

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Hoveniersweg naast 7 en 12a”

Inleiding

Van 19 april 2019 tot en met 31 mei 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Hoveniersweg naast 7 en 12a” voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in het Contact, het elektronisch gemeenteblad en de Staatscourant van 18 april 2019. Gedurende de termijn is er één schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht. Hieronder is de inhoud van de zienswijze samengevat en is de zienswijze beantwoord.

Inspreker		Datum	Ontvangen op	Zaaknummer
1.		30 mei 2019	31 mei 2019	131996

De zienswijze is binnen de termijn verzonden en ontvangen, waardoor deze ontvankelijk is.

Inhoud en beantwoording zienswijze

1. Inspreker 1

- a. Inspreker geeft in de brief aan dat door een grootschalige ontwikkeling plakje voor plakje uit te voeren de wet en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt ontdoken.

Beantwoording

Voorliggend bestemmingsplan inclusief onderzoeken is een particuliere aanvraag die is getoetst en in behandeling is genomen. Particuliere initiatieven dragen bij aan de doelen en beoogde ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van De Hoven. In de vastgestelde Structuurvisie Noordrand De Hoven staat aangegeven hoe met particuliere initiatieven wordt omgegaan die zich hier afspelen en wat ook de basis is geweest om voorliggend plan in procedure te brengen.

- b. Inspreker geeft aan dat er sprake is van een buitenstedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is en de laddertoets is vereist.

Beantwoording

Deze ontwikkeling voorziet in een particulier initiatief, er worden twee woningen mogelijk gemaakt met voorliggend plan. Volgens de Nota van Toelichting van het Besluit ruimtelijke ordening worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Ook uit vaste jurisprudentie volgt dat bij de ontwikkeling van twee woningen er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet van toepassing wat ook is geconstateerd in de toelichting van het plan.

- c. Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling in De Hoven met 300 woningen groter is dan de gestelde 500 m² voor de verplichting van archeologisch onderzoek. Er is dan wel archeologisch onderzoek nodig.

Beantwoording

Voorliggend plan betreft de planologisch juridische basis voor de realisatie van twee woningen, niet van 300 woningen die op grond van de Structuurvisie Noordrand De Hoven mogelijk zijn. In voorliggend plan is het gemeentelijk archeologiebeleid opgenomen. Dat is de basis voor het verlenen van een vergunning voor het bouwen en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. De vraag of er wel of geen verplichting tot archeologisch onderzoek is, wordt uiteindelijk bepaald door de oppervlakte en de diepte die wordt geroerd als er gebouwd wordt of werken of werkzaamheden plaatsvinden.

Daarnaast geldt dat het gemeentelijk archeologiebeleid in alle bestemmingsplannen is opgenomen waardoor het onderwerp archeologie altijd gedekt is en bekende en te verwachten waarden altijd worden veiliggesteld.

- d. Inspreker geeft aan dat een stedenbouwkundig kader ontbreekt en vindt de realisatie van een bouwperceel dat ingesloten wordt door kassen een stedenbouwkundige en planologische dwaling.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig kader staat in de toelichting genoemd in paragraaf 2.2. Daar wordt de context van de lintbebouwing langs de Hoveniersweg en onder andere de bouwhoogten genoemd. Deze zijn ook verwerkt in de planregels. Het insluiten door kassen is deels waar. De kas die ten zuiden van het perceel aan de Hoveniersweg naast 7 is gelegen staat er en is als zodanig bestemd. De Structuurvisie Noordrand De Hoven laat zien dat deze is gelegen in de woningbouwvlak. Het ligt in de lijn van de verwachting dat deze kas in de toekomst weggaat ten behoeve van de woningbouwontwikkeling.

- e. Inspreker geeft aan dat het plan spreekt over een minimale afstand van 10 m tussen de woning en de kassen. Daar wordt in het plan niet aan voldaan.

Beantwoording

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een deel van de kas wordt gesloopt om aan de 10 m te voldoen. De afstand van het bouwvlak waarin de woning gerealiseerd dient te worden is gelegen op 10 m afstand tot de plangrens (het bestemmingsvlak voor wonen) en daarmee tot de kas. Met deze plansystematiek wordt voldaan aan de gestelde 10 m.

- f. In de toelichting ontbreekt het gemeentelijk beleidskader Structuurvisie Noordrand De Hoven. Het beleidskader is niet volledig en onvoldoende ter onderbouwing van het plan.

Beantwoording

Dit is een terechte opmerking die in het vast te stellen plan wordt rechtgezet door paragraaf 3.3 van de plantoelichting aan te passen.

- g. Bij de economische uitvoerbaarheid is alleen gekeken naar kostenverhaal vanuit de gemeente, niet naar de realiseerbaarheid van het plan door initiatiefnemer. Er is geen garantie dat het plan binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd waarmee het plan overbodig is. De exploitatieovereenkomst ontbreekt bij de stukken waarmee de terinzagelegging onvolledig is.

Beantwoording

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In een aantal gevallen is er geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro). Er zijn geen verhaalbare kosten, zoals kosten van bodemsanering of aanleg van infrastructuur (artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening).

Er is ook geen exploitatieplan nodig als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is een vertrouwelijke getekende anterieure overeenkomst inclusief het planschade-aspect. Hierin is het kostenverhaal en het verhaal van eventuele planschade en kosten voor het inschakelen van een adviseur voor de beoordeling van een planschadeclaim geregeld. De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld binnen de legesverordening. Aangezien er een vertrouwelijke anterieure overeenkomst ligt is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

- h. Inspreker stelt dat het plan niet aan de stikstofwetgeving voldoet na de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019.

Beantwoording

Op grond van de wetenschap die er bestond ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geredeneerd vanuit eerder uitgevoerde Aeriusberekeningen voor een project verderop aan de Hoveniersweg. Daaruit blijkt een geringe uitstoot van stikstof die op grond van de berekening geen invloed heeft op het Natura2000-gebied. Naar aanleiding van de actuele situatie rondom de uitspraak heeft er voor dit project een eigen berekening plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat de aanlegfase van het project geen effect heeft op het Natura2000 gebied. Deze informatie wordt toegevoegd in het bestemmingsplan waardoor het bestemmingsplan op dit onderdeel voldoet aan de actualiteit.

- i. Er ontbreekt een verslag van de informatievoorziening door initiatiefnemer aan de omwonenden. Informeren is wat anders dan inspraak over een plan. Niet wordt voldaan aan de inspraakvereisten.

Beantwoording

Inspraak op voorbereidende stukken (voorontwerpbestemmingsplan) is niet meer wettelijk verplicht. In voorliggend geval heeft het college expliciet besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak, maar direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is mede ingegeven door het feit dat initiatiefnemer zelf de directe omgeving heeft geïnformeerd. Dat is overigens ook niet wettelijk verplicht en er is geen formeel verslag van gemaakt. Dit neemt niet weg dat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze op het plan kenbaar te maken, zoals dat wel wettelijk verplicht is. Er is daarmee wel voldaan aan inspraakvereisten.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het volgende aangepast:

- Paragraaf 3.3 van de plantoelichting wordt aangevuld met het beleidskader Structuurvisie Noordrand De Hoven;
- Paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt aangevuld met de ontwikkelingen rondom stikstof naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019.

Conclusie

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan “Hoveniersweg naast 7 en 12a” ten aanzien van de toelichting gewijzigd vast te stellen en ten aanzien van de regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen.

17 juni 2019

Team Ruimte, Economie en Duurzaamheid