



gemeente
Neder-Betuwe

Raadsvoorstel

Z/13/16300 RAAD/13/01465

Raadsvergadering d.d.	: 27 juni 2013	Inlichtingen bij	: Griffie
Agendapunt	: 11	Telefoonnr.	: 0488 - 449894
Portefeuillehouder	: Griffie	E-mailadres	: griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kern Ochten Centrum

Voorgesteld besluit:

De digitale versie van bestemmingsplan Kern Ochten Centrum gewijzigd vaststellen

Samenvatting voorstel:

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Kern Ochten Centrum zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van een van deze zienswijzen dient het bestemmingsplan Kern Ochten centrum gewijzigd te worden vastgesteld.

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Kern Ochten Centrum is een reguliere herziening cq. actualisering van de vigerende plannen binnen de gemeente Neder-Betuwe en betreft het centrum van de kern Ochten. Het is een conserverend plan, dat uitgaat van het in stand houden van de bestaande (legale) situatie en biedt een actuele regeling voor het bouwen en gebruik.

Het plan is gebaseerd op het handboek Standaardregels Neder-Betuwe en voldoet hiermee aan de nieuwe Wro, de SVBP 2008 en de eisen van digitalisering.

Er heeft geen inspraak plaatsgevonden, wel zijn de betrokken eigenaren schriftelijk geïnformeerd over de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan. Nu zijn we in de vaststellingsfase gekomen.

Wettelijke beleidskaders:

Wet ruimtelijke ordening

Besluit ruimtelijke ordening

Beoogd effect:

Plangebied voorzien van een actueel planologisch juridisch kader.

Mogelijke oplossingen:

Vaststellen bestemmingsplan.

De afwegingen en het feitelijke voorstel:

Inhoudelijk wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota Bestemmingsplan Kern Ochten Centrum (juni 2013), die integraal onderdeel uitmaakt van die voorstel.

U wordt voorgesteld om:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;



2. De ingekomen zienswijze onder 1 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat: Voor locatie Molendam28 de bestemming wordt gewijzigd van Bedrijf-Opslag naar Detailhandel met de nadere aanduiding Opslag. De nadere aanduidingen ten aanzien van de bedrijfswoning en de bijgebouwen blijven van toepassing.

3. De ingekomen zienswijze onder 2 ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Digitale vaststelling

Een belangrijk aspect van de Wro is dat bestemmingsplannen voortaan digitaal gepubliceerd en vastgesteld zullen gaan worden. Deze verplichting is ingegaan op 1 januari 2010. Het ontwerp van dit bestemmingplan heeft ook reeds digitaal ter inzage gelegen. Het ontwerpplan was digitaal raadpleegbaar via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpOCcentrum-ont1>.

Van onderhavig bestemmingsplan zal derhalve ook de digitale versie worden vastgesteld. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de verbeelding ook analoog moet worden vastgesteld. Bij strijdigheid tussen de digitale en analoge verbeelding, geeft de digitale versie de doorslag.

Exploitatieplan

In de Wro (artikel 6.12, eerste lid) is opgenomen dat voor bepaalde bouwmogelijkheden (in verband met het kostenverhaal van de gemeente) een exploitatieplan opgesteld dient te worden, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (bro) is opgenomen om welke bouwmogelijkheden het gaat. Het bestemmingsplan Kern Ochten Centrum heeft primair een conserverend karakter. Daarom hoeft voor voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld. Wel kent het plan wijzigingsbevoegdheden. Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is in het kader van het wijzigingsplan een verantwoording van de exploitatiekosten verplicht (uiteraard mits het bouwplannen betreft welke binnen de reikwijdte van de Bro vallen). De raad dient bij vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wro).

Hoorcommissie ruimtelijke plannen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het niet langer verplicht indieners van zienswijzen te horen. Op 2 juli 2009 is door de gemeenteraad echter besloten deze gelegenheid wel te bieden. Hiertoe is de Hoorcommissie ruimtelijke plannen ingesteld. Deze hoorcommissie adviseert de gemeenteraad over wat te doen met ingediende zienswijzen. De zitting van de hoorcommissie heeft op 21 mei 2013 plaatsgevonden. Het daarbij behorende advies is verwerkt in dit raadsvoorstel.

Acties van de gemeente en planning:

Na vaststelling zal het plan aangepast worden en na zes weken ter inzage gelegd worden (er geldt in plaats van twee weken formaal een bekendmaaktermijn van zes weken doordat het plan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp en deze wijzigingen geen grond hebben in zienswijzen van provincie of rijk).

Degenen, die tijdig hun zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zijn daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, danwel een ieder tegen de aangebrachte wijzigingen, kunnen gedurende zes weken beroep instellen bij de Raad van State.

Financiële consequenties:

Voor de actualisatie van bestemmingsplan Kern Ochten Centrumplan zijn geen middelen meer benodigd. Dit is financieel reeds afgerond cq. afgesloten.



Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris a.i.,

de burgemeester,

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel

ir. C.W. Veerhoek

Achterliggende stukken ter inzage

-Zienswijzennota Bestemmingsplan Kern Ochten Centrum

-Ontwerpbestemmingsplan Kern Ochten Centrum

Zie ook <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpOCcentrum-ont1>



gemeente
Neder-Betuwe

Raadsbesluit

RAAD/13/01465

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, alsmede de zienswijzennota d.d. juni 2013;

gelezen het advies van de hoorcommissie voor ruimtelijke plannen d.d. 21 mei 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

Met betrekking tot het bestemmingsplan Kern Ochten Centrum:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijze onder 1 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat: Voor locatie Molendam 28 de bestemming wordt gewijzigd van Bedrijf-Opslag naar Detailhandel met de nadere aanduiding Opslag. De nadere aanduidingen ten aanzien van de bedrijfswoning en de bijgebouwen blijven van toepassing;
3. De ingekomen zienswijze onder 2 ongegrond te verklaren en te bepalen dat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan geen aanpassing behoeft;
4. Het bestemmingsplan Kern Ochten Centrum digitaal gewijzigd vast te stellen en raadpleegbaar te maken via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpOCcentrum-vst1>;
5. De verbeelding op grond van het Besluit ruimtelijke ordening ook analoog gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2013
de griffier,

mr. J.C. Bouwman

de voorzitter

ir. C.W. Veerhoek

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPPLAN
Kern Ochten Centrum**

juni 2013

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan “Kern Ochten Centrum”

Aanleiding:

Het plan ‘Kern Ochten Centrum’ herzielt de vigerende bestemmingsplannen binnen het centrum van de kern Ochten. Het is een conserverend plan, dat uitgaat van het in stand houden van de bestaande (legale) situatie en biedt een actuele regeling voor het bouwen en het gebruik.

2. Procedure

Het ontwerp van bestemmingsplan “Kern Ochten Centrum” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 (digitaal en analoog) ter inzage gelegen.

3. Schriftelijke zienswijzen en ontvankelijkheid

Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

1. Architectenburo Fren Overdijk, namens de heer J. den Hartog, Burgemeester H. Houtkoperlaan 44, 4051 EX, Ochten (22 maart 2013);
2. C. Mooij en M. Meeuwissen, Pruimengaard 19, 4051 EL, Ochten (2 april 2013).

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van bestemmingsplan ‘Kern Ochten Centrum’ heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 ter inzage gelegen. De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de hierboven genoemde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

4. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder behandeld. De desbetreffende brief is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie (beoordeling) met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijze

1. Architectenburo Fren Overdijk, namens de heer J. den Hartog, Burgemeester H. Houtkoperlaan 44, 4051 EX, Ochten

1. Op het perceel Molendam 28 en gedeeltelijk op het perceel Molendam 26 is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijf gelegd. Volgens indiener strookt dit niet met de huidige bestemming Detailhandel en ook niet met het huidige gebruik. Indiener verzoekt de bestemming Bedrijf te wijzigen in Detailhandel, conform de reeds verkregen bevestiging vanuit de gemeente in de mail d.d. 13 en 18 september 2012.

Oordeel college:

Ad. 1

De vigerende bestemming is Centrumvoorzieningen (bestemmingsplan Dorpskern Ochten, vastgesteld 2 mei 1990). Op basis van deze bestemming is detailhandel mogelijk. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse de bestemming Bedrijf-Opslag opgenomen. Binnen deze regeling is alleen ondergeschikte detailhandel mogelijk. Indiener geeft aan dat ter plaatse conform huidig (toegestaan) gebruik een detailhandel is gevestigd. Om deze vestigingsmogelijkheid te behouden zal de opgenomen bestemming in bestemmingsplan Kern Ochten Centrum worden gewijzigd in Detailhandel, met nadere aanduiding Opslag. De nadere aanduidingen ten aanzien van de bedrijfswoning en de bijgebouwen blijven van toepassing.

Een bestemming Centrum is ter plaatse overigens niet logisch, aangezien in het aangrenzende komplan Kern Ochten deze bestemming niet is opgenomen. Hier is Detailhandel gebruikelijk. Op de systematiek van dit omliggende bestemmingsplan zal dan ook verder worden aangesloten.

Voorstel: De zienswijze gegrond verklaren. Het plan zal overeenkomstig het hiervoor gestelde worden aangepast.

2. Moolj en M. Meeuwissen, Prulmengaard 19, 4051 EL, Ochten

1. Indieners (exploitanten Vicary, Dr. M. van Drielplein 2) willen er zeker van zijn dat wanneer er in de toekomst een definitief besluit wordt genomen, zij van de gelegenheid gebruik kunnen maken om bezwaar en/of beroep in te stellen tegen wijzigingen van het bestemmingsplan met betrekking tot Kern Ochten Centrum.

Oordeel college:

Ad. 1

Het nieuwe bestemmingsplan Kern Ochten Centrum heeft primair een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande (legale) ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. De vigerende bestemming betreft Openbare en bijzondere doeleinden (bestemmingsplan Dorpskern Ochten, vastgesteld 2 mei 1990). De bestemming die is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan Kern Ochten Centrum is Gemengd. De beide bestemmingsbeschrijvingen zijn –mede in samenhang met de begripsbepalingen- overeenkomstig aan elkaar.

Toekomstige ontwikkelingen (waaronder detailhandel op de locatie van de Vicary) worden in dit conserverende plan dan ook niet mogelijk gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen zullen slechts op basis van een nieuwe planologische procedure gerealiseerd kunnen worden. Hierbij hebben reclamanten bij recht de mogelijkheid hun opvattingen kenbaar te maken en in verweer te komen middels zienswijzen, bezwaar en beroep.

Voorstel: De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Opheusden, juni 2013

Advies van de hoorcommissie ruimtelijke plannen zienswijzen ontwerp Bestemmingsplan Kern Ochten Centrum

Datum : 21 mei 2013; aanvang 19.30 uur
Plaats : Raadzaal
Aanwezig : Dhr. C.W. Veerhoek voorzitter
De leden: Th. de Vree (plv), A. Schouten, M.A. van Merkestein (plv) en M. van Veen, H. Dorenbos en H. Tap.
Afwezig mk Dhr. van Someren
Dhr. J.M. van Neerbos wnd. Griffier
Mevr. N. Breij senior beleidsmedewerker. R.O.
:

De voorzitter heropent de zitting van de hoorcommissie.

Bij de beoordeling van de zienswijzen heeft de commissie de voorgestelde ambtshalve aanpassingen en aanpassingen voortkomen uit de zienswijzen, als opgenomen in de zienswijzennota van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. juni 2013, betrokken

Advies:

- A. de hoorcommissie adviseert unaniem de ingekomen zienswijze van
1. Architectenburo Fren Overdijk, namens de heer J. den Hartog, Burgemeester H. Houtkoperlaan 44, 4051 EX, Ochten (22 maart 2013);
 2. dhr. C. Mooij en mevr. M. Meeuwissen, Pruimengaard 19, 4051 EL, Ochten (2 april 2013).

ontvankelijk te verklaren.

- B. overeenkomstig de overwegingen in de Nota zienswijzen van het college van burgemeester en wethouders d.d. juni 2013, welke wordt geacht deel uit te maken van dit advies, en na heroverweging, unaniem de zienswijze van: Architectenburo Fren Overdijk, namens de heer J. den Hartog, Burgemeester H. Houtkoperlaan 44, 4051 EX, Ochten **gegrond te verklaren en het plan overeenkomst het gestelde in de zienswijzennota aan te passen;**
- C. In afwijking van de overwegingen in de Nota zienswijzen van het college van burgemeester en wethouders d.d. juni 2013, unaniem de zienswijze van dhr. C. Mooij en mevr. M. Meeuwissen, Pruimengaard 19, 4051 EL, Ochten **ongeground te verklaren** om reden dat de betreffende zienswijze geen inhoudelijke reactie betreffende het onderhavige bestemmingsplan betreft, doch is gericht op mogelijk toekomstige wijzigingen van het bestemmingsplan Kern Ochten Centrum.

De voorzitter sluit vervolgens de besloten zitting van de commissie.

Opheusden, 21 mei 2013

De griffier (plv.)

De voorzitter,

J.M. van Neerbos

ir. C.W. Veerhoek

Verslag van de openbare zitting van de hoorcommissie ruimtelijke plannen

Datum : 21 mei 2013; aanvang 19.30 uur
Plaats : Raadszaal
Aanwezig De leden: Th. de Vree (plv), A. Schouten, M.A. van Merkestein (plv), M. van Veen, H. Dorenbos en H. Tap.
Afwezig mk Dhr, van Someren

Dhr. J.M. van Neerbos wnd. Griffier
Mevr. N. Breij, senior beleidsmedewerker R.O.

**Onderwerp: zienswijze met betrekking tot ontwerp Bestemmingsplan Kern Ochten Centrum, ingediend door: Architectenburo Fren Overdijk, namens 1. de heer J. den Hartog, Burg. Houtkoperlaan 44, 4051 EX Ochten;
2. dhr. C. Moolj en mevr. M. Meeuwissen, Prulmengaard 19, 4051 EL Ochten.**

De voorzitter heropent de zitting van de hoorcommissie en heet de aanwezigen welkom. Spreker deelt mede dat van de heer Overdijk bericht is ontvangen dat hij wegens vakantie niet aanwezig kan zijn en het advies is om zijn zienswijze gegrond te verklaren. Ook van de heer Mooij en mevr. Meeuwissen is bericht ontvangen dat geen gebruik wordt gemaakt om de zienswijze toe te lichten nu er een advies tot gegrondverklaring voor ligt.

Over de werkwijze van de hoorcommissie zijn laatstgenoemden geïnformeerd.

De heer Schouten merkt op dat de zienswijze van de heer Mooij en mevr. Meeuwissen geen inhoudelijk reactie mbt het onderhavige bestemmingsplan betreft, maar meer een poging tot zekerheidsstelling tegen mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Meerdere commissieleden delen deze visie, welke bij de advisering over de zienswijze nader aan de orde zal komen.

De voorzitter sluit vervolgens de openbare zitting van de commissie.

Opheusden, 21 mei 2013
De plv. griffier De voorzitter,

J.M. van Neerbos

ir. C.W. Veerhoek