

Voorstel voor de gemeenteraad

Voorstelnummer	RAAD/13 - 00100	Directeur :	drs. M.H.J. van Kruijsbergen
Zaaknummer	Z.12-01495	Behandelend ambtenaar	A.A. Siesling
Datum:	6 juni 2013	Afdeling	Ruimtelijke en Maatschappelijke
		Tel.nr	0345 636 215

1. ONDERWERP:	Vertrouwelijk	Nee
Beantwoording zienswijzen en vaststelling gewijzigd bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam"	Openbaar besluit	Ja
	Datum openbaar besluit	20-6-2013

2. GEVRAAGDE BESLISSING:

De raad van de gemeente Leerdam besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam";
2. Het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam" (met identificienummer NL.IMRO.0545.BPBUITENSVANVANIPEREN-VS01) digitaal en analoog gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam" vast te stellen.

GEVOLGEN VOOR	JA/NEE	ROUTING	DATUM
Communicatie	Ja	College	7 mei 2013 en 11 juni 2013
Financieel	Nee	Agendacommissie	
Juridisch	Nee	Gemeenteraad	20-6-2013

SOORT RAADSVORSTEL

- Kaderstellend
- Informerend
- Meningvormend
- Controlerend
- Verordenend
- Toetsend

Meegezonden stukken:

Ter inzage

3. INLEIDING

Voor het project "Buitens van Van Iperen" – bouwen van 85 woningen op het voormalige terrein van het transportbedrijf Hartog en Bikker in Leerdam heeft u op 6 oktober 2011 besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling volgens artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) toe te passen.

Dit betekent dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig worden voorbereid en dat besluitvorming ook zoveel mogelijk gelijktijdig plaatsvindt. Deze besluitvorming - over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning - wordt in één document bekendgemaakt, zodat belanghebbenden tegen beide besluiten beroep kunnen indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam", inclusief de bijbehorende stukken, heeft met ingang van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 (zes weken) ter inzage gelegen. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft gelijktijdig ter inzage gelegen.

In bijlage I staat meer informatie over de gevolgde en nog te volgen procedure.

4. BEOOGD EFFECT

Door in te stemmen met de concept-zienswijzennota bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam" worden alle zienswijzen weerlegd en/of beantwoord. Hierna kunt u over gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam".

5. ARGUMENTEN

1. Het argument om in te stemmen met de concept-zienswijzennota bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen", gemeente Leerdam:

1.1. de ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van bestemmingsplan.

Binnen of buiten de termijn ontvangen zienswijzen

Er zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan er vijf in behandeling moeten worden genomen. De onderbouwing staat opgenomen in de concept-zienswijzennota.

Inhoud van de zienswijzen

Samengevat hebben de ingekomen zienswijzen betrekking op verkeerstechnische aspecten, bereikbaarheid hulpdiensten, aantasting privacy en uitzicht, hemelwaterafvoer, schade aan de eigen woningen door de bouwwerkzaamheden, ontbreken van speelvoorzieningen, het ontbreken van de noodzaak om zoveel nieuwe woningen te bouwen en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Voor het complete overzicht van de ingekomen zienswijzen, de beantwoording hiervan en de gevolgen hiervan voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar de concept-zienswijzennota en bijlage I.

2. Argumenten om het bestemmingsplan digitaal en analoog gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen:

2.1 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de zienswijzen hebben niet geleid tot gewijzigde inzichten.

In onze vergadering d.d. 20 november 2012 hebben wij besloten om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor dit project op te starten, omdat uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat het bouwplan in strijd is met de geldende wetgeving.

Voor wat betreft geluid wordt nog opgemerkt dat wij op 12 maart 2013 hebben besloten om definitief ontheffing voor hogere grenswaarden te verlenen.

De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot gewijzigde inzichten. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2.2. Het digitale bestemmingsplan is het voor een ieder juridisch bindende plan en is na vaststelling voor iedereen te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.3. Het analoge plan is weliswaar niet juridisch bindend, maar vormt een goede weergave van de digitale versie van het bestemmingsplan voor personen die niet beschikken over internet.

De wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) zijn:

- een betere motivatie in de toelichting op het bestemmingsplan met betrekking tot de aspecten verkeer, bereikbaarheid van de hulpdiensten, bestuurlijk vooroverleg, de huidige bestemmingsplannen en de gevolgde procedure;
- het aanpassen van de verbeelding (kaart) van het bestemmingsplan. Het strookje grond tussen de noordwest zijde ter hoogte van het Laantje van Van Iperen 64 en het direct er naast liggende bouwperceel krijgt in plaats van een woonbestemming een groenbestemming.

3. Het argument om geen exploitatieplan vast te stellen is:

3.1 Wettelijk is bepaald dat een exploitatieplan niet nodig is als het kostenverhaal bij een gebiedsontwikkeling anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te regelen. Een exploitatieplan is daarom bij dit bestemmingsplan niet nodig.

6. KANTTEKENINGEN

Geen.

7. RISICO'S

Door weerlegging en beantwoording van de zienswijzen volgens de concept-zienswijzennota bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam" kunt u over gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam".

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. UITVOERING

Nadat u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, ben u verplicht om Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, het Rijk en het waterschap via elektronische wijze hierover te informeren.

Dan moeten deze twee besluiten bekend worden gemaakt. Eén dag na de bekendmaking worden de stukken voor zes weken ter inzage gelegd. En de dag na de ter inzagelegging start de beroepstermijn.

De digitale versie van het bestemmingsplan zetten we op www.ruimtelijkeplannen.nl en als PDF op de gemeentelijke website.

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht over de beantwoording van hun zienswijze en over de start van de beroepstermijn.

9. GEVOLGEN

Geschikt maken fiets-/voetpad

Met de uitvoering van het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen" en specifiek daarin het voor de voertuigen van hulpdiensten geschikt maken van het fiets-/voetpad tussen Hof 1 en 2, wordt de bereikbaarheid van alle woningen in en rondom het plangebied gegarandeerd.

Volgens de anterieure overeenkomst voor dit project van 14 december 2010 zijn de kosten voor het aanleggen van het fiets-/voetpad voor rekening van de ontwikkelaar. De kosten voor het geschikt maken van dit pad, zodat de motorvoertuigen van de hulpdiensten hier ook over heen kunnen rijden, zijn voor de gemeente (algemene zorgplicht). De kosten zijn geraamd op € 10.000,00 en de kapitaallasten van deze investering wordt opgevoerd in de Perspectiefnota 2014 en de Meerjarenbegroting 2014-2017.

Bij lineaire afschrijving van € 10.000,00 zullen de kapitaallasten in de programmabegroting 2016 € 755,00 bedragen en zullen deze afnemen tot € 510,00 in de programmabegroting 2035. Hierna worden de kapitaallasten niet meer in de begroting opgevoerd, omdat het investeringsbedrag is afgeschreven.

10. BIJLAGEN

- samenvatting zienswijzen, bijlage I;
- concept-zienswijzennota bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam", april 2013, versie 1;
- bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam".

11. COMMUNICATIE EN PERSSAMENVATTING

Geen.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leerdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei en 10 juni 2013;

overwegende:

- dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen", gemeente Leerdam in het kader van het bestuurlijk vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan de bestuurlijke vooroverlegpartners;
- dat gebleken is dat geen nationale, provinciale en/of waterschapsbelangen worden aangetast danwel worden geschaad door de wijziging van het betreffende planologisch regime;
- dat een ontwerp van het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam" met ingang van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage heeft gelegen en beschikbaar was in het gemeentehuis, via www.leerdam.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- dat van de ter inzagelegging vooraf melding is gemaakt in de Staatscourant, het Kontakt en via de gemeentelijke website;
- dat gedurende deze periode vijf zienswijzen zijn ontvangen;
- dat buiten deze periode één zienswijze is ontvangen;
- dat de vijf zienswijzen die binnen de periode zijn ingediend in behandeling zijn genomen;
- dat de zienswijze die buiten de periode is ingediend niet in behandeling wordt genomen;
- dat de vijf in behandeling genomen zienswijzen worden weerlegd en worden beantwoord;
- dat voor het project "Buitens van Van Iperen" een (definitief) bestemmingsplan is opgesteld, waarin de zienswijzen zijn verwerkt en waarin een zienswijzennota als bijlage is opgenomen;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam";
2. het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam" (met identificatienummer NL.IMRO.0545.BPBUITENSVANVANIPEREN-VS01) digitaal en analoog vast te stellen;

3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van 20 juni 2013

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage I

Verkeerstechnische aspecten

Een aantal indieners van de zienswijzen maakt zich ernstige zorgen over de verkeersveiligheid op het Laantje van Iperen en het Klein Oosterwijk door de komst van 85 woningen en de hiermee gepaarde verkeersdrukte.

De verkeersdeskundige merkt op dat, gegeven het aantal toekomstige woningen en de te nemen verkeersmaatregelen (bijvoorbeeld het aanwijzen van het laantje van Van Iperen als 30 km/u-zone), een etmaalintensiteit tussen de 3.500 en 5.000 motorvoertuigbewegingen als acceptabel wordt gezien. Er is dan ook geen sprake van een verkeersonveilige situatie, dus het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Het aspect "bereikbaarheid hulpdiensten" hebben twee indieners van de zienswijzen naar voren gebracht. Hiervoor wordt het aan te leggen fiets-/voetpad tussen de Hoven 1 en 2 geschikt gemaakt voor het kunnen bereiden van de motorvoertuigen van de hulpdiensten. De financiële middelen hebben wij hiervoor beschikbaar gesteld.

Aantasting privacy/uitzicht

Voor wat betreft de aantasting van de privacy en het uitzicht wordt opgemerkt dat er in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden.

Daarnaast moet uiteraard ook rekening worden gehouden met de bestaande gebruik- en bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan "Leerdam-West" uit 2000. Het is zonder meer mogelijk om op een groot gedeelte van het plangebied een transportbedrijf uit de milieucategorie 3 te bouwen. In de concept-zienswijzen nota wordt hier nader op ingegaan.

Hemelwater

In antwoord op de vraag om duidelijkheid over de afvoer van het hemelwater kan aan de indieners van de zienswijzen worden meegegeven dat er een gescheiden rioleringsstelsel komt. In de concept-nota wordt hier meer informatie over gegeven.

Speelvoorzieningen

Een aantal indieners van zienswijzen betreurt het dat er geen speelvoorzieningen in het plangebied staan opgenomen.

De bestemming "Groen" voorziet ook in het plaatsen van speelvoorzieningen. Het is de bedoeling om hier ook een aantal speelvoorzieningen te plaatsen. In het nog op te stellen inrichtingsplan wordt hier ook aandacht aan besteedt. Hierover gaan wij nog in overleg met de projectontwikkelaar.

Geen noodzaak om zoveel woningen te bouwen

Volgens een aantal indieners van zienswijzen is het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar, omdat er geen vraag is naar nieuwe woningen.

Ondanks de tegenvallende woningmarkt(omstandigheden) kent Leerdam nog altijd een autonome woningbehoefte van (netto) 60 woningen per jaar. In de Structuurvisie zoals die in 2012 is vastgesteld is per jaarschijf aangegeven welke projecten in deze behoefte voldoen.

Bovendien is in het woningbouwonderzoek van Companen, 7 februari 2012, 7634.100/g, zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit ontwerp-bestemmingsplan de hoofdvraag of de beoogde woningen afzetbaar zijn, positief beantwoord.

Aantasting ruimtelijke kwaliteit (oprichten bijgebouwen nabij openbaar gebied)

De achtertuinen van de woningen Hofje grenzen aan het Laantje van Van Iperen. Dit betekent dat er vergunningsvrij bijgebouwen en erfafscheidingen kunnen worden gebouwd. Dit wordt als onwenselijk ervaren.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de voorgestane beeldkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is vastgesteld dat bebouwing inderdaad niet wenselijk is. Daarom zijn er ook een aantal maatregelen genomen (aanduiding "bijgebouwen niet toegestaan" is opgenomen in het bestemmingsplan, het vastleggen van contractuele afspraken hierover met de ontwikkelaar en het realiseren van twee inpandige bergingen in de woningen) om bebouwing zoveel als mogelijk tegen te gaan. Niet geheel voorkomen kan worden dat een bijgebouw volgens bijlage II, artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij kan worden opgericht. Echter, dit zal geen groot bijgebouw kunnen zijn en mede gezien de verplichting een groene erfafscheiding van 2 meter hoog ter plaatse te planten zal de invloed van een eventueel vergunningsvrij opgericht bijgebouw gering zijn.

Boomgaard/chemische bestrijdingsmiddelen

Eén van de zienswijzenindieners is de eigenaar van een boomgaard, die aansluitend ligt aan het plangebied. Volgens jurisprudentie mogen binnen een afstand van 50 meter van een boomgaard geen woningen gebouwd worden in verband met het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

Bij het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied is ter plaatse een zone van 50 meter opgenomen rondom de nieuwe woonwijk. Een zone waarin het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen voor fruitteelt als strijdig gebruik zal worden beschouwd.