



Raadsvoordracht
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boechorst

Aan de gemeenteraad,

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Noordwijk,

Overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan Boechorst, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor eenieder tervisie heeft gelegen in de periode met ingang van 10 december 2009 tot 21 januari 2010;

Dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ontvangen van:

1. De Ruijter De Wildt & De Vroom, postbus 65, 2200 AB te Noordwijk, namens [REDACTED] Noordwijk (brief d.d. 20 januari 2010, ingekomen op gelijke datum);
2. [REDACTED] Noordwijk (brief van 20 januari 2010, ingekomen op gelijke datum);
3. Stol Architecten, postbus 49, 2170 AA te Sassenheim, namens [REDACTED] (brief van 20 januari 2010, ingekomen op 21 januari 2010).

Dat de zienswijzen zijn geïnterpreteerd, samengevat en van een reactie zijn voorzien in een Nota van Beantwoording;

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 10 februari 2010, voestelnr. 27;

Gezien het advies van de Commissie voor Ruimte en Bereikbaarheid van 22 februari 2010;

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Overeenkomstig de Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boechorst, welke aan dit besluit is gehecht en daarvan onderdeel uitmaakt:
 - a. de zienswijze van Stol Architecten te Sassenheim, namens [REDACTED], niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. de zienswijze van [REDACTED] Noordwijk en de zienswijze van De Ruijter De Wildt & De Vroom, namens [REDACTED] te Noordwijk, onvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Boechorst gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan dat tervisie heeft gelegen. Het betreft de navolgende wijzigingen van de plankaart, conform de bijlagen A en B: een aanpassing van de situering van de



Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boechorst

bergingen/garages bij de twee-onder-één kapwoningen langs de Schiestraat, de bouwhoogte van deze woningen en een geringe verschuiving van een deel van de bouwvlakken van deze woningen. Daarnaast betreft het een geringe wijziging ten aanzien van de bouwvlakken van de rijenwoningen in het centrale deel van De Hagen;

3. In te stemmen met het verzoek aan de minister van Vrom en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland om, in afwijking van de termijn genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, de vaststelling van het bestemmingsplan zoveel eerder bekend te mogen maken;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten aanzien van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld onder 2.

Aldus vastgesteld in de openbare
Raadsvergadering van 24 februari 2010

H.C.A. Kolen,
griffier

H.H.M. Groen
voorzitter



Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boechorst

Korte toelichting (bestuurlijke context):

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Boechorst heeft het genoemde bestemmingsplan gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen in de periode van 10 december 2009 tot 21 januari 2010. Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door drie reclamanten.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in een aparte Nota van Beantwoording, waarbij per onderdeel van de zienswijzen is aan gegeven of de zienswijze ontvankelijk is en zo ja of de zienswijze voor gegrondverklaring in aanmerking komt.

Gelet op de afwegingen in de genoemde Nota van Beantwoording kan worden gesteld dat de zienswijze van Stol Architecten te Sassenheim, namens [REDACTED] vanwege termijnoverschrijding niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Ten aanzien van de twee overige zienswijzen van [REDACTED] te Noordwijk en de Ruijter De Wildt & De Vroom advocaten, namens [REDACTED] Noordwijk, wordt geadviseerd om deze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Daarnaast bestaan aanleiding tot ambtshalve aanpassing van de plankaart op ondergeschikte onderdelen. Het betreft aanpassingen als gevolg van voortschrijdend inzicht in de uitwerking van de concrete bouwplannen van Bouwbedrijf Van der Wiel en Bouwcombinatie A.C.L. te Leiderdorp in het plandeel De Hagen. Het betreft aanpassingen van de situering van de bergingen/garages bij de twee-onder-één kapwoningen langs de Schiestraat, de bouwhoogte van deze woningen en een geringe verschuiving van het bouwvlak van deze woningen. Daarnaast betreft het een geringe wijziging ten aanzien van de bouwblokken van de rijenwoningen in het centrale deel van De Hagen, conform de bijlagen A en B.

Onderbouwing gevraagde beslissing:

1. Conform de Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boechorst:
 - a. de zienswijze van Stol Architecten te Sassenheim, namens [REDACTED] niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. de zienswijze van [REDACTED] en de zienswijze van De Ruijter De Wildt & De Vroom, namens [REDACTED] te Noordwijk, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

Argumenten:

In de Nota van Beantwoording is uitgebreid gemotiveerd om welke reden de ingediende zienswijzen al dan niet ontvankelijk moeten worden verklaard en zo ja, of de ingediende zienswijze al dan niet gegrond zijn. Gelet op de overwegingen wordt voorgesteld de ingediende zienswijze van Stol Architecten wegens niet verschoonbare termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren.

De ingediende zienswijzen, genoemd onder 1b zijn ontvankelijk maar komen voor ongegrondverklaring in aanmerking.

Onderbouwing gevraagde beslissing:

2. Het bestemmingsplan Boechorst gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Boechorst dat tervisie heeft gelegen. Het betreft de navolgende wijzigingen van de plankaart, conform de bijlagen A en B: een aanpassing van de situering van de bergingen/garages bij de twee-onder-één kapwoningen langs de Schiestraat, de bouwhoogte van deze woningen en een geringe verschuiving van een deel van de bouwvlakken van deze woningen. Daarnaast betreft het een geringe wijziging ten aanzien van de bouwvlakken van de rijenwoningen in het centrale deel van De Hagen, conform de bijlagen A en B.

Argumenten:

In de afgelopen periode is nader overleg gevoerd met de betrokken ontwikkelaars in De Hagen. Dit overleg heeft geleid tot de behoefte om enige ondergeschikte wijzigingen aan te brengen in de bouwinitiatieven, waarop de uiteindelijk ingediende aanvragen om bouwvergunning zijn gebaseerd.

Op de bijgaande bijlagen A en B zijn de aanpassingen gevisualiseerd. Het betreft ondergeschikte aanpassingen met betrekking tot de situering van de bergingen/garages bij de twee-onder-één kapwoningen langs de Schiestraat, de bouwhoogte en een geringe verschuiving van een deel van de bouwvlakken van deze woningen. Daarnaast hebben de wijzigingen betrekking op geringe aanpassingen van de bouwvlakken van de rijenwoningen in het centrale deel van De Hagen.



02 MRT 2010

3/5

Conform besloten

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boechorst

Onderbouwing gevraagde beslissing:

3. In te stemmen met het verzoek aan de minister van Vrom en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland om, in afwijking van de termijn genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, de vaststelling van het bestemmingsplan zoveel eerder bekend te mogen maken.

Argumenten:

Ingevolge artikel 3.8. lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de datum van het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. In afwijking daarvan bepaalt artikel 3.8, lid 4 van de Wro dat, indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten en/of de Vrom-inspecteur, de bekendmaking van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad eerst na zes weken na het raadsbesluit mag plaatsvinden.

In het geval er sprake is van ondergeschikte wijzigingen in planologische zin hebben zowel Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland als de Vrom-inspecteur bekend gemaakt dat hen in dergelijke gevallen kan worden verzocht om deze termijn van zes weken te bekorten. Vanwege de behoefte aan een snelle inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met het oog op de voortgang van de afrondende (woning)bouw in de deelgebieden De Hagen en De Voorhof, is een dergelijke versnelling in de proceduretermijnen wenselijk. Het verzoek aan Gedeputeerde Staten en de Inspecteur Vrom dient wel expliciet in het raadsbesluit te worden aangegeven.

Onderbouwing gevraagde beslissing:

4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten aanzien van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld onder 2.

Argumenten:

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen. In het exploitatieplan is het kostenverhaal ten behoeve van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan geregeld. In artikel 6.12. tweede lid kan de gemeenteraad het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen als bepaald is dat het kostenverhaal via een andere weg is geregeld. In Boechorst zijn ten behoeve van de op handen zijnde ontwikkelingen bouwclaimovereenkomsten aangegaan. Onderdeel van deze overeenkomsten betreft het overdragen van de ruwe bouwgrond aan de gemeente. Hiermee is de gemeente eigenaar geworden van de grond.

Kanttekening:

Wanneer een gemeente de ontwikkelingsgronden in eigendom heeft is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk omdat het kostenverhaal via de gronduitgifte is geregeld. Het kostenverhaal is hiermee "anderszins verzekerd".

Meegezonden stukken:

Geen

Ter inzage gelegde stukken:

- Het vigerende globale, uit te werken, bestemmingsplan Boechorst 2001.
- Het ontwerp-bestemmingsplan Boechorst d.d. 4 november 2009.
- De ingediende zienswijzen.
- De Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Boechorst.
- Bijlage A en B met betrekking tot de ambtshalve aanpassingen.

Extern overleg:

Stedenbouwkundig Buro Van Riezen

Advies commissie:



Behandelend ambtenaar:

D. van Leeuwen

Afdeling:

Ruimtelijke Ontwikkeling

