen heeft. Maar dit deel van het perceel ligt op de hartlijn van de buisleiding en daarmee op de buisleiding die gebruikt wordt voor vervoer van propyleen. Door bouw mogelijkheden toe te kennen in de vorm van erfbebouwing, kan mogelijk een kwetsbaar object ontstaan en daarmee een potentieel gevaarlijke situatie. Bij de eigenaar van dit perceel is bekend dat de leiding onder het perceel loopt en dat dit beperkingen met zich meebrengt voor bebouwing mogelijkheden. Om de beperkingen vanuit hogere wetgeving duidelijk weer te geven en onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen, stellen wij uw raad voor een deel van dit perceel bij de Tol 8 een bestemming Tuin te geven in plaats van de bestemming Wonen.

Voor de Brugstraat 3 en 5 en Kerkring 29 en 30 wordt in de zienswijze aangegeven dat het bouwvlak te krap bemeten is. Een deel van de bebouwing zou buiten het bouwvlak vallen. Voor deze panden is de verbeelding ingetekend volgens de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is aangesloten bij de wijze van intekenen die in alle bestemmingsplannen voor de kernen in de gemeente is gebruikt. De bestaande hoofdbebouwing valt binnen het ingetekende bouwvlak. Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor bebouwing op het erf. Op het erf mogen aanbouwen en bijvoorbeeld bijgebouwen gerealiseerd worden. Omdat de bestaande hoofdbebouwing binnen het bouwvlak past, stellen wij u voor het bouwvlak niet aan te passen. Voor de Brugstraat 1 wordt in de zienswijze de conclusie getrokken dat de regeling ook de vestiging van een horecabedrijf mogelijk maakt. Dit is volgens indiener ongewenst vanwege mogelijke overlast. Het betreffende pand heeft de bestemming Gemengd-2, met aanduiding 'detailhandel'. Op het pand is géén aanduiding horeca opgenomen, zodat de vestiging van een horecabedrijf op deze locatie niet mogelijk is.

Tijdens de ter inzagelegging is ambtelijk geconstateerd dat de regeling in het ontwerpplan een aantal aanpassingen behoeft.

Zo bleken de artikelen over de Waarde – Archeologie niet volledig aan te sluiten bij de meest recente versie van de Erfgoedverordening. Wij stellen u voor een aantal tekstuele regelingen door te voeren, waardoor de regels goed aansluiten.

Verder ontstond de vraag wat verstaan moet worden onder "bestaande detailhandel" zoals toegestaan binnen de bestemming "Gemengd-2". Daarom stellen wij u voor een begripsbepaling hiervoor toe te voegen om onduidelijkheid in te toekomst te voorkomen.

Voor het Kreekegebouw is op de verbeelding een aanduiding 'wonen' opgenomen. Maar deze aanduiding kwam niet terug in het bijbehorende artikel. Wij stellen u voor dit alsnog toe te voegen.

Tot slot is geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan de Centrumvisie Klundert vertaald is door een bestemming "Centrum-1" op te nemen. Binnen deze bestemming zijn centrumfuncties zoals detailhandel, cultuur en ontspanning, maar ook horecabedrijven toegestaan. In de Centrumvisie is opgenomen dat ook de Westerstraat tot het centrum van Klundert behoort. Daarom is voor een deel van de Westerstraat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Centrum -1" opgenomen. Maar dit heeft tot gevolg dat ook in de Westerstraat in principe horecabedrijven en functies voor cultuur en ontspanning (bijvoorbeeld een klein theater) zich zouden kunnen vestigen. De Westerstraat is een straat waar diverse functies gemengd voorkomen. Het aandeel reguliere woningen is hier relatief hoog. Horecabedrijven en functies voor cultuur en ontspanning zijn functies die veel levendigheid met zich meebrengen en daarmee bij uitstek geschikt zijn voor vestiging in de Voorstraat en Molenstraat. Om dit tot uiting te brengen en mogelijke overlast in de toekomst voor bewoners aan de zijde Westerstraat te voorkomen, stellen wij u voor een bestemming "Centrum-2" in het plan op te nemen en deze toe te kennen aan alle niet-woon-functies die nu in de Westerstaat aanwezig zijn. Het gaat dan om Westerstaat 4, 6, 8, 10, 28, 37, 39, 41, 43 en 44. Voor de brandweergarage blijft daarmee de bestemming "Maatschappelijk" gelden en alle panden die als woning in gebruik zijn, behouden een bestemming "Wonen". In de bestemming Centrum-2 stellen wij voor de volgende functies op de begane grond toe te staan:

1. detailhandel (met uitzondering van een supermarkt)
2. dienstverlening;
3. maatschappelijke voorzieningen;
4. kantoren.

Op de verdiepingen zijn kantoor en opslagfuncties ten behoeve van de hierboven benoemde functies toegestaan. Daarnaast kan de bovenverdieping als woning gebruikt worden.

Planidentificatie

Het bestemmingsplan is gecodeerd volgens de standaardcodering IMRO2012. IMRO is een inhoudelijke standaard vanuit de ruimtelijke ordening voor digitale uitwisseling van gegevens over ruimtelijke objecten in de ruimtelijke ordening. IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) zorgt er voor dat gegevens tussen verschillende systemen of organisatie kunnen worden uitgewisseld zonder informatieverlies. Deze IMRO-codering moet bij vaststelling worden gewijzigd, zodat de code weergeeft dat het om een vastgesteld plan gaat.

Wij stellen uw raad van ook voor te besluiten de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP30 naar NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP40.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen of milieu- of archeologisch onderzoek.

Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, of het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro).

In dit geval gaat het om een consoliderend plan. Het bestemmingsplan maakt geen (grote) ontwikkelingen mogelijk.

Bij de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is geen sprake van kosten zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro tweede lid onder b en c (bouwrijp maken gronden, aanleg nutsvoorzieningen etc.) en die doorberekend zouden moeten worden aan de grondeigenaar. Wij stellen uw raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Contra

De toevoeging van de bestemming Centrum-2 betekent een wijziging ten opzichte van het ontwerpplan bestemmingsplan. Deze wijziging is niet ingegeven door een reactie van een belanghebbende, maar wordt vanuit de gemeente voorgesteld. Het gevolg van doorvoeren van de wijziging op dit moment is dat belanghebbenden hier niet op hebben kunnen reageren. Wel kunnen zij in beroep gaan bij de Raad van State tegen deze wijziging. De voorgestelde wijziging betekent geen beperkingen ten opzichte van de bestaande rechten op grond van het geldende bestemmingsplan. De panden kunnen nog steeds worden gebruikt voor de functie waarvoor ze nu gebruikt worden. De bestemming Centrum-2 betekent dat de functie van het pand vrij eenvoudig kan wijzigen naar één van de vier genoemde functies (detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren). Dit is een uitbreiding van de bestaande mogelijkheden. Alleen de mogelijkheid om potentieel overlast gevende functies, zoals horeca wordt geschrapt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Maar ook op grond van het geldende bestemmingsplan kan in de panden in de Westerstraat geen horeca-functie gevestigd worden. De eigenaren van de panden worden door de voorgestelde wijziging dus niet beperkt.

Mocht uw raad niet in kunnen stemmen met de voorgestelde wijziging, dan kunt u besluiten niet de bestemming Centrum-2 toe te voegen, maar de bestemming Centrum-1 voor de betreffende panden in tact te laten.

Alternatieven

Het alternatief is dat uw raad besluit dit bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval moet opnieuw een ontwerpbestemmingsplan opgesteld worden en moet de procedure opnieuw worden gevoerd. Omdat het huidige bestemmingsplan voor Klundert verouderd is, zou dat betekenen dat het bestemmingsplan te laat herzien wordt en dat voor de kern Klundert geen leges geheven mogen worden bij omgevingsvergunningen.

Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor de periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. In de Moerdijkse Bode en via de gemeentelijke website is bekend gemaakt dat het bestemmingsplan opgesteld was en dat op het plan gereageerd kon worden. De georganiseerde inloopavond is bezocht door een handvol inwoners van Klundert. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de stadsraad Klundert over het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat hier sprake is van een actualiseringplan, waarbij alleen de bestaande rechten worden vastgelegd en geen grote wijzigingen worden meegenomen, is gekozen voor een vrij klassieke manier van burgerparticipatie, zoals ook is toegepast bij andere actualisatieplannen voor kernen in de gemeente. De bewoners zijn niet persoonlijk aangeschreven, maar via publicaties en via de stadsraad bij het proces betrokken.

Financiële consequenties

Dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de post voor actualisatie van de bestemmingsplannen.

Omdat bestaande, legale rechten zijn vastgesteld en geen grote nieuwe ontwikkelingen zijn doorgevoerd, is het risico op eventuele planschade-claims zeer klein.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het besluit van uw raad wordt bekend gemaakt aan de indieners van de zienswijzen. Zij worden persoonlijk geïnformeerd. Daarnaast wordt het plan toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant. Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling, moet de provincie eerst in de gelegenheid worden gesteld een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Zodra de provincie aangeeft in te kunnen stemmen met het plan, zal via publicaties in de Moerdijkse Bode, de website en de Staatscourant uw besluit bekend worden gemaakt. Hierna start een periode van 6 weken waarbinnen de indieners van een zienswijze beroep kunnen aantekenen bij de Raad van State. Tegen de onderdelen die uw raad bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft gewijzigd, staat voor iedereen beroep open bij de Raad van State.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Een mogelijk risico is dat beroep en/of een voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Raad van State.

Daarnaast bestaat een risico van planschade, maar zoals hierboven is aangegeven, wordt dat risico als zeer klein ingeschat, omdat bestaande, legale rechten zijn vastgelegd en in het bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 21 november 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.A.M. van Bavel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 18 januari 2018

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2017;

overwegende dat:

- het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Klundert met ingang vanaf 31 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;
- dat op het ontwerp van het bestemmingsplan 4 zienswijzen zijn ingediend;

gelet op:

- het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Kern Klundert ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoud van de bij dit voorstel behorende "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Klundert d.d. 10 november 2017";
3. De zienswijzen van de heer en/of mevrouw Van Gelderen en van Delta Netwerkgroep namens DOW Benelux BV gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen van de heer en/of mevrouw C.A. van Drimmelen ongegrond te verklaren;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Kern Klundert, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP30, met de als gevolg van de wijzigingen zoals opgesomd op pagina 7 van de Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Kern Klundert d.d. 10 november 2017, gewijzigd vast te stellen;
6. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP30 naar NL.IMRO.1709.KernKlundert-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 18 januari 2018,
de griffier, de voorzitter,



H.D. Tiekstra



J.P.M. Klijs

Stemminglijst, behorend bij:

Raadsvergadering d.d. : 18 januari 2018

Agendapunt: 6.2

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Kern Klundert'

| | NAAM | Fractie | Voor | Tegen |
|-----|-----------------------------------|-----------------|------|-------|
| 1. | Blom, G.J.M. | SP | 1 | |
| 2. | Brenkelen, J. van | OM | 1 | |
| 3. | Brummans, D.J. | CDA | 1 | |
| 4. | Çiçek, B. | PvdA | 1 | |
| 5. | Dane, H. | CDA | 1 | |
| 6. | Dijkhorst-Roderkerken, C.S.P. van | OM | 1 | |
| 7. | Dingemans, A.M.J. | VVD | 1 | |
| 8. | Eenhuizen, E.A.J. | GroenLinks | -- | |
| 9. | Fakkers, F.P. | OM | 1 | |
| 10. | Heus, R.H. | VVD | 1 | |
| 11. | Huijssoon, C. | OM | 1 | |
| 12. | Joosten-Wesselius, P.M. | Moerdijk Lokaal | 1 | |
| 13. | Kamp, D.M. | VVD | 1 | |
| 14. | Kleijn, I. | Moerdijk Lokaal | 1 | |
| 15. | Lems, J. | OM | 1 | |
| 16. | Linden, E.P.H.J. van der | VVD | 1 | |
| 17. | Luhrman, R.S. | SP | 1 | |
| 18. | Pijper, W.M. de | BBM | 1 | |
| 19. | Pistorius-van Geel, M.A. | PvdA | 1 | |
| 20. | Punt, C. | Moerdijk Lokaal | 1 | |
| 21. | Schreuders, J.G. | CDA | 1 | |
| 22. | Schreuders, L. | CU | 1 | |
| 23. | Smid, L.J.J. | CDA | 1 | |
| 24. | Weda, M. | OM | -- | |
| 25. | Wozniak, F.W. | CDA | -- | |
| | totaal | | 22 | 0 |

het voorstel is aangenomen

paraaf griffier:

