

BESLUITBLAD RAAD

Betreft:

- | | |
|--------------------|---|
| • raadsvergadering | 9 november 2017 |
| • agendapunt | 8 |
| • voorstel over | Vaststelling bestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes' |
| • zaaknummer | Z.009987 / D.676935 |

Het aan de raad voorgestelde besluit:

1. Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes';
2. In het verlengde van uw besluit van 3 november 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de ambtshalve aanpassing;
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Het door de raad genomen besluit:

- Tijdens de beraadslagingen is door de heer Hoelscher namens de PvdA-fractie, en mede namens de fracties van VVD, Dorpsbelangen Huizen, Leefbaar Huizen en de SGP, een amendement (A1) ingediend. Het behelst het voorstel om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de aan het amendement gehechte verbeelding.
- Het amendement is met 21 stemmen vóór en 6 tegen aangenomen. De fracties van VVD, CDA, PvdA, Dorpsbelangen Huizen, ChristenUnie, Leefbaar Huizen en SGP stemden voor. De fracties van D66 en GroenLinks stemden tegen.
- Het aldus geamendeerde voorstel is met 22 stemmen vóór en 5 tegen aangenomen. De fracties van CDA, D66, Dorpsbelangen Huizen, PvdA, GroenLinks, ChristenUnie, Leefbaar Huizen en SGP stemden voor. De VVD-fractie stemde tegen.

De griffier,



De voorzitter,



A1



Amendement vaststelling bestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes'

De raad van de gemeente Huizen,

in vergadering bijeen op 9 november 2017,

gelet op het bepaalde in art. 43 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en overige werkzaamheden van de raad,

gelezen het collegevoorstel "vaststelling bestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes', zoals opgenomen onder agendapunt 8;

overwegende dat:

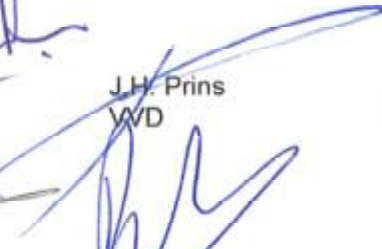
- de directie van kwekerij De Limieten (hierna te noemen: 'Tjebbes') en een aantal omwonenden van de kwekerij vanaf eind 2013 in overleg zijn om te komen tot een integraal akkoord over de invulling van het gebied, te omschrijven als de Zanderij;
- partijen eind 2014 een akkoord hebben bereikt over de invulling van het gebied, welk akkoord is vastgelegd in een door partijen ondertekend document d.d. 17 november 2014;
- door het intrekken van zijn handtekening door Tjebbes onder dat akkoord voor de gemeenteraad op dit moment als uitgangspunt heeft te gelden dat partijen er niet in zijn geslaagd om tot een integraal akkoord te komen, als bedoeld in de overweging bij de eerste bullet;
- de raad in zijn vergadering van 3 november 2016 heeft besloten het college op te dragen een bestemmingsplan voor te bereiden, waarin (a) een hoogte voor het hoofdgebouw van 15 meter is opgenomen en (b) voor het overige uit te gaan van het akkoord, bedoeld in de overweging bij de tweede bullet, met dien verstande dat met de gekozen bouwhoogte een bebouwingsopzet mogelijk is van maximaal twee bouwlagen met kap;
- in de periode vanaf de zomer 2017 partijen hun pogingen om alsnog tot een integraal akkoord te komen hebben hervat en vervolgd;
- hoewel ook deze pogingen niet tot een integraal akkoord hebben geleid, in de gesprekken en emailwisseling partijen wel nader tot elkaar zijn gekomen op twee relevante onderdelen van het bestemmingsplan, te weten een hoogte van het hoofdgebouw van 11,5 meter en een verschuiving van de grens of verkleining van het bouwvlak;
- met deze hoogte wordt aangesloten op de bouwhoogtes die in het omliggende gebied mogelijk zijn en zijn gerealiseerd;
- uitgaande van deze overwegingen er voor de gemeenteraad geen aanleiding is om vast te houden aan een hoogte van 15 meter, daar waar geen van de partijen meer behoefte heeft aan een hoogte van 15 meter, en ook vanuit een oogpunt ruimtelijke kwaliteit er geen noodzaak of wenselijkheid is aan deze hoogte vast te houden;

besluit:

de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, overeenkomstig de bij dit amendement behorende verbeelding.

Ingediend door


M.W. Goetscher
Partij van de Arbeid


J.H. Prins
VVD


J.B.R. Driessen
Dorpsbelangen Huizen


R.W. de Bruijn
Leefbaar Huizen


R.J.C. Bource
SGP



Plangebied
Plangrens

Enkelbestemmingen

Natuur - Landschaps- en cultuurhistorische waarden

N-LGW

T

W

Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)

afstand (m)

Gemeente Huizen
Zanderij Tjebbes

BESTEMMINGSPLAN

Project	2014/0189	voorgesteld
formaat	A2	ontwerp
schaal	1:1000	ontwerp
laart	LPH-BPL	voortraject
getekend	SH	concept
datum	NL.IMMO.0406.BPLUMETEN2015-0W01	06-06-2015

R

Rho

aanpak

van

LEEFOMGEVENING

W: www.rho.nl

E: info@rho.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes'

<i>Raadsvergadering</i>	9 november 2017, agendapunt 8
<i>Raadsbesluit</i>	- zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	31 oktober 2017
<i>Bijlage(n)</i>	4
<i>Zaaknummer</i>	Z.009987 / D.676935
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 18 oktober 2017, agendapunt 8.5
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Verbeek
<i>Informatie bij</i>	Michel Beuving
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	m.beuving@huizen.nl / (035) 528 15 17

Voorstel

1. Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes';
2. In het verlengde van uw besluit van 3 november 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de ambtshalve aanpassing;
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op grond van uw besluit van 3 november 2016 over de herontwikkeling van kwekerij de Limieten is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. In dit ontwerpbestemmingsplan is een woonbestemming opgenomen waarmee één woning mogelijk is met een maximale bouwhoogte van 15 meter en maximale oppervlakte van 400m², bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap. Daarnaast zijn er bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 800m² en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart 2017 tot en met 11 mei 2017 ter visie gelegen. Met dit raadsvoorstel wordt u gevraagd om het bestemmingsplan, met inachtneming van de Nota van zienswijzen, vast te stellen.

Argumentatie

1. *Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes';*

In de Nota van zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen puntsgewijs samengevat. De meeste zienswijzen gaan in op het proces tot nu toe en het merendeel van de indieners vraagt om het bestemmingsplan overeenkomstig het eerder bereikte akkoord vast te stellen. Dat wil zeggen, een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter in plaats van de nu voorgestelde bouwhoogte van 15 meter. Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat men geen bezwaren heeft tegen de woonbestemming in plaats van de kwekerij bestemming.

In de Nota van zienswijzen worden de meest relevante momenten uit het proces benoemd, wordt ingegaan op de verschillen tussen het eerder bereikte akkoord en wordt ingegaan op overige punten uit de zienswijzen.

Conclusie: de ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De voorgestelde bestemmingswijziging (wonen in plaats van kwekerij) met een maximale bouwhoogte van 15 meter is ruimtelijk aanvaardbaar.

2. Het bestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vaststellen met inachtneming van de ambtshalve aanpassing;

Zoals in de Nota van zienswijzen is te lezen is er op grond van de ingediende zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Wel wordt u voorgesteld om de bestemmingsomschrijving bij artikel 3 'Natuur-, Landschaps- en Cultuurhistorische waarden' enigszins te wijzigen.

In het ontwerpbestemmingsplan is dit als volgt opgenomen:

"De voor 'Natuur- Landschaps- en cultuurhistorische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige eigen natuur- en landschappelijke- en cultuurhistorische waarden."

Omdat er in de huidige situatie nog sprake is van de aanwezige kwekerij is er geen sprake van aanwezige eigen natuur- en landschappelijk- en cultuurhistorische waarden. Met het bestemmingsplan wordt beoogd om juist in dit deel van de zanderij deze waarden zoveel mogelijk terug te brengen, voor zover (nog) niet aanwezig.

U wordt voorgesteld om deze bestemmingsomschrijving als volgt aan te passen:

"De voor 'Natuur- Landschaps- en cultuurhistorische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige dan wel terug te brengen natuur- en landschappelijke- en cultuurhistorische waarden."

3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Met de eigenaar van de kwekerij is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de gemaakte kosten voor de gemeente zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Met uw besluit van 3 november 2016 (amendement) heeft u duidelijk richting gegeven aan uw wens om voor de hoogte van de toegelaten woonbebouwing aan te haken bij de omliggende toegestane hoogten, rekening houdend met het lager liggende deel van de kwekerij (-/- 3 meter). Aldus heeft u besloten tot een hoogte van 15 meter. Hoewel niet aan de besluitvorming ten grondslag gelegd, heeft voor de positie van de eigenaar ook een wens van een aanwezige aspirant-koper meegewogen. Inmiddels is duidelijk dat deze aspirant-koper niet meer in beeld is. Dat en het gegeven dat er allerlei civielrechtelijke procedures zijn opgestart tussen eigenaar en omwonenden, heeft de eigenaar ertoe gebracht een poging te doen om het gezamenlijk overleg met de omwonenden te hervatten met als inzet een hoogte van 11 - 12 meter. De bereidheid van de eigenaar om voor wat betreft de hoogte een stap te zetten richting omwonenden heeft onze dienst ertoe gebracht faciliterend te zijn met betrekking tot dat overleg. Hoe mooi zou het immers zijn als na jaren van vruchteloos overleg er uiteindelijk toch een akkoord zou zijn tussen eigenaar en omwonenden voor wat betreft de invulling van het terrein en dan met name over de hoogte. Er lagen echter zwaarden op tafel en omdat die zwaarden niet van tafel gingen, bleek het niet mogelijk om aan het overleg feitelijk invulling te geven. De vraag wie van de beide partijen nu uiteindelijk niet bereid was het overleg daadwerkelijk vorm en inhoud te geven, laten wij hier onbeantwoord. Is dat de partij die uiteindelijk afhaakt of is het de partij die weliswaar met overleg instemt, maar tegelijkertijd de zwaarden op tafel houdt?

In de bijlage bij dit raadsvoorstel treft u de mailwisseling tussen gemeente en advocaten aan. Op basis daarvan stellen wij vast dat vruchtbaar overleg tussen partijen, ondanks de poging van de dienst om dit van de grond te krijgen, niet mogelijk is gebleken.

Een alternatieve hoogte?

Zonder dat gesteld kan worden dat over een gewijzigde bouwhoogte van 11 – 12 meter overeenstemming met omwonenden bereikt is (een overleg hierover blijkt dus onmogelijk), is het wel een beweging van de eigenaar naar omwonenden toe. In lijn met het voorstel van de eigenaar kunt u als alternatief dus ook een bouwhoogte van maximaal 11,5 meter opnemen. Dit is overeenkomstig de toegestane maximale bouwhoogte voor omliggende woningen, waarbij het gegeven dat de kwekerij ca. drie meter lager ligt in de uiteindelijke hoogte niet wordt gecompenseerd (tot 14,5 – 15 meter). Hoewel het compromis van de eigenaar (11,5 meter) voor ons een alleszins acceptabele hoogte is (ook gezien vanuit ruimtelijke kwaliteit), hebben wij ons uiteindelijke voorstel gebaseerd op de richting die u met uw besluit van 3 november 2016 heeft gegeven. Er is echter geen ander inhoudelijk argument te bedenken, waarom u niet tot dit alternatief kunt besluiten.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven procedure ter visie gelegen.

Beslistermijn

In artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling moet nemen. Dit betreft een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit. Wel vervalt de zogeheten aanhoudingsplicht bij overschrijding van deze termijn (artikel 3.3, lid 2 onder b, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Alhoewel het niet halen van deze termijn geen gevolgen heeft (er is geen sprake van aangehouden aanvragen op dit terrein), is een spoedig besluit in deze langlopende zaak wel gewenst.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Collegeprogramma

Met het bestemmingsplan wordt bijgedragen aan het gestelde in artikel 2.1.2 van het collegeprogramma, namelijk het behoud van het open landschap.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

7 november 2013, besluit over bestemmingsplan Buitenwijken; 3 november 2016, besluit over gewenste invulling terrein kwekerij (één woning met maximale bouwhoogte van 15 meter).

Voorgeschreven procedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn van 6 weken.

Gedurende de beroepstermijn kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld door degene die eerder een zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Kader- en beleidsnota's

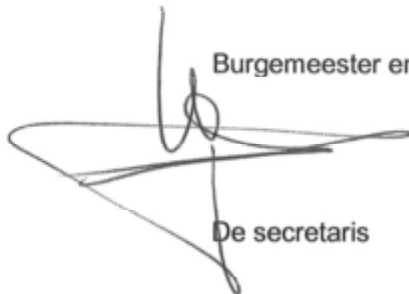
Niet van toepassing.

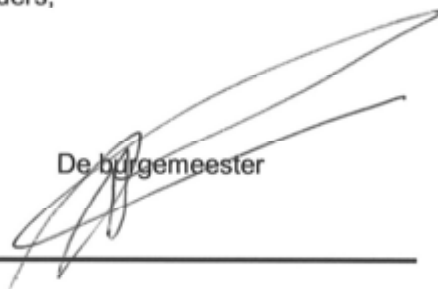
Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes' zoals dat ter visie heeft gelegen;
2. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zanderij Tjebbes;
3. Ingediende zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan;
4. Mailwisseling tussen gemeente en advocaten over mogelijk gewijzigde bouwhoogte.


Burgemeester en wethouders,
De secretaris


De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 18 oktober jl.. De vertegenwoordigingen van alle fracties behielden hun standpunt voor en namen het voorstel mee terug voor nader overleg met hun fractie.

BESLUITBLAD RAAD

Amendement (A1) Vaststelling bestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes'

- | | |
|--------------------|---|
| • raadsvergadering | 9 november 2017 |
| • agendapunt | 8 |
| • voorstel over | Vaststelling bestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes' |
| • zaaknummer | Z.009987 / D.6769935 |

Het door de raad genomen besluit:

- Tijdens de beraadslagingen is door de heer Hoelscher namens de PvdA-fractie, en mede namens de fracties van VVD, Dorpsbelangen Huizen, Leefbaar huizen en de SGP, een amendement (A1) ingediend. Het behelst het voorstel om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de aan het amendement gehechte verbeelding.
- Het amendement is met 21 stemmen vóór en 6 tegen aangenomen. De fracties van VVD, CDA, PvdA, Dorpsbelangen Huizen, ChristenUnie, Leefbaar Huizen en SGP stemden voor. De fracties van D66 en GroenLinks stemden tegen.

De griffier,



De voorzitter,

