



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Leerdam, Oud Schaik 2a”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2017-10-26

Plan identificatie: NL.IMRO.0545.BPOUDSCHAIK2A-VS01

Auteur: RdG



Voorstel voor de gemeenteraad

Voorstelnummer	Voorstellen Raad Zaakgericht 474	Directeur :	drs. L.J.C. Huberts
Zaaknummer	Z.17-21729	Behandelend ambtenaar	A.A. Siesling
Datum:	13 september 2017	Afdeling	Beleid/RO
		Tel.nr	0345 636 215

1. ONDERWERP:

vaststelling bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam,
beantwoording zienswijzen

Vertrouwelijk	Nee
Openbaar besluit	Ja
Datum openbaar besluit	30-11-2017

2. GEVRAAGDE BESLISSING:

De raad van de gemeente Leerdam besluit:

- 1.a. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam, door middel van de zienswijzennota "Oud Schaik 2a" in Leerdam, versie 1;
- 1.b. het bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam, NL.IMRO.0545.BPOudSchaik2a-VS01), digitaal vast te stellen, inclusief de gebruikte ondergrond 0_NL.IMRO.0545.BPOudSchaik2a-VS01.dxf;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

GEVOLGEN VOOR	JA/NEE	ROUTING	DATUM
Communicatie	Nee	College	26-09-2017
Financieel	Nee		
Juridisch	Nee		
		Gemeenteraad	26-10-2017

SOORT RAADSVOORSTEL

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| ☐ | Kaderstellend |
| ☐ | Informerend |
| ☐ | Meningvormend |
| ☐ | Controlerend |
| ☒ | Verordenend |
| ☐ | Toetsend |

X Meegezonden stukken:

- collegebesluit 2531;
- de concept-zienswijzennota.

X Ter inzage:

- het gewijzigde vast te stellen bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam

3. INLEIDING

Geschiedenis

In de afgelopen jaren is – in samenwerking met omwonenden – een plan voor de herontwikkeling van het watertorenterrein, Oud Schaik 2a in Leerdam tot stand gekomen.

Bouwplan

De ontwikkeling heeft betrekking op de voormalige watertoren en het hierbij behorende terrein.

Het plan bestaat uit:

- kleine bedrijven (publieksgerichte dienstverlening ed)/kantoren in het onderste deel van de toren;
- twee woningen in het bovenste deel van de toren (binnenplans mogelijk één extra woning);
- blok van vier aaneengesloten woningen en één vrijstaande woning op het terrein;
- parkeerruimte op het terrein.

Proces

U heeft op 19 mei 2016 ingestemd met het ontwerp voor de herontwikkeling van het terrein en om na ondertekening van een anterieure overeenkomsten, te starten met een bestemmingsplanprocedure.

Op 1 november 2016 hebben wij ingestemd met de overeenkomst.

Hierna is gestart met de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer en grondeigenaar, aannemersbedrijf J. van Dalen B.V., heeft een voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het afdelingshoofd Beleid heeft krachtens artikel 10.4 van de Mandaatregeling gemeente Leerdam ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en om het wettelijk verplichte bestuurlijk vooroverleg met de bestuurlijke partners te starten.

De stukken zijn gezonden naar de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland. De provincie is desgevraagd geïnformeerd over de bedrijven (de grootte en de aard van) en het aantal woningen.

Het waterschap is akkoord met het plan, mits een aantal opmerkingen worden verwerkt in het plan.

Ontwerpbestemmingsplan

In onze vergadering van 6 juni 2017 hebben wij besloten de bestuurlijke nota vast te stellen, ingestemd met het aangepaste ontwerpbestemmingsplan en om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op te starten.

De stukken zijn met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken terinzage gelegd. Iedereen kon tijdens deze periode bij de gemeenteraad een zienswijzen indienen.

Binnen deze tijd zijn er twee zienswijzen ontvangen, waarvan één positief van aard en de ander kan – in zijn algemeenheid – gezien worden als opbouwende kritiek en aandachtspunten.

Vervolg

We zijn nu toe aan de volgende en laatste bestuurlijke stap in het proces; het laten vaststellen van de zienswijzennota en het bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam.

4. BEOOGD EFFECT

Door in te stemmen met de concept-zienswijzennota bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam worden alle zienswijzen weerlegd en/of beantwoord. Hierna kunt u overgaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam.

5. ARGUMENTEN

5.1. Het argument om in te stemmen met de concept-zienswijzennota bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam is:

de ingediende zienswijzen geven wel aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet in die zin dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Inhoud van de zienswijze:

De indiener van de zienswijze heeft niet primair tot doel om het bouwplan tegen te gaan, maar hebben meer als doel om een aantal kwesties scherp en duidelijk te stellen.

Aspecten zoals wel of niet openbare parkeerplaatsen, de locatie van de serre, de hoogte van de entree en het wel of niet meenemen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor B&B.

De andere zienswijze is ook van positieve aard.

Voor het complete overzicht van de beantwoording van de zienswijzen en de gevolgen hiervan voor het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwezen naar de concept-zienswijzennota.

De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot gewijzigde inzichten voor wat betreft het plan, wel om de toelichting en de regels van het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen (voorwaardelijke verplichting opnemen ten aanzien van de aan te leggen parkeerplaatsen).

5.2. De argumenten om uw raad voor te stellen om het bestemmingsplan, digitaal, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen:

5.2.1. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de zienswijzen hebben niet geleid tot gewijzigde inzichten.

In het eerder genoemde B&W-voorstel is ingegaan op de inhoud (beoordelingskader) van het bestemmingsplan. Dit voorstel is als bijlage toegevoegd.

De wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) zijn het opnemen van een verplichting om de parkeerplaatsen aan te leggen, hoogte entree op 5,50 meter (in plaats van 7), het mogelijk maken van een serre op de bovenste verdieping en het verwijderen van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van B&B.

Ondergeschikte wijzigingen of niet?

Het vast te stellen bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan voor wat betreft de toelichting op het plan en het op een formeel juridische correcte wijze borgen van de parkeerruimte. Het bouwplan zelf verandert niet.

De uniformere openbare voorbereidingsprocedure (UOV) moet opnieuw worden opgestart, indien er sprake is van een grote wijzigingen. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van grote wijzigingen. De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard, omdat het bouwplan zelf niet verandert. Er vinden geen wijzigingen qua bebouwing plaats.

5.2.2. Het digitale bestemmingsplan is het voor iedereen juridisch bindende plan en is volgens artikel 1.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening na het vaststellen hiervan voor iedereen te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.2. Het argument om geen exploitatieplan vast te stellen is als volgt,
Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet er een exploitatieplan worden opgesteld. Die verplichting kan echter onder voorwaarden vervallen, waarvan het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer de belangrijkste is. Aan die voorwaarden (n) wordt voldaan.

6. GEVOLGEN VOOR VIJFHEERENLANDEN

N.v.t.

7. UITVOERING

Nadat u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, ben u verplicht om GS en de indieners van de zienswijze hierover te informeren. Gelijktijdig wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. ALTERNATIEVEN

N.v.t.

9. RISICO'S/KANTTEKENINGEN

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd, hierdoor zijn er geen procedurele risico's aanwezig. Er is een overeenkomst gesloten om het project financieel mogelijk te maken. In deze overeenkomst is ook opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de kosten die voortvloeien uit eventuele verzoeken om planschade.

10. GEVOLGEN

N.v.t.

11. Gevolgen Arhi (ter instemming of ter kennisname. Neem bij twijfel contact op met Financiën)
N.v.t.

12. BIJLAGE

1. het van toepassing zijnde collegebesluit 2531;
2. de concept-zienswijzennota.

Het bestemmingsplan ligt ter inzage.

13. COMMUNICATIE

N.v.t.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Leerdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2017;

overwegende:

dat het voorontwerpbestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam in het kader van het bestuurlijk vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan de bestuurlijke vooroverlegpartners;

dat gebleken is dat geen nationale, provinciale en/of waterschap belangen worden aangetast danwel worden geschaad door de wijziging van het betreffende planologische regime;

dat een ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen beschikbaar was in het stadskantoor, via www.leerdam.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat van de terinzagelegging vooraf melding is gemaakt in de Staatscourant, het gemeentelijk elektronisch blad en het Kontakt;

dat gedurende deze periode twee zienswijzen zijn ontvangen;

dat alle in behandeling genomen zienswijzen worden weerlegd en worden beantwoord;

dat voor het project her invulling voormalige Watertoren en het erbij behorende terrein een definitief bestemmingsplan is opgesteld;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam, versie 1, september 2017;
2. Het gewijzigde bestemmingsplan "Oud Schaik 2a" in Leerdam, NL.IMRO.0545.BPOudSchaik2aLRD-VS01, digitaal, vast te stellen, inclusief de ondergrond 0_NL.IMRO.0545.BPOudSchaik2aLRD-VS01.dxf;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van 26-10-2017,

de griffier,

de voorzitter,