

OPLEGNOTITIE

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Lijnden'

Nummer	2013.0029308
Versie	1
Thema	Ruimtelijke ordening, Grootschalig Groen, Recreatie en Water
Indiener	drs. Th.L.N. Weterings
Steller	Dominique Ong, Jolanda Dam
Verzoek portefeuillehouder	De raad voor te stellen dit raadsvoorstel ter besluitvorming te agenderen
Beslispunten voor de raad	<p>Op grond van het voorgaande besluit van het college de raad voor te stellen om:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de nota van zienswijzen bestemmingsplan Lijnden vast te stellen;2. de ingekomen zienswijzen, zoals opgesomd in de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Lijnden' ontvankelijk te verklaren;3. niet in te stemmen met de zienswijzen van: P.J. Baars, Geelkerken Linskens Advocaten namens W.P.J.J. Sol, G.C.M. Loogman, Mw. G.M. Schrama namens de erven Schrama, L.J. Bakker, R. van Elderen, G. van Elderen, D. van Elderen, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, D. de Jong namens J.J. Weel (Hoofdweg 69), Y.M. de Jong, Lijnden West Vastgoed II bv: E.J.P. Weel, M.M.J. Weel, J.N.J. Weel, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed, A. Vrijbloed (Raasdorperweg 115 – 117), G.C Weerdenburg – Griffioen, E. van Weerdenburg, J. Siebelhof, L.C. van Daalen en K. van Daalen-Dorzala, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed en A. Vrijbloed, erven van G. Worm (Lijnderdijk 181), erven van G. Worm (Lijnderdijk 178/179), Dorpsraad Lijnden, J.H. Thier, C.J. van Lieshout-Schoenmakers (zienswijze 1 en 3), J. Slingerland, M.H. Weel.4. (gedeeltelijk) in te stemmen met de zienswijzen van: Bouwontwerpburo Splatck bv namens J. van Gaalen, Bouwkundig teken-en constructieburo Devente namens T. Sanders, D. de Jong namens J. Vos, Fort Advocaten N.V. namens Van Beusekom onroerend goed exploitatiemaatschappij II B.V., Tolsma Beheer BV, Flynth adviseurs + accountants namens F.P. van Weerdenburg, D. de Jong, namens de heer A.J. de Jong, H. en E. Dikkes, D. de Jong, namens mevrouw Kuyt-Hemelrijk, D. de Jong namens J.J. Weel (Raasdorperweg 54-58), R. Lanser en M.M. Lanser-Blom, T.T. Till en S.J. Till, A.J. Lanser en I Visser, NOBA BV, D.J. van Rijn namens M.A.

van Rijn-Smit, Schram Advocaten namens Vrijbloed Transport BV (Raasdorperweg 86 t/m 92), Smithuijsen Winters & De Vries namens S. Terpstra, C. Zorge en M. Zorge-Kooij, Handel- en Internationaal Transportbedrijf, N.V. Nederlandse Gasunie, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed en A. Vrijbloed (Raasdorperweg naast 65), C.J. van Lieshout-Schoenmakers (zienswijze 2).

5. naar aanleiding van punt 4 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

5.1 ten aanzien van de verbeelding:

- a. op het perceel Raasdorperweg 42 een wro-zone - wijzigingsgebied leggen in verband met de beoogde uitbreiding van de woning;
- b. op het perceel Hoofdweg 81 een maatvoeringaanduiding opnemen voor het bedrijfsgebouw;
- c. op het perceel Raasdorperweg 65 een functieaanduiding opnemen voor de aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- d. op het perceel Hoofdweg 108 -110 de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in 'Gemengd' (Kantoren en Maatschappelijk);
- e. op het perceel Raasdorperweg 121 de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in 'Agrarisch-Glastuinbouw';
- f. op het perceel Raasdorperweg 85 een agrarisch bouwblok opnemen;
- g. op het perceel Raasdorperweg 60 de aanduiding 'intensieve veehouderij' opnemen;
- h. op het perceel Hoofdweg 64:
 - de bestemming 'Bedrijf' vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';
 - ten behoeve van de bestaande bedrijfsgebouwen een bouwblok opnemen.
- i. op het kadastrale perceel AA 00359 de bouwrechten vervallen;
- j. voor het kadastrale perceel AA 00562, de percelen Raasdorperweg 54-58, 74, 86 t/m 92 een maatvoeringaanduiding opnemen met een goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter een bebouwingspercentage van maximaal 60 %;
- k. ter plaatste van de ontsluitingsweg voor de woningen Hoofdweg 60 a, b en c een functie aanduiding 'ontsluiting' opnemen;
- l. op het perceel Raasdorperweg 177:
 - het bouwvlak aanpassen overeenkomstig de vigerende situatie en de verleende vergunningen;
 - op het bouwvlak zoals is dit is opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opnemen;
 - op het bouwvlak behorend bij de gronden betrokken bij de verleende vergunningen ten behoeve van de

opslagtank de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2 opnemen;

- beide bouwvlakken voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij' ten behoeve van de vetsmelterij;
- beide bouwvlakken voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – productie van biodiesel'
- een maatvoeringaanduiding voor de goot- en bouwhoogte opnemen van 6 en 15 meter;
- op nummer 175 de aanduiding 'bedrijfswoning' wijzigen in 'kantoor'.

l. op het perceel Raasdorperweg 92:

- de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.1'
- een bouwvlak opnemen ten behoeve van de vergunde bedrijfswoning;

m. op de percelen Raasdorperweg 94a en 96 de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.1';

n. op het perceel Hoofdweg 88 in het verlengde van de bestaande bebouwing de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden' toevoegen;

o. op het kadastrale perceel AA 217 (Raasdorperweg naast 65) een agrarisch bouwblok opnemen;

p. op het perceel achter Lijnderdijk 207 de aanduiding 'opslag' wijzigen in de aanduiding in 'bedrijf tot en met categorie 2';

q. op het perceel naast Lijnderdijk 207 de bestemming 'Wonen' wijzigen in 'Agrarisch';

5.2 ten aanzien van de regels

a. Artikel 3 Agrarisch

- aan artikel 3.1. een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is tevens een intensieve veehouderij toegestaan;
- aan artikel 3.1 een sub-lid toevoegen, dat luidt: ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1. is een timmerwerkfabriek met een oppervlakte < 200m² toegestaan;

b. Artikel 5 Bedrijf

- artikel 5.1 sub d laten vervallen;
- in artikel 5.2.1. sub b opnemen dat de maatvoering per bouwperceel is toegestaan;
- in 5.3.1. sub b opnemen dat de bepaling eveneens geldt voor het bepaalde in artikel 5.2.1. sub c;
- aan artikel 5.3.1. sub c toevoegen, dat luidt: het bepaalde in 5.2.1. sub b voor de percelen aan de Raasdorperweg met een maximum bebouwingspercentage van 60% en toestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% bedraagt indien

	<p>in één bouwlaag wordt gebouwd;</p> <ul style="list-style-type: none"> - artikel 5.4.1. vervangen door: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1 sub a, c en d; - aan artikel 5.1 een sub-lid toevoegen, dat luidt: een schoorsteen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen' - aan artikel 5.2.1. een sub-lid toevoegen, dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen', is een schoorsteen met een hoogte van 22 meter toegestaan. <p>c. Artikel 7 Gemengd (Kantoren en Maatschappelijk) toevoegen;</p> <p>d. Artikel 8 Groen (voorheen artikel 7) .</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub b wijzigen in: parkeren t.b.v. horeca op het aangrenzende perceel ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. <p>e. Artikel 12 Maatschappelijk laten vervallen</p> <p>f. Artikel 13 Verkeer</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan artikel 13.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn uitsluitend fiets- en voetpaden en de verkeersontsluiting voor de woningen Hoofdweg 60 a, b en c toegestaan; <p>g. Artikel 16 Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan 16.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: tevens een garagebedrijf met autoplaatwerkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage met autoplaatwerkerij; - 16.1 sub d wijzigen in aan huis verbonden beroepsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis (bh)'; - 16.2 Bouwregels het volgende sub-lid toevoegen, dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor bedrijfsgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte toegestaan; <p>h. Artikel 18 'Leiding – Gas' wijzigen en als volgt laten luiden:</p> <p style="margin-left: 40px;"><u>18.1 Bestemmingsomschrijving</u></p> <p style="margin-left: 80px;">De voor <u>Leiding - Gas</u> aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van ten hoogste 79,9 bar, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke vorm van leiding - 2', de ondergrondse hoge druk aardgasleiding wordt aangelegd en instandgehouden overeenkomstig het leidingprofiel zoals opgenomen in bijlage 3 van het inpassingsplan 'aardgastransportleiding
--	---

Beverwijk – Wijngaarden', vastgesteld 11 oktober 2012;

- b. andere bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldende de volgende regels:

- a. Op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid;
- b. De oppervlakte respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder a mogen niet meer dan 10 m² respectievelijk 3,0 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voorzover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In het belang van het bepaalde in lid 18.1 is het verboden op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.4.1 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 18.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 17.4 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

18.4.2 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 18.4 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.
- i. In artikel 28 wro-zone – wijzigingsgebied regels opnemen om de uitbreiding van de woning op Raasdorperweg 42 mogelijk te maken;
- j. Naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen in de regels, de artikelen en sub-leden opnieuw nummeren.

6. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:

6.1 ten aanzien van de verbeelding:

- a. de bouwhoogte van de woningen aan de Nieuwerkerstraat 38, 34, 30, 26, 22, 18, 14 allen de gelijke goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter toe te kennen..
- b. op de percelen Nieuwerkerkerstraat 6 A, B en C, 14 A en B en het perceel achter nummer 38 de bestemming te wijzigen 'Verkeer – Garageboxen';
- c. op het perceel naast Nieuwerkerkerstraat 15 de bestemming 'Groen' wijzigen in 'verkeer';
- d. op het perceel Raasdorperweg 44:
 - de bestemming van de percelen AA 00617 en AA 00534 'Bedrijf' wijzigen in 'Agrarisch';
 - ten behoeve van de timmerfabriek de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opnemen;
 - ten behoeve van de agrarische bebouwing een bouwblok opnemen met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
 - de functieaanduiding 'ontsluiting' te laten vervallen.
- d. op het perceel Lijnderdijk 178/179:
 - voor de vrijgekomen agrarische bebouwing de aanduiding 'opslag' opnemen
 - het bouwblok laten vervallen;
 - een aanduiding bedrijfswoning met maatvoeringaanduidingen opnemen ter plaatse van de woning Lijnderdijk 178;
- e. de wro-zone – wijzigingsgebied Raasdorperweg achter 136 verwijderen

6.2 ten aanzien van de regels:

- a. Artikel 3 Agrarisch onder 3.1. een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1. is tevens een timmerwerkfabriek met een oppervlakte < 200m² toegestaan;
- b. Artikel 10 Recreatie – Volkstuinen;
 - Aan artikel 10.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
 - en een sub-lid dat luidt: stille opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - aan artikel 10.3 bouwregels toevoegen voor de bedrijfswoning;
- c. De bestemming Verkeer – Garageboxen toevoegen
- d. Artikel 27 wro-zone – wijzigingsgebied laten vervallen
- e. naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen in de regels, de artikelen en sub-leden opnieuw nummeren.

	<p>7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven of kostenverhaal anderszins verzekerd is;</p> <p>8. het bestemmingsplan 'Lijnden' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGlynLijnden00000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met 3 bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;</p> <p>9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.</p>
Overwegingen portefeuillehouder m.b.t. proces	
Proces formele besluitvorming afronden vóór (wettelijk vereiste termijn)	

Historie:

Het voorontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in de collegevergadering van 18 december 2012. Het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in de collegevergadering van 19 februari 2013 en de raad heeft het op 28 maart 2013 voor kennisgeving aangenomen.

Planning proces *(In te vullen door de Griffie)*

Thema:			
Stap	Datum	Doel	Gewenste rol college
Hoorzitting	20-6-2013	Horen indieners van zienswijzen	Reageren op inbreng van de fracties
Sessie	4-7-2013	Vorbereiden stemming	
Stemming	4-7-2013		