

Raadsvoorstel



VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 25 oktober 2011
Agendapunt 10

Aan
de raad van de gemeente
Strijen

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Schoolstraat'

Strijen: 13 oktober 2011

Vink ontwikkeling B.V. en F. Vink jr. Holding B.V. zijn voornemens om 21 woningen (met bijbehorende aanpassing van de omliggende ruimte) te realiseren op percelen nabij de Schoolstraat in Strijen. De locatie ligt nabij het centrum van Strijen en is gesitueerd aan de zuidwestelijke zijde van de Schoolstraat, ter plaatse van de t-splitsing met de Oude Havenweg. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Schoolstraat' opgesteld.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Schoolstraat' heeft in het kader van inspraak vanaf 22 november 2010 tot 3 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de ter inzage termijn zijn 2 schriftelijke reacties ontvangen.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is tevens overleg gepleegd met diverse (overheids)instanties. In dit kader zijn reacties ontvangen van VROM, provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio ZHZ, Tennet, Waterschap Hollandse Delta, Hoekschevaards Landschap en Kamer van Koophandel Rotterdam.

Inspraak- en overlegreacties

De inspraak -en overlegreacties zijn door het stedenbouwkundig adviesbureau opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is de beantwoording van de reacties in het bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de inspraak -en overlegreacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Ontwerp bestemmingsplan

In navolging van het bovenstaande is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan 'Schoolstraat' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 20 juni 2011 tot 1 augustus 2011 ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met plannaam 'Schoolstraat' en met planidentificatie NL.IMRO.0617.bpsc-on01 is in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Hiervan is gebruik gemaakt door de bewoners van Schoolstraat 1a en Schoolstraat 3. De schriftelijke zienswijzen van deze bewoners is inhoudelijk identiek. Daarnaast is een schriftelijke zienswijze ontvangen van Lloyds Apotheek. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke zienswijze nader mondeling toe te lichten in de vergadering van de commissie Wonen & Werken van 6 september 2011. Hiervan hebben zij geen gebruik gemaakt. Waterschap Hollandse Delta heeft schriftelijk laten weten dat het plan voldoet aan hun uitgangspunten voor waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterkeringen.

De bewoners van Schoolstraat 1a en Schoolstraat 3 geven aan dat aan de Schoolstraat een inrijverbod geldt voor gemotoriseerd verkeer. In de straat is een paal aangebracht. De bewoners hebben een sleutel van deze paal zodat zij de Schoolstraat kunnen afsluiten. De bewoners verzoeken geen vrijstellingen te verlenen voor de nieuwe bewoners. Wij merken op dat de nieuwe bewoners voor het parkeren van hun auto gebruik zullen maken van het parkeerterrein tussen de twee woonblokken. De nieuwe bewoners hoeven derhalve geen gebruik te maken van de Schoolstraat. Wij sluiten overigens niet uit dat er tijdens de bouwwerkzaamheden wel tijdelijk gebruik moet worden gemaakt van de Schoolstraat.

De bewoners van Schoolstraat 1a en Schoolstraat 3 verzoeken aan te geven of het bouwbedrijf tijdens de bouw zal heien of zal boren. Men wil daarnaast een bevestiging van de opname van hun panden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Wij merken op dat dergelijk technische zaken niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. De keuze voor heien of boren volgt uit de sonderingen die ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) moeten worden ingediend. Deze sonderingen zullen pas in dat stadium door ons beoordeeld kunnen worden. Het bouwbedrijf heeft aangegeven dat zij voorafgaand aan de bouw een opname van de omliggende panden maakt. Dit kan echter niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Het eventueel ontstaan van schade is een zaak tussen het bouwbedrijf en omwonenden.

Tenslotte vragen de bewoners van Schoolstraat 1a en Schoolstraat 3 of er reeds mogelijkheden zijn om planschade te vragen. Een dergelijk verzoek kan echter worden ingediend binnen 5 jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk als er tegen het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of -in het geval er wel beroep wordt ingesteld- nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep.

Lloyds Apotheek verzoekt een verplichting op te leggen tot het instandhouden van de coniferen haag tussen het parkeerterrein en de toekomstige bouwgrond. Dergelijke zaken kunnen wij echter niet als verplichting in het bestemmingsplan opnemen. Het instandhouden van beplanting is een kwestie tussen burens onderling. Het bouwbedrijf heeft ons overigens meegedeeld dat zij geen problemen hebben met de instandhouding van de coniferen haag.

Gelet op het vorenstaande geven de ingekomen zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vaststellen voor het mogelijk maken van het bovengenoemde (bouw)plan.

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst.

Voor het onderliggende bouwplan is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) gesloten. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst heeft tot gevolg dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals onder het kopje ontwerp bestemmingsplan in dit raadsvoorstel is opgenomen;
3. Het ontwerp bestemmingsplan 'Schoolstraat' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) ongewijzigd vast te stellen;
4. Het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder plannaam 'Schoolstraat' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpsc-on01' ongewijzigd vast te stellen;
5. Een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit te zenden aan de indieners van de zienswijzen.

De commissie Wonen en Werken heeft in haar vergadering van 4 oktober 2011 unaniem positief over dit voorstel geadviseerd.

burgemeester en wethouders van Strijen,
de secretaris,

de burgemeester,

C.J. de Visser

Huub A. van der Meer

Raadsbesluit



VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 25 oktober 2011

Agendapunt 10

De raad van de gemeente Strijen;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Schoolstraat', de bijbehorende stukken en een ontwerp-besluit vanaf 20 juni 2011 gedurende 6 weken voor een ieder zowel in het gemeentehuis als langs de elektronische weg ter inzage hebben gelegen;

dat van de ter inzage legging op 17 juni 2011 mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad "Het Kompas" en dat de bekendmaking tevens langs de elektronische weg is geschiedt;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn zienswijzen zijn ontvangen;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;

dat voor het bouwplan een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) is gesloten waardoor het vaststellen van een exploitatieplan overbodig is geworden;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 13 oktober 2011 inzake het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan 'Schoolstraat';

gezien het advies van de commissie Wonen en Werken van 4 oktober 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals onder het kopje ontwerp bestemmingsplan in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel is opgenomen;
3. Het ontwerp bestemmingsplan 'Schoolstraat' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) ongewijzigd vast te stellen;
4. Het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder plannaam 'Schoolstraat' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpsc-on01' ongewijzigd vast te stellen;
5. Een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit te zenden aan de indieners van de zienswijzen.



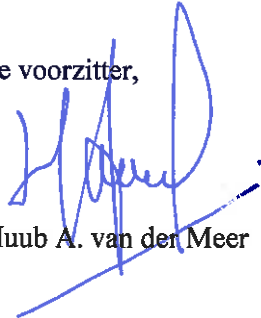
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen,
gehouden op 25 oktober 2011.

de griffier,



Michiel A. Bourdrez

de voorzitter,



Huub A. van der Meer