



Gemeente Oudewater

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan De Noort Syde II incl. Nota zienswijzen

Forum Ruimte
18 juni 2013

Voorstel

1. Stel de Nota zienswijzen bestemmingsplan De Noort Syde II vast;
2. Stel het bestemmingsplan De Noort Syde II gewijzigd vast.

Raad
04 juli 2013

Inleiding

In 2012 zijn de voorbereidingen gestart voor de herziening van het bestemmingsplan De Noort Syde II (2000). Enerzijds vanwege het geactualiseerde woningbouwprogramma (raadsbesluit eind 2011) en anderzijds vanwege de verplichtingen oude bestemmingsplannen per 1 juli 2013 te herzien.

Zodoende is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het ontwerpplan heeft van 27 februari tot en met 9 april 2013 ter inzage gelegen. Over het ontwerpplan zijn twee zienswijzen (van bewoners), welke van commentaar zijn voorzien in bijgevoegde Nota zienswijzen. Daarnaast zijn twee instemmende reacties ontvangen van de provincie en het hoogheemraadschap.

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen benoemd in de Nota zienswijzen.

Portefeuillehouder:
J.W. van Wijngaarden

voorstelnummer

12a

Argumenten

1.1 Met de vaststelling van de Nota zienswijzen legt uw raad vast welke standpunten zij heeft ingenomen ten aanzien van de ingebrachte reacties.

In bijgevoegde Nota zienswijzen zijn de ingebrachte reacties door ons college becommentarieerd. Dit betreft een voorstel tot behandeling van de zienswijzen en tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De bevoegdheid tot de daadwerkelijke behandeling van de zienswijzen en de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan ligt immers bij uw raad.

1.2 De Nota zienswijzen geeft helder aan welke argumenten er zijn voor en tegen het wijzigingen van het bestemmingsplan.

In de Nota zienswijzen is per reactie de ontvankelijk en inhoud beoordeeld, waardoor duidelijk is geworden dat sommige reacties (en ambtshalve constatering) leiden tot een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Meestal worden deze wijzigingen voorgesteld om omissies in het ontwerpplan te repareren. In één geval wordt – naar aanleiding van overleg met reclamanten – een wijziging voorgesteld om de gevolgen van het veranderde bouwregime te verzachten en daarmee het risico op procedures te verminderen.

2. Het bestemmingsplan voldoet – inclusief de voorgestelde wijzigingen – aan een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is het plan getoetst aan de relevante regelgeving. Het resultaat van de toetsen laat zien dat er geen planologische belemmeringen zijn voor de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

Het plangebied van het bestemmingsplan komt overeen met die van de gemeentelijke Grondexploitatie De Noort Syde II, waarin de kosten voor deze herziening zijn opgenomen.



Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan zal op basis van uw raadsbesluit worden aangepast, waarna uw besluit en het bestemmingsplan (incl. Nota zienswijzen) digitaal zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Gedurende 6 weken is vervolgens beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.

Samenwerking, Subsidiemogelijkheden, Integraliteit, Duurzaam inkopen

Niet van toepassing.

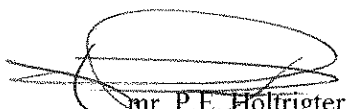
Achterliggende stukken

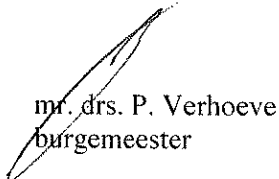
- ontwerpbestemmingsplan
- (concept) Nota zienswijzen
- ingediende zienswijzen en reacties


Communicatie

- de indieners van een zienswijze zullen worden uitgenodigd voor het forum en ontvangen de (concept) Nota zienswijzen

Burgemeester en wethouders

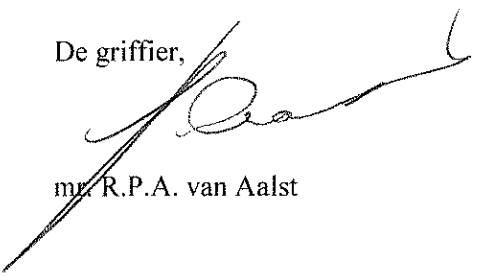

 mr. P.E. Holtrigter
 secretaris


 mr. drs. P. Verhoeve
 burgemeester

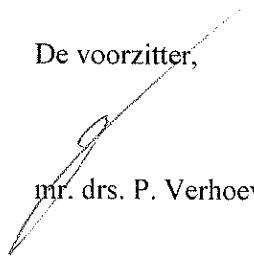
Door de Raad is op 04 juli 2013 ~~met algemene stemmen~~  in meerderheid besloten:

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan De Noort Syde II vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan De Noort Syde II gewijzigd vast te stellen.

De griffier,


 mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,


 mr. drs. P. Verhoeve

* voor: ~~CDU~~ CDA, VVD/1066, PvdA, CU/SGP
 tegen: Onafhankelijk



Gemeente Oudewater

Nota zienswijzen
Bestemmingsplan De Noort Syde II

Behorende bij raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan De Noort Syde II

Versiedatum: 21 mei 2013
Besluitdatum college: 28 mei 2013
Besluitdatum raad: ...



Inhoud

Inleiding.....	3
Aanleiding	3
Ontvangen zienswijzen en overige reacties.....	3
Leeswijzer.....	3
Anonimisering	3
Behandeling zienswijze 1.....	4
Beoordeling ontvankelijkheid.....	4
Beoordeling inhoud	4
Conclusie	5
Behandeling zienswijze 2.....	6
Beoordeling ontvankelijkheid.....	6
Beoordeling inhoud	6
Conclusie	7
Behandeling reactie provincie Utrecht	8
Beoordeling ontvankelijkheid.....	8
Beoordeling inhoud	8
Conclusie	8
Behandeling reactie De Stichtse Rijnlanden	9
Beoordeling ontvankelijkheid.....	9
Beoordeling inhoud	9
Conclusie	9
Ambthelve wijzigingen.....	10
Aanleiding	10
Beschrijving.....	10

Inleiding

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Noort Syde II heeft in de periode van 27 februari 2013 t/m 9 april 2013 ter inzage gelegen, digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.oudewater.nl, en in papieren vorm op het stadskantoor. Gedurende deze periode van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Ontvangen zienswijzen en overige reacties

De gemeente heeft twee zienswijzen ontvangen. De eerste is ingediend door een bewoner in het zuidelijke deel van het plangebied. De tweede zienswijze is ondertekend door 6 bewoners van woningen, die direct naast het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied gelegen zijn. Daarnaast heeft de gemeente reacties ontvangen van de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De ingekomen zienswijzen en reacties worden in deze nota door het college van burgemeester en wethouders behandeld. Hierbij beoordeelt zij of en hoe de zienswijzen / reacties aanleiding geven de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De raad stelt uiteindelijk de nota zienswijze en het bestemmingsplan vast.

Leeswijzer

Per zienswijze / reactie wordt steeds de ontvankelijkheid beoordeeld, waarna de inhoudelijke beoordeling per aspect beschreven wordt. Per zienswijze / reactie wordt geconcludeerd of deze aanleiding geeft tot een voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Anonimisering

Vanwege het bepaalde in de Wet bescherming persoonsgegevens worden de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijze niet in deze nota opgenomen. Wil men deze gegevens toch inzien, dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan, met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur, bij de gemeente.

Behandeling zienswijze 1

Beoordeling ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen op 3 april 2013 en op verzoek van de gemeente aangevuld op 15 april 2013. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Vanwege onduidelijkheden in de eerste brief, is reclamant schriftelijk door de gemeente in gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen voor 23 april 2013. De aanvulling is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ook ontvankelijk.

Beoordeling inhoud

Zienswijze reclamant

Reclamant richt zich in zijn (aangevulde) zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan op de volgende aspecten:

1. De gedempte sloot tussen de woningen aan de Noord-Linschoterzandweg 63 en 64 moet de bestemming Water hebben en moet in oorspronkelijke staat gebracht worden.
2. De sloot tussen de woningen aan de Noord-Linschoterzandweg 63A en de Kabelslag 4 moet conform het geldende bestemmingsplan de bestemming Water hebben en moet in oorspronkelijke staat gebracht worden.
3. De wisselstrook in het openbaar groen ten noorden van Noord-Linschoterzandweg 63A mag niet gebruikt worden als parkeerplaats.

Reactie gemeente

De gemeente beoordeelt de genoemde aspecten als volgt:

1. In het kader van de Partiële herziening van het bestemmingsplan (2009) is een gerechtelijke procedure gevoerd ten aanzien van de betreffende sloot voor wat betreft het meest zuidelijk deel (tussen de woningen aan de Noord-Linschoterzandweg 63 en 64). De Raad van State heeft in haar uitspraak van 23 december 2009 (200902482/1/R3) besloten dat dit deel van de sloot gedempt mag blijven. In het bestemmingsplan zijn deze gronden terecht bestemd als Tuin.
2. De sloot gelegen tussen Noord-Linschoterzandweg 63A en Kabelslag 4 is niet betrokken in de uitspraak van de Raad van State, waardoor deze de bestemming Water moet behouden conform het geldende bestemmingsplan. Dit is echter per ongeluk onjuist op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
3. De wisselstrook betreft een klein oppervlak met (half)verharding dat dient voor het keren (en niet het parkeren) van de auto's van de bewoners/bezoekers van de woning aan de Noord-Linschoterzandweg 63A. Zowel in het geldende als nieuwe bestemmingsplan is deze grond bestemd als Groen(voorziening), waarin paden en soortgelijke verhardingen zijn toegestaan. De strook is niet aangelegd als parkeerplaats en maakt geen onderdeel uit van de openbare weg. Parkeren is hier dus niet toegestaan op basis van de Wegenverkeerswet. Daar doet het bestemmingsplan, waarin parkeren in de bestemming Groen expliciet toegestaan wordt, niets aan af. In het nieuwe bestemmingsplan is bewust gekozen voor het toestaan van parkeren in de Groenbestemming, om (formele) parkeerplaatsen aan te kunnen leggen bij het ontstaan van eventuele parkeerproblemen. In dit geval geldt echter dat er geen parkeerplaats is aangelegd, daar ook geen aanleiding toe is en dat mondeling door de gemeente en de bewoner van de naastgelegen woning is besproken dat er niet geparkeerd mag worden op dit stukje gemeentegrond. De desbetreffende bewoner zal door de gemeente hierop worden aangesproken. De bestemming van de grond (en bijbehorende planregels) is echter wel correct opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, voor wat betreft het opnemen van de bestemming Water voor de sloot tussen de woningen aan de Noord-Linschoterzandweg 63A en Kabelslag 4.

Behandeling zienswijze 2

Beoordeling ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen op 8 april 2013. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is ondertekend door 6 bewoners; 2 bewoners hebben de zienswijze niet ondertekend.

Beoordeling inhoud

Zienswijze reclamant

Reclamanten richten zich in hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan op de volgende aspecten:

1. De toegestane hoogte van de bebouwing van de noordoosthoek van het plangebied (16 m) is te hoog, en dat terwijl de gemeente slechts 9 meter hoog wil toestaan en er geen vraag is naar appartementen maar wel naar 2-onder-1-kap-woningen;
2. Er wordt een andere vorm van bebouwing op de strook langs de sloot aan de noordwestkant van het plangebied mogelijk gemaakt, waardoor de onbebouwde ruimte en het doorzicht tussen de woningen vanaf de woningen aan de andere kant van de sloot verdwijnt.

Reactie gemeente

De gemeente beoordeelt de genoemde aspecten als volgt:

1. De hoogte van de bebouwing van de noordoosthoek van het plangebied (16 m) is een gevolg van het geactualiseerde woningbouwprogramma van de gemeente waarmee zij beoogt de vraag naar en het aanbod van (categorieën) woningen in Oudewater in balans te brengen. Daarin wordt duidelijk dat er in De Noort Syde II meer ruimte nodig is voor gestapelde woningen (voor starters en senioren) en dat er ruimte moet blijven voor (half)vrijstaande woningen.
Uit een stedenbouwkundige verkenning is duidelijk geworden dat een bouwhoogte van 16 m aanvaardbaar is, mede gelet op de nabij gelegen bebouwing aan de Kokos, Kluwen en Garen. Bij de ruimtelijke verkenning is rekening gehouden met een tweetal bouwmodellen: een solitair gebouw in het midden van de kavel (met groen en parkeren erom heen) en een L of U vorm langs de buitenkanten van de kavel met een bouwhoogte die vanaf de westkant oploopt (van 9 naar maximaal 16 m). Een massief blok van overal 16 m hoog is niet voorzien en wordt uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. Ten behoeve van de rechtszekerheid van reclamanten kan in het bestemmingsplan een zone aan de westkant van de betreffende kavel worden opgenomen waarin de bouwhoogte is gemaximaliseerd op 9 m. Hierdoor wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat de bouwhoogte van 16 meter op minimaal 65 meter van de woningen aan de Lijnbaan gerealiseerd wordt.
2. In het geldende bestemmingsplan is zéér gedetailleerd geregeld welke vorm van bebouwing is toegestaan op de strook langs het water aan de noordwestkant van het plangebied. In de huidige tijd is klantgericht bouwen steeds belangrijker geworden, wat onnodig bemoeilijkt wordt door de strikte bouwregels. Daarnaast is gebleken dat de vraag naar vrijstaande woningen en bijbehorende vrije kavels afgenomen is door de financiële en economische malaise, in tegenstelling tot de vraag naar halfvrijstaande woningen. Dit is gebleken bij de verkoop van de 2-onder-1-kap-woningen aan de Wantslag en het Kardeel. De maximale bouwhoogtes van deze halfvrijstaande woningen is niet veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het genoemde verlies van doorzicht tussen de vrijstaande woningen is zeer marginaal. Ten eerste geldt dat enkel voor de 2 noordelijkst gelegen woningen aan de

Lijnbaan: de andere staan in het geldende bestemmingsplan juist recht tegenover de vrijstaande woningen geprojecteerd. Ten tweede is onder het geldende bestemmingsplan geen enkele garantie te geven dat de ruimte tussen de vrijstaande woningen niet (vergunningvrij) zou worden volgebouwd met erfbebouwing en perceelsafscheidings. Om te voorkomen dat een nagenoeg gesloten bebouwingswand kan ontstaan, is in het nieuwe bestemmingsplan reeds een minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen, waardoor de stedenbouwkundige “lucht” waar mogelijk gewaarborgd is.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, voor wat betreft het opnemen van een specifieke aanduiding met een maximale bouwhoogte van 9 meter in de bestemming Wonen voor een zone van 10 meter aan de westkant van de bouwkvavels aan de noordoostkant van het plangebied.

Behandeling reactie provincie Utrecht

Beoordeling ontvankelijkheid

De reactie is ontvangen op 6 maart 2013. De ingediende reactie is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Beoordeling inhoud

Reactie provincie

De provincie stelt dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie gemeente

Niet van toepassing

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Behandeling reactie De Stichtse Rijnlanden

Beoordeling ontvankelijkheid

De reactie is ontvangen op 18 maart 2013. De ingediende reactie is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Beoordeling inhoud

Reactie hoogheemraadschap

Het hoogheemraadschap stelt geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan en positief te adviseren over het plan.

Reactie gemeente

Niet van toepassing

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambthalive wijzigingen

Aanleiding

Bij de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen en reacties is gebleken dat er enkele, ondergeschikte onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan bestaan. Deze punten zijn niet benoemd in de ontvangen zienswijzen / reacties, maar kunnen wel door middel van ambthalive wijzigingen in het definitieve bestemmingsplan hersteld worden.

Beschrijving

De ambthalive voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de volgende aspecten:

1. De breedte van de sloot aan de noordwestkant van het plangebied is ten onrechte gebaseerd op de plankaart van het geldende bestemmingsplan. In het overleg tussen gemeente en omwonenden is in 2000 afgesproken de sloot te verbreden van 8,5 naar 9,5 meter, wat inmiddels ook gebeurd is. De bestemming Water moet echter nog in overeenstemming worden gebracht met deze daadwerkelijke breedte.
2. Een stuk tuin even ten noorden van de woning Kabelslag 4 is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte bestemd als Groen in plaats van Tuin. Deze grond was in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd als Voortuinen en is ook als zodanig ingericht. Conform de gebruikelijke systematiek moet deze grond worden bestemd als Tuin.
3. De maximale bouwhoogte van 3,5 meter, zoals opgenomen in artikel 9.2.2 lid b, moet ook voor vrijstaande bijgebouwen gelden.
4. De verwijzing naar de regels ten aanzien van de bedrijfswoning (artikel 3.2.2 lid a) en de bijbehorende bouwwerken (artikel 3.2.2 lid b) moet nader gespecificeerd worden door te verwijzen naar artikel 9.2 t/m 9.4.
5. De contouren van de bouwvlakken van de reeds gerealiseerde twee aaneengebouwde woningen aan de Wantslag en de Kardeel aanpassen aan de werkelijke situatie en de aanduiding “twee aaneen” daarin opnemen.