

College van burgemeester en wethouders

			toestelnummer 0181 696 404
			faxnummer 0181 696 319
			e-mail griffie@spijkenisse.nl
datum 3 september 2014	ons kenmerk	bijlagen 3	uw kenmerk SWO&OROM

betreft
Vaststelling bestemmingsplan 'Park Waterrijk I'

1. Aanleiding

In het collegeprogramma 2010-2014 zijn afspraken gemaakt over het gebied Heer&Meester. Op pagina 18 onder F is opgenomen "dat ten gevolge van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt voor het oostelijk deel van het plangebied een ander programma noodzakelijk is. Particulier opdrachtgeverschap blijft ook voor dat deel uitgangspunt."

Op 10 juli 2013 heeft uw Raad ingestemd met de herontwikkeling van het oostelijk gedeelte van Heer&Meester (fase 1A en 1B). Directe aanleiding tot genoemd besluit was het feit dat projectontwikkelaar Stevast het plan Park Waterrijk (het meest oostelijke deel van Heer&Meester) op geheel eigen initiatief had (her-)ontwikkeld en haar initiatief aan de gemeente had voorgelegd. Omdat vanaf 2010 geen kavel grond meer verkocht is in de aanvankelijke opzet van het plan Heer&Meester is, mede gezien het feit dat de landelijke economische ontwikkelingen ook geen verbetering in het vooruitzicht stelde, het initiatief van de projectontwikkelaar omarmd. Andere initiatieven die betrekking hadden op het westelijk deel van Heer&Meester zijn niet gehonoreerd omdat wij vasthouden aan het bestaande programma van vrijstaande woningen.

De thans voorliggende herontwikkeling betekent dat naast woningen in het dure segment ook middeldure woningen voor een bredere doelgroep worden gerealiseerd. Het nieuwe plan omvat een mix aan woningtypes, te weten vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap, 3-onder-1-kap en aaneengesloten flex-woningen. Het voorstel van Stevast betreft het zogenaamd consumentgericht bouwen; Stevast betreft de toekomstige kopers bij het ontwikkelen van de woningen (maatvoering, persoonlijke opmaat, kleur en materiaalkeuze). Wij zien deze ontwikkeling als een vorm van particulier opdrachtgeverschap.

Na uw besluit van 10 juli 2013 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met projectontwikkelaar Stevast. Vervolgens heeft Stevast aan Juridisch Planologisch Adviesbureau R3 opdracht gegeven tot het opstellen van een bestemmingsplan dat de naam 'Park Waterrijk I' heeft gekregen. Het genoemde bestemmingsplan omvat een gebied grenzend aan de Toldijk en maakt de bouw van 18 woningen mogelijk. Het gebied zal vanaf de Groede en Lede worden ontsloten. Bouwverkeer gaat niet door het dorp maar maakt tijdens de bouw gebruik van de bouwweg (zie bijlage II van de Nota van Beantwoording zienswijzen). Over het plan is uitvoerig overleg gevoerd met omwonenden. Het overleg met omwonenden heeft geresulteerd in aanpassing van het verkavelingsplan. Het aangepaste verkavelingsplan is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Park Waterrijk I'.

Aanvankelijk omvatte het plangebied de bouw van 24 woningen. Omdat 6 woningen van het plan de in de Verordening Ruimte (VR) vastgelegde bebouwingscontour overschrijdt is overleg gevoerd met medewerkers van de provincie Zuid-Holland. Diverse scenario's waren mogelijk maar in overleg met Stevast is besloten het plan in eerste instantie te beperken tot 18 woningen (conform de Verordening Ruimte) en de overige 6 woningen (die in het verlengde van de meest zuidelijk gelegen woningen - ten westen van de Toldijk en ten oosten van de nieuw geplande waterpartij - waren gepland) later in procedure te brengen. Voor de volledigheid merken wij op dat op 9 juli 2014 de Verordening Ruimte (VR) met ingang van 1 augustus 2014 is vervangen door de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). In de VRM zijn de in de oude VR opgenomen bebouwingscontouren komen te vervallen.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Park Waterrijk I' overeenkomstig de Nota van Beantwoording zienswijzen gewijzigd vast te stellen. Aanvullend stellen wij voor om geen exploitatieplan vast te stellen omdat met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst met Stevast het verhaal van de kosten van de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 Wro anderszins is verzekerd.

2. Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er in totaal 71 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Van die 71 zienswijzen zijn er 60 aan de hand van een door de Stichting Hekelings Belang opgesteld formulier ingediend. Met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State van 5 december 2012, nr. 201112020/1/A3 inzake de gemeente Heemstede hebben wij de zienswijzen gedeeltelijk geanonimiseerd in die zin dat wij uitsluitend de namen van de indieners van zienswijzen openbaar maken en niet de bijbehorende adressen. De bij de namen behorende adressen hebben wij (vertrouwelijk) samen met alle ontvangen zienswijzen voor u ter inzage gelegd. De namen van de indieners van de zienswijzen hebben wij opgenomen bij het bij dit raadsvoorstel behorende Nota van Beantwoording zienswijzen.

3. Formele vereisten

De in de Nota van Beantwoording zienswijzen onder 1 t/m 70 genoemde zienswijzen zijn voor het einde van de termijn van terinzagelegging (te weten 17 juli 2014) ontvangen en derhalve tijdig ingediend.

De zienswijze van de heer H. den Ouden (nr. 71 van de lijst van ingediende zienswijzen), is op 18 juli 2014, dus twee dagen na afloop van de termijn van terinzagelegging ontvangen, zonder dat bewijs is overgelegd waaruit blijkt dat de zienswijze wel tijdig is ingediend. Dit betekent dat de zienswijze buiten behandeling moet worden gelaten en formeel niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Wij adviseren u diensovereenkomstig te besluiten. Uit coulance zal de zienswijze niettemin inhoudelijk worden behandeld, maar de indiener kan daaraan geen rechten ontleen in de verdere procedure.

Met betrekking tot de zienswijze van de heer A.B. Hobbel (nr. 58 van de lijst van ingediende zienswijzen) hebben wij geconstateerd dat betrokkene zijn zienswijze niet volledig heeft ingevuld. Door het niet aanvinken van één van de zes hokjes op het voorgedrukt formulier ontbreken de gronden dan wel motiveringen van de ingediende zienswijze. Telefonisch is betrokkene op 7 augustus 2014 in de gelegenheid gesteld op het Stadhuis of bij hem thuis zijn zienswijze te completeren zodat deze in behandeling kon worden genomen. Daarnaast hebben wij betrokkene bij brief van 7 augustus 2014 formeel in de gelegenheid gesteld om binnen 14 dagen na verzending van onze brief zijn zienswijze nader aan te vullen c.q. te motiveren. In de brief is verder duidelijk aangegeven dat indien wij binnen de gestelde termijn geen nadere onderbouwing van de zienswijze hebben ontvangen wij uw Raad zullen voorstellen de door betrokkene ingediende zienswijze op grond van het ontbreken van gronden/motiveringen niet-ontvankelijk te verklaren. Binnen de gestelde termijn hebben wij van betrokkene een reactie ontvangen met daarin de gronden van zijn zienswijze. De zienswijze is thans derhalve ontvankelijk.

De indieners van de zienswijzen zijn op 4 september 2014 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten aan de wethouders C. Mourik en D. van der Schaaf. Het verslag van de hoorzitting zal worden opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

In de Nota van Beantwoording zienswijzen, welke nota als bijlage fungeert bij dit raadsvoorstel, zijn alle zienswijzen samengevat, voorzien van een reactie van ons college alsmede een conclusie/advies. Zoals uit de reacties blijkt, vormen de ingediende zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan 'Park Waterrijk I' beoogt de bouw van 16 woningen in het oostelijk deel van Heer&Meester. De thans voorliggende herontwikkeling van het gebied betekent dat naast woningen in het dure segment ook middeldure woningen voor een bredere doelgroep worden

gerealiseerd. Het nieuwe plan omvat een mix aan woningtypes, te weten vrijstaande woningen, 2-onder-1- kap, 3-onder-1-kap en aaneengesloten flex-woningen.

5. Wat gaan we er aan doen?

De procedure van het bestemmingsplan 'Park Waterrijk I' is thans zover gevorderd dat tot vaststelling kan worden overgegaan. Voor het gevoerde wettelijk vooroverleg en de afwikkeling daarvan alsmede voor de inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij kortheidshalve naar respectievelijk de toelichting, de regels en de verbeelding van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen op de gemeentelijke website www.spijkenisse.nl/ruimtelijkeplannen .

4. Consequenties

Het besluit van uw raad wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en treedt in principe in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven omdat met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst met Stevast het verhaal van de kosten van de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 Wro anderszins is verzekerd. Derhalve kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Uw Raad dient daartoe wel expliciet – en bij separaat besluit - te besluiten.

5. Advies van de commissie

In de vergadering van de commissie ROB van 1 oktober 2014 is dit voorstel besproken. De commissie adviseerde.....

6. Voorstel

Met verwijzing naar de Nota van Beantwoording zienswijzen stellen wij u voor te besluiten om overeenkomstig bijgevoegde conceptbesluiten:

- I. De ingediende zienswijzen met de nummers 1 t/m 70 ontvankelijk te verklaren;
- II. De zienswijzen van de heer H. den Ouden (nr. 71 van de lijst van ingediende zienswijzen) niet-ontvankelijk te verklaren;
- III. Conform het voorstel van burgemeester en wethouders, zoals voorgesteld in de Nota van Beantwoording zienswijzen, enkele wijzigingen in de toelichting en de regels behorende bij het bestemmingsplan aan te brengen;
- IV. Het bestemmingsplan 'Park Waterrijk I' gewijzigd vast te stellen;
- V. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de secretaris,

de burgemeester,

datum
3 september 2014

ons kenmerk

pagina
5 van 5