

VOORSTEL AAN DE RAAD

afdeling Dienstverlening	In behandeling bij K.S.J. van Gammeren-Rosmolen	doorkiesnummer (078) 633 46 05
agendapunt 7	nummer Z13/19786/211/	portefeuillehouder H.C.J. van Etten
datum voorstel 8 oktober 2013	raadsvergadering 12 december 2013	commissie Ruimtelijke Zaken

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas'

Voorstel / gevraagde beslissing:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas' d.d. 1 oktober 2013.
2. Het bestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas' met bijbehorende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen d.d. oktober 2013 gewijzigd vaststellen.

Toelichting inhoud voorstel:

Aanleiding

Medio 2012 zijn wij gestart met een procedure tot het partieel herzien van het bestemmingsplan voor de locatie Koetsveld in Westmaas. Dit om herontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken, in de vorm van twee basisscholen, een bibliotheek, appartementen, woningen, een peuterspeelzaal, een ontmoetingsplaats en een beweegruimte/gymzaal. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 5 november tot en met 18 december 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn heeft ook een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze termijn hebben wij geen inspraakreacties ontvangen. Ook uit het bestuurlijk vooroverleg zijn geen inhoudelijke reacties gekomen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas' van 8 juli tot en met 19 augustus 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Met dit voorstel informeren wij u over de inhoud van deze zienswijze, onze reactie hierop en de verdere procedure.

Inhoud

Zienswijze:

De ingediende zienswijze is afkomstig van mevrouw A. Hermes. Zij woont op het adres Haagje 4 in Westmaas. In haar zienswijze schrijft ze zich zorgen te maken om schade aan haar huis als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Ook vreest zij dat de waarde van haar woning zal dalen als gevolg van de beoogde ontwikkeling op de kavel van de 'De Minimaasjes'.

Materiële schade door (bouw)werkzaamheden:

De bedoeling is dat bij bouwwerkzaamheden afspraken worden gemaakt tussen de toekomstige eigenaar van de woning en omwonenden. In veel gevallen worden deze afspraken gemaakt via de aannemer die bouwactiviteiten uitvoert. De aannemer sluit dan een zogeheten CAR-verzekering af. Deze verzekering dekt eventuele materiële schade door de (bouw)werkzaamheden. Het is partijen vrij om de afspraken zelf in te vullen en deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over de te treffen (bouwkundige) maatregelen en het opnemen van de technische staat van de woning vóór aanvang van de werkzaamheden (een nulmeting). Het maken van deze afspraken is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar de gemeente geen partij in is. De gemeente kan en mag hier geen bemoeienis mee hebben. Uitzondering is dat wij eventueel een faciliterende rol kunnen vervullen. Het bestemmingsplan heeft hier geen rol in.

Waardevermindering onroerend goed:

Wanneer mevrouw Hermes van mening is dat haar onroerend goed minder waard wordt als gevolg van de ontwikkeling kunt u om een schadevergoeding vragen. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.1. Een aanvraag hiertoe kan worden ingediend bij de gemeente. Een dergelijke aanvraag zal worden afgehandeld volgens onze gemeentelijke planschadeverordening ('Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Binnenmaas 2008'). Dit houdt in dat de gemeente een extern deskundige inschakelt om hierin te adviseren. Als inderdaad blijkt dat er sprake is van planschade (waardevermindering van de woning) welke redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager dient te blijven, kan een tegemoetkoming in (plan)schade worden toegekend. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, dan wel de procedure tot het partieel herzien van het bestemmingsplan niet te hervatten.

Ambtshalve wijziging:

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan adviseren wij u een ambtshalve aanpassing door te voeren. Dit betreft een aanpassing van het bestemmings- en bouwvlak 'gemengd'. In maart 2013 werd duidelijk dat detailhandel niet naar locatie 't Koetsveld zou verplaatsen. Vanwege de gewenste voortgang is op dat moment gekozen om de bestemmingsplanprocedure voort te zetten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Bij het starten van de ruimtelijke procedure is gekozen voor een vrij ruime bestemming in het projectgebied, dit omdat de invulling bij aanvang van de procedure nog niet volledig duidelijk was. Wij konden de procedure dus voortzetten zonder veel risico op een te krappe bestemming voor realisatie van het project. Als alternatieve invulling hebben wij inmiddels de mogelijkheden van woningbouw verkend en deze invulling is het best passende alternatief. Vanwege het wegvallen van de detailhandel zijn minder parkeerplaatsen nodig dan in het oorspronkelijke plan. In het ontwerpbestemmingsplan is nu een royaal wegprofiel aan het Mastland opgenomen vanwege de hoeveelheid parkeerplaatsen. Dit brede profiel is onnodig en geeft een te grootschalig straatbeeld wanneer geen detailhandel komt. Wij hebben op basis van de nieuwe uitgangspunten van woningbouw alle straatprofielen bekeken en hieruit blijkt dat de profielen kunnen worden aangepast waarmee meer 'lucht' in het woningbouwprogramma ontstaat en dit biedt de gelegenheid om meer groen in het gebied te brengen. Wij stellen dan ook voor om als ambtshalve het bestemmingsvlak van de bestemming 'gemengd' te verruimen. Aan de oostzijde betreft dit circa 8 meter, aan de noordzijde circa 1 meter en aan de zuidzijde circa 1,5 meter. Het 'bebouwingsvlak' zal evenwijdig hiermee worden aangepast.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit toegezonden aan GS in het kader van het geven van een zogenaamde 'reactieve aanwijzing'. Hierna wordt het raadsbesluit gepubliceerd en worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over het genomen besluit. Vervolgens bestaat de mogelijkheid, gedurende een termijn van zes weken, om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wordt er geen beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in zowel Het Kompas als ook in de Staatscourant. Tevens wordt de vaststelling via de gemeentelijke website bekend gemaakt. Zoals wettelijk voorgeschreven is het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ter Inzage liggende stukken:

1. Bestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas' d.d. oktober 2013
2. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen d.d. 1 oktober 2013
3. Zienswijze mevrouw A. Hermes

Burgemeester en wethouders van Binnenmaas,

De secretaris

De burgemeester,


G. van Hofwegen


mr. drs. A.J. Borgdorff