

Raadsavond	14 november 2016
Registratienummer	16.095
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	V. Platteeuw, 458, vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan De Ripse Schans

Beslispunten

1. het bestemmingsplan 'De Ripse Schans' vast te stellen;
2. de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

In het bebouwingslint van Rijpwetering is aan de Zuidweg 11C de bedrijfsvoering van een timmerfabriek gestopt. Sinds 2007 zijn de loodsen niet meer in gebruik. Dit bestemmingsplan is het resultaat van de wens tot herontwikkeling van bedrijfsopstallen naar woningbouw.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van het bestemmingsplan zodat het college de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan afgeven.

Inleiding

Aanvrager wenst op het vml. terrein van Bouwbedrijf Jos Jansen aan de Zuidweg in Rijpwetering een woningbouwproject te realiseren. Op 16 september 2015 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieprocedure toe te passen, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan tezamen met de vergunning de procedure doorloopt.

Een ontwerpbestemmingsplan voor de gewenste ontwikkeling is inmiddels opgesteld en heeft ter inzage gelegen. Er is een reactie van het hoogheemraadschap en een vijftal zienswijzen ontvangen, waarna één zienswijze later is ingetrokken.

Onderbouwing

Via een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Rijpwetering is ons college bevoegd de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' om te zetten naar 'Woondoeleinden I' met inachtneming van het gestelde in artikel 9 lid 5 sub a t/m l. De beoogde ontwikkeling voldoet echter niet aan alle randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

In de wijzigingsbevoegdheid wordt onder meer als eis gesteld dat hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand of twee aaneengebouwd mogen worden gebouwd. In het huidige plan zullen vier woningen (zie bijlage 3 bouwblok nr 6 t/m 9) aaneengebouwd worden waardoor aan de wijzigingsvoorwaarden niet wordt voldaan. In dit kader is het huidige bestemmingsplan opgesteld.

Met betrekking tot de wenselijkheid op de huidige locatie heeft de raad reeds in het bestemmingsplan Rijpwetering ingestemd met woningen. Stedenbouwkundig is het plan, ondanks dat op een klein onderdeel aan een voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid niet wordt voldaan als stedenbouwkundig passend bevonden. In dit verband wordt verwezen naar de toelichting van het plan die een uitgebreide stedenbouwkundige onderbouwing geeft van het plan.

Zienswijzen

Er zijn in totaal vijf zienswijzen ontvangen waarvan een zienswijze later is ingetrokken,. De resterende vier zienswijzen betreffen met name onderwerpen die betrekking hebben op de uitvoering van werkzaamheden. Uitvoeringskwesties zijn niet relevant in het kader van vaststelling van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft wel met de indieners van de zienswijzen de vrees voor mogelijke schade besproken en nadere afspraken gemaakt. In dit kader wordt verwezen naar de nota van beantwoording.

Naar aanleiding van een zienswijze wordt de verbeelding aangepast aan de kadastrale grenzen van indiener. Daarnaast wordt naar aanleiding van een zienswijze de parkeernorm in de regels aangepast. Dit leidt ook tot aanpassing van de toelichting over de parkeernorm.

Ambthelven zijn nog een aantal regels toegevoegd. Door deze toevoegingen worden uitbreidingen in de geurzone van een hoofdgebouw net buiten de zone verboden en wordt bovendien voorkomen dat een bestaande niet-geurgevoelige objecten (zoals garages), later in gebruik genomen worden als geurgevoelig object.

Uitvoering

Kosten

Geen, de leges worden in rekening gebracht bij de aanvrager.

Planschadeovereenkomst

Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een planschade- of anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Participatie en tijdlijn

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd.



Risico's

Niet voorzienbaar

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet aan de orde

Roelofarendsveen, 4 oktober 2016

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Nota van beantwoording zienswijzen

Stedenbouwkundig plan

Bijlagen ter inzage

Geen

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2016;

besluit:

- 1) het bestemmingsplan 'De Ripse Schans' vast te stellen;
- 2) de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- 3) geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem gehouden op 14 november 2016

de griffier,
drs. K.A. van der Pas

b/a 

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting



Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ripse Schanse te Rijpwetering

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 september t/m 11 november 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen. Op 30 september 2015 is het Hoogheemraadschap van Rijnland per email geïnformeerd. Provincie Zuid Holland is per e-formulier geïnformeerd.

Van de overlegpartners is een zienswijze ontvangen. Ook zijn er van vijf belanghebbenden zienswijzen ontvangen waarvan 1 zienswijze na overleg met de ontwikkelaar is ingetrokken. In totaal resteren vier zienswijzen..

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND		
1.1	Het hoogheemraadschap constateert dat de opmerkingen op het voorontwerp zijn verwerkt. Het hoogheemraadschap kan daarom instemmen met het plan.	v.k.a.
1.2	Het hoogheemraadschap wijst er op dat er diverse activiteiten wel vergunningplichtig zijn op basis van de Keur.	De ontwikkelaar zal zorg moeten dragen voor het aanvragen van de juiste vergunningen.
1. INDIENER 1		
1.1	Indiener geeft aan dat sloop en nieuwbouw plaats vindt op plaatsen waar riolering en hemelwaterafvoer ligt t.b.v. Zuidweg 13 en 17. Hoe wordt hiermee omgegaan?	Deze zienswijze ziet toe op de uitvoering van werkzaamheden en heeft daarmee geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. Wel wordt opgemerkt dat dit onderwerp besproken is met de indiener, de ontwikkelaar en de aannemer en dat zij nadere afspraken hebben gemaakt die schriftelijk zijn vastgelegd.
1.2	Slopen en heien geeft trillingen. Diverse huizen in de directe omgeving zijn niet onderheid. Hoe wordt met schade omgegaan?	Het slopen en heien gebeurt door een aannemer. Bij het verrichten van de werkzaamheden is het uitgangspunt van de aannemer dat er geen of in ieder geval zo weinig mogelijk schade zal worden veroorzaakt aan de belendende bebouwing. Mocht er tijdens sloop-, hei- en bouwwerkzaamheden toch onverhoopt schade ontstaan dan is de betrokken aannemer daarvoor verantwoordelijk. Eventuele schade kan op de aannemer verhaald worden.
1.3	Zuidweg 15 wordt gesloopt, maar zit vast aan Zuidweg 13. Daarom moeten de volgende zaken in een	Genoemde zaken zijn privaatrechtelijk en kunnen daarom niet worden opgenomen in een sloopvergunning. Partijen dienen dit onderling met

	sloopvergunning opgenomen worden: -Het uitvoeren van een nulmeting door een bedrijf naar keuze van nr 13. -Kosten daarvan zijn voor de sloper; -Een overeenkomst tussen sloper en nr 15 met daarin een technische omschrijving hoe en met welke materialen de nieuwe buitenmuur gemaakt wordt en wie dat betaalt.	elkaar af te spreken. De gemeente heeft hierin geen rol. Aanvullend wordt opgemerkt dat indiener met de ontwikkelaar afspraken heeft gemaakt. Zo zal er een 0-meting op kosten van de ontwikkelaar plaatsvinden en kan eventuele schade vergoed worden uit de Carverzekering.
1.4	Indieners geven aan een strook van 6m achter hun woning te willen kopen. Indieners verzoeken dit in de omgevingsvergunning op te nemen.	Deze grond is niet van de gemeente. Evt. koop daarvan zal met de eigenaar besproken moeten worden. Het betreft een privaatrechtelijke eigendoms kwestie die daarom niet in het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning opgenomen kan worden.
1.5	Indieners geven aan dat zij open staan voor uitkoop door de ontwikkelaar. Hierdoor zouden er meer woningen gebouwd kunnen worden.	Zie beantwoording 1.4
2. INDIENER 2		
2.1	Indiener geeft aan dat het plan de helft van haar sloot dempt. Indiener heeft hiervoor geen toestemming gegeven.	De bestemmingsplangrens is inderdaad niet in overeenstemming met de kadastrale grens. Dit zal gecorrigeerd worden. Het dempen van een sloot van iemand anders kan niet zonder toestemming van de eigenaar. De verbeelding wordt aangepast
2.2	Bovendien komt de hemelwaterafvoer uit op dat (te dempen) deel.	Zie onder 2.1. Mochten partijen besluiten dat er wel gedempt kan worden, zal de leiding dus aangepast moeten worden.
2.3	I.v.m. eventuele bouwplannen zou indiener graag toestemming krijgen om een ontsluiting te maken op het plan.	Omdat de gronden in eigendom blijven van de ontwikkelaar/vereniging van eigenaren zal dit met de (toekomstige) eigenaar besproken moeten worden. De gemeente heeft hierin geen rol.
3. INDIENER 3		
3.1	Indiener is niet gelukkig met de locatie van het elektriciteitsstation. Deze staat op 3m afstand van de woning. Het uitzicht vanuit het raam wordt aanzienlijk beperkt. Ook zal het geluid een verstoring zijn. Verzocht wordt deze te verplaatsen.	Dergelijke bouwwerken zijn volledig vergunningvrij. De gemeente heeft om die reden hierin geen rol. Uit navraag is gebleken dat in samenspraak met de ontwikkelaar een betere locatie zal worden bepaald waarbij de ontwikkelaar tracht tegemoet te komen aan de wens van indiener.
4. INDIENER 4		
4.1	Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen. Voor 14 woningen, waarvan 10 met oprit, zijn er 15 algemene parkeerplaatsen. Dit is te weinig. Redenen hiervoor zijn: - in Rijpwetering zijn geen voorzieningen, dus is men aangewezen op de auto. - De woningen hebben een prijs die hoort bij tweeverdieners, dus zijn er minimaal 2 parkeerplaatsen per	Opritten tellen mee als een parkeerplaats. Sommige opritten bieden overigens zelfs plaats aan twee auto's. Daarnaast zijn er 15 algemene parkeerplaatsen. In totaal zijn dus minimaal 25 parkeerplaatsen. In de planregels staat een parkeernorm van 1,6. Dit is aan de krappe kant volgens de geldende CROW normen. Dit zal aangepast worden naar 1,8, overeenkomstig de parkeernormen. Verder zal de verplichting opgenomen worden dat vrijstaande woningen en tweedereenkappers minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein in stand moeten

	woning nodig. - Het zijn gezinswoningen, en daarmee zijn er meer dan 2 parkeerplaatsen per gezin nodig.	houden. De regels en de toelichting worden aangepast.
4.2	Er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen; het bestaande terrein wordt gebruikt door omwonenden voor parkeren. Er moeten extra algemene parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor bewoners aan de Zuidweg.	Een bestaand parkeerplaatsentekort in de omgeving hoeft niet gecompenseerd te worden. Het plan moet slechts voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het plan zelf.
4.3	De woning is gekocht met het oog op privacy en rust. De locatie van parkeerplaatsen brengt (geluids)overlast met zich mee.	De betreffende woning ligt al lange tijd naast het terrein van een timmerbedrijf met de daarbij behorende geluidsoverlast. De parkeerplaatsen liggen bovendien op een locatie waar ook in de oude situatie parkeerplaatsen voor werknemers of vrachtwagens aangelegd zouden mogen worden. De ombestemming naar woningen zal in dat opzicht juist een verbetering zijn.
4.4	De woningen worden vrij dicht langs de erfgrans gebouwd en zorgen voor minder privacy en daardoor voor een waardedaling van de woning.	De dichtstbijzijnde woning ligt op 10m afstand van de erfgrans. In een woonlint is dit geen ongebruikelijke afstand. Indien er sprake zou zijn van waardedaling, is hiervoor een aparte planschaderegeling. Er wordt dan een vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe planologische situatie.
4.5	Er ontbreken verkeersremmende maatregelen op de Zuidweg. De verkeerssituatie van de Zuidweg is gevaarlijk. Verzocht wordt concrete maatregelen te nemen.	Het betreft de inrichting van de Zuidweg. Dergelijke aanpassingen vallen buiten de reikwijdte van dit plan.
4.6	Er ligt een persomp (riolering) op het terrein van de betreffende woning. Door daar meer aansluitingen op te realiseren, verwacht de indiener meer overlast. Verzocht wordt de pomp te verplaatsen naar het plangebied van De Ripse Schans.	Deze zienswijze ziet toe op de uitvoering van werkzaamheden en heeft daarmee geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. Met indiener is wel besproken dat de ontwikkelaar zorg draagt dat het riool goed zal blijven functioneren.
4.7	Indiener verwacht (veel) overlast van sloop- en heiwerkzaamheden. Het gaat dan om geluid en trillingen. De betreffende woning is niet onderheid. Indiener verzoekt om waarborgen dat geluidsoverlast wordt beperkt en schade wordt voorkomen.	De ontwikkelaar/bouwer dient op basis van wet- en regelgeving te zorgen voor het voorkomen van overlast en schade. Daarnaast is hij aansprakelijk als er wel schade ontstaat.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen:

Aanpassing van de verbeelding gelet op de beantwoording onder 2.1

Aanpassing van de regels:

Artikel 1: Toevoegen definitie geurgevoelig object:

Geurgevoelig object: geurgevoelig object als bedoeld in artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij.

Artikel 7.3.2 en 8.3.2: parkeernorm wijzigen in 1,8. Bij (vrij) en (tae) minimaal één parkeerplaats op eigen terrein realiseren en instandhouden.

Artikel 13:

Invoegen bij a: "geen nieuwe geurgevoelige objecten, **of uitbreidingen van geurgevoelige objecten, (al dan niet vergunningplichtig)**, worden gebouwd."

13.1.b. vernummeren tot c.

Invoegen 13.1.b. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bouwwerken worden gebruikt als geurgevoelige object.

Met deze toevoegingen worden ook uitbreidingen in de geurzone van een hoofdgebouw net buiten de zone verboden en wordt bovendien voorkomen dat een bestaande niet-geurgevoelige objecten (zoals garages), later in gebruik genomen

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen:

Aanpassing van de verbeelding gelet op de beantwoording onder 2.1

Aanpassing van de regels:

Artikel 1: Toevoegen definitie geurgevoelig object:

Geurgevoelig object: geurgevoelig object als bedoeld in artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij.

Artikel 7.3.2 en 8.3.2: parkeernorm wijzigen in 1,8. Bij (vrij) en (tae) minimaal één parkeerplaats op eigen terrein realiseren en instandhouden.

Artikel 13:

Invoegen bij a: "geen nieuwe geurgevoelige objecten, **of uitbreidingen van geurgevoelige objecten, (al dan niet vergunningplichtig)**, worden gebouwd."

13.1.b. vernummeren tot c.

Invoegen 13.1.b. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bouwwerken worden gebruikt als geurgevoelige object.

Met deze toevoegingen worden ook uitbreidingen in de geurzone van een hoofdgebouw net buiten de zone verboden en wordt bovendien voorkomen dat een bestaande niet-geurgevoelige objecten (zoals garages), later in gebruik genomen worden als geurgevoelig object.