

Raad van 16 december 2014

Agendanummer: 11

Korte inhoud van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan "Dorpskernen 2014"

AANLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpskernen 2014" heeft van 9 april 2014 tot en met 6 mei 2014 ter inzage gelegen. Er zijn meerdere inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan "Dorpskernen 2014" heeft van 16 juli tot en met 26 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 7 zienswijzen ingediend.

BELEIDSINHOUDELIJK EN JURIDISCH KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Bestemmingsplan Dorpskernen 2009

FEITELIJK VOORSTEL, MOTIVERING, ALTERNATIEVEN

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk, met uitzondering van de zienswijze ingediend door Hoogheemraadschap van Rijnland. Gelet echter op het feit dat de zienswijze ziet op een toepassing van wet- en regelgeving wordt wel inhoudelijk gereageerd op de zienswijze.

De volgende personen /organisaties hebben zienswijzen ingediend:

- a. E. Prins
- b. Plus Vastgoed B.V.
- c. Restaurant de Nieuwe Polderkeuken
- d. Dubova.
- e. C.L. van Grevenstein
- f. Koninklijke Horeca Nederland
- g. Hoogheemraadschap van Rijnland

De zienswijze onder a ziet op de mogelijkheden die geboden worden aan Concordia in Haastrecht. De zienswijzen onder c en f hebben betrekking op hetzelfde punt, maar deze betrekken het op het gehele plangebied. De regeling met betrekking tot de aanduiding "feestzaal" is bedoeld om de huidige praktijk planologisch nu goed te regelen. Er is reeds sprake van verhuur voor bruiloften en partijen en dit is ook zodanig afgesproken in overeenkomsten tussen de exploitanten en de gemeente. Wel is een beperking opgenomen ten aanzien van het aantal verhuringen dat op jaarbasis plaats mag vinden. Zo wordt gewaarborgd dat de maatschappelijke functie de belangrijkste functie blijft.

De zienswijze onder b heeft betrekking op een passage in de toelichting t.a.v. de uitbreidingsplannen van de Emté te Stolwijk. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de Emté niet mogelijk. De uitbreidingsplannen zijn nog niet concreet genoeg om te vertalen naar de verbeelding of de regels. In de toelichting is hier wel gewag van gemaakt om de dynamiek van het dorp te beschrijven. Het is geen reden om de passage te schrappen.

De zienswijze onder d ziet op de herbestemming van het medisch centrum aan het Concordiaplein, Haastrecht. Reclamant verzoekt om hier een passage over op te nemen in de toelichting. Anders dan de uitbreiding van de Emté zijn deze plannen nog in een dermate prematuur stadium dat gewag maken van deze ontwikkeling onvoldoende toevoegt aan de toelichting. Er kunnen ook geen rechten aan een toelichting ontleend worden.

De zienswijze onder e betreft een verzoek tot uitbreiding van het bouwblok. Hierover is reeds bij de behandeling van een principeverzoek besluitvorming over geweest. Om deze reden wordt het verzoek dan ook (onder voorwaarden) gehonoreerd.

De zienswijze onder g betreft het opnemen van beschermingszones langs de waterkeringen. In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap een gelijke reactie gegeven. Op basis van deze vooroverlegreactie is besloten om de beschermingszones niet op te nemen omdat dit een onnodige beperking van de eigendomsrechten en vergunningsvrije mogelijkheden van burgers zou betekenen. Het hoogheemraadschap heeft in de zienswijze gewezen op het Barro. Hierin is opgenomen dat beschermingszones langs primaire waterkeringen opgenomen moeten worden in een bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

In bijgevoegde Nota van Beantwoording en Nota van Wijzigingen zijn de zienswijzen uitvoerig beantwoord en de door te voeren wijzigingen verwoord.

Naast de zienswijzen zijn er nog een tweetal ambtshalve wijzigingen die voorgesteld worden.

1. In de Bogerd 3, Stolwijk. Het betreft hier een principeverzoek van Bakkerij Blanken, waarbij de bakkerij met twee bovenwoningen wordt herbouwd en aansluiten op het perceel In de Bogerd 3 twee woningen gerealiseerd worden. In de beantwoording is aangegeven dat bekeken zal worden of en hoe aan het verzoek tot de bouw van twee woningen op het perceel In de Bogerd 3 medewerking verleend kan worden. Ruimtelijk gezien bestaat er geen bezwaar om op het perceel (wat vrij diep is) twee wooneenheden toe te staan. De woningen worden achter elkaar gerealiseerd en er wordt in de parkeerbehoefte voorzien door twee inpandige garages. Op de verbeelding zal een aanduiding "twee woningen" opgenomen worden.
2. De lijst van bestaande detailhandelsvestigingen. Naar aanleiding van het collegebesluit om de begrenzing van het winkelconcentratiegebied van Stolwijk aan te passen is van een aantal percelen de bestemming Centrum gewijzigd in "Gemengd". Hierdoor wordt het o.a. onmogelijk gemaakt om detailhandel te beginnen daar waar er nu geen detailhandelsvestiging is. Om bestaande detaillisten niet weg te bestemmen is opgenomen dat detailhandel toegestaan is daar waar sprake is van een bestaande

detailhandelsvestiging zoals opgenomen in bijlage 3 "Lijst van bestaande detailhandelsvestigingen". Naar aanleiding van een informatieverzoek van een makelaar zijn we tot de conclusie gekomen dat niet alle bestaande detailhandelsvestigingen opgenomen zijn. Ook is inmiddels een leeg winkelpand achter de kerk in Stolwijk dat de bestemming "Gemengd" had gekregen weer als winkelpand in gebruik genomen. Daarnaast kan het opnemen van een lijst het ongewenste gevolg hebben dat als een pand al meerdere jaren niet meer voor detailhandel gebruikt wordt, met een beroep op de lijst alsnog detailhandel in een pand gevestigd kan worden. Voorgesteld wordt dan ook om de lijst te schrappen en enkel te bepalen dat bestaande detailhandel toegestaan. Op grond van de begripsbepalingen is bestaand: "b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan." Dit betekent dat geen discussie kan ontstaan op welk moment er sprake moet zijn van detailhandel.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat bij een bouwplan u een grondexploitatie dient vast te stellen. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a, sub b en sub c Wet ruimtelijke ordening zijn er gronden op basis waarvan de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. In casu kan op basis van artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening worden bepaald dat er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden wordt voorgesteld om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

VOORSTEL

Uw raad wordt voorgesteld om:

- a. de tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dorpskernen 2014" ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen;
- c. reclamanten schriftelijk te berichten;
- d. het bestemmingsplan "Dorpskernen 2014" (NL.IMRO.0623.BP1150LG001-VG01) overeenkomstig toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen.
- e. een besluit te nemen voor de gronden welke zijn opgenomen in het bestemmingplan "Dorpskernen 2014", inhoudende het niet vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a, sub b en sub c Wet ruimtelijke ordening

BIJLAGE(N)

- zienswijzen
- Nota van Zienswijzen en Wijzigingen
- Bestemmingsplan "Dorpskernen 2014"

burgemeester en wethouders van Vlist,
de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,

C.L. Derickx MBA

A.Z. Evenhuis-Meppelink

**Nr. 11**

De raad van de gemeente Vlist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

b e s l u i t :

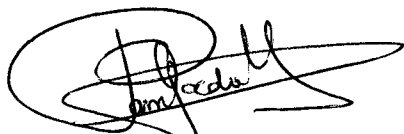
- a. de tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dorpskernen 2014" ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- b. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen;
- c. reclamanten schriftelijk te berichten;
- d. het bestemmingsplan "Dorpskernen 2014" (NL.IMRO.0623.BP1150LG001-VG01) overeenkomstig toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen.
- e. een besluit te nemen voor de gronden welke zijn opgenomen in het bestemmingplan "Dorpskernen 2014", inhoudende het niet vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a, sub b en sub c Wet ruimtelijke ordening

Via een amendement heeft de raad besloten om Artikel 10.3: "Specifieke gebruiksregels" uit 'Regels Bestemmingsplan Dorpskernen' te schrappen.

De tekst van Artikel 10.3 luidde: "Ter plaatse van de aanduiding 'feestzaal' is de zaalverhuur ten behoeve van bruiloften en partijen toegestaan tot een maximum van 50 keer per kalenderjaar."

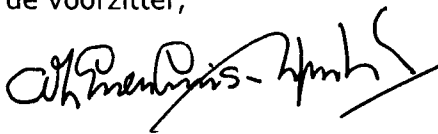
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Vlist, gehouden op 16 december 2014

de griffier,



P.A.M. Goedvolk

de voorzitter,



A.Z. Evenhuis-Meppelink