



Raadsbesluit

Aan de raad

Agendapunt: 09
Oud-Beijerland, 16 januari 2018

Ons kenmerk: Z-15.17518
Algemeen besluit nr. 8481

Vaststelling bestemmingsplan 'Stougjeshof'

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning (activiteit: maken van een uitweg, bouwen) voor een appartementengebouw met 47 wooneenheden en 1 beheerderswoning aan de Stougjesdijk 287 te Oud-Beijerland en het ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof';
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof' en Ontwerpomgevingsvergunning 'Stougjeshof';
3. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het bestemmingsplan 'Stougjeshof' met nummer NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016035-VG99, waarbij kaart met nummer o-NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016035-VG99 als ondergrond is gebruikt vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Overwegingen:

1 Toelichting:

a. voorgeschiedenis

Op 16 februari 2016 hebben wij ingestemd met het sluiten van een overeenkomst Stougjeshof B.V. inzake het ontwikkelen van 47 kleinschalige zorgappartementen op het perceel Stougjesdijk 287 realiseren. De bestaande woning op het perceel zal worden gerenoveerd of worden vervangen en zal gaan dienen als beheerderswoning. Om dit mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Het project omvat 47 kleinschalige zelfstandige zorgappartementen ten behoeve van cliënten van Cavent met (overwegend) een lichte verstandelijke beperking. Maar ook ouderen en mensen met een lichamelijke beperking of mensen met psychiatrische problematiek zullen in Stougjeshof terecht kunnen. De woningen zijn geschikt voor mensen met een kleine beurs. Het project Stougjeshof komt tegemoet aan de vraag naar dergelijke woningen voor deze doelgroep en in de goedkopere prijsklasse.

Coördinatie en terinzagelegging ontwerpbesluiten

Op 13 oktober 2017 hebben wij besloten om de besluitvorming inzake het project Stougjeshof te coördineren. Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 en 3.31 Wro en artikel 4 van de Coördinatieverordening Gemeente Oud-Beijerland 2012 zijn vervolgens de ontwerpomgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden en het

ontwerpbestemmingsplan Stougjeshof met ingang van zaterdag 28 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Ad 1 en 2 Zienswijzen en Nota van beantwoording

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten is van 7 omwonenden een zienswijze ontvangen, waarbij één zienswijze buiten de wettelijke termijn is ontvangen en derhalve niet-ontvankelijk wordt verklaard. De ingekomen zienswijzen hebben allen betrekking op het verkeers- en parkeeraspecten (verkeersveiligheid Stougjesdijk, parkeren en ontsluiting). De betreffende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte Nota, te weten de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof' en Ontwerpomgevingsvergunning 'Stougjeshof' (hierna kortweg te noemen Nota van beantwoording).

In de beantwoording wordt o.a. aangegeven dat de Stougjesdijk voldoende is gedimensioneerd om het huidige en toekomstig aantal verkeersbewegingen te verwerken. Ook wordt stilgestaan bij de geplande aanpak van de Stougjesdijk (van verkeersfunctie naar woon- en verblijfsfunctie). Aangegeven wordt dat door u in de begroting van 2018 voor de Stougjesdijk middelen zijn gereserveerd voor maatregelen om de ontwikkeling van verkeersfunctie naar woon-verblijfsfunctie (met medegebruik door landbouwverkeer en openbaar vervoer) te bewerkstelligen. Doel van deze functiewijziging van de Stougjesdijk is dan met name een verbetering van de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat. Daarnaast is in 2020 ook regulier onderhoud gepland. Aangegeven wordt dat het de bedoeling is om in het eerste kwartaal van 2018 een voorstel voor de aanpak (inclusief fasering) van de Stougjesdijk op te stellen en met de betrokkenen te communiceren.

Met verwijzing naar de Nota van beantwoording geven de zienswijzen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen op één onderdeel, te weten het opnemen van een extra voorwaarde in de omgevingsvergunning over de verplichte route van het bouwverkeer – via de Beneden Oostdijk-Stougjesdijk. De zienswijzen vormen geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 3 Aandachtspunten

In de ontwerpbesluiten - zoals deze nu ter vaststelling voorliggen - is rekening gehouden met de oprichting van een tweetal geluidschermen. Met deze schermen wordt bewerkstelligd dat de bedrijfsvoering van het naastgelegen Poeliersbedrijf, Beneden Oostdijk 78, niet wordt belemmerd en tegelijkertijd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe te bouwen wooneenheden en beheerderswoning. Het is echter de bedoeling van initiatiefnemer en de eigenaren van het poeliersbedrijf om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen. Op het moment dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse daadwerkelijk zijn beëindigd, vervalt de verplichting tot oprichting van de geluidschermen.

Ad 4 Geen exploitatieplan

Tot slot wordt opgemerkt dat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst (artikel 6.12 Wro) is gesloten met als onderwerp o.a. het verhaal van kosten. Het is om die reden niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

Uw raad is het bevoegd gezag inzake het voorliggende bestemmingsplan. Ons college is bevoegd gezag voor wet betreft de verlening van de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden. Wij hebben overigens besloten om de omgevingsvergunning pas te verlenen op het moment dat uw raad het onderhavige bestemmingsplan heeft vastgesteld.

c. relatie met eerdere besluitvorming
Niet van toepassing.

d. relatie met andere beleidsvelden
Over het project is vooroverleg gevoerd met de betrokken overlegpartners (provincie Zuid-Holland, Waterschap en Veiligheidsregio). Verder maakt het project deel uit van het regionale woningbouwprogramma.

e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.
Op grond van artikelen 3.1 en 3.8 Wro is uw raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

2 Probleemstelling:

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen". De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om 47 appartementen te realiseren.

3 Wat willen we bereiken:

Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het perceel Stougjesdijk 287 door het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (incl. woning) en het terugbouwen van een appartementengebouw met beheerderswoning.

4 Hoe gaan we dit bereiken:

a. voorstel

Door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk om een omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw en de beheerderswoning te verlenen.

b. proces/planning

Planning is dat na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, de omgevingsvergunning namens ons zal worden verleend. Als gevolg van coördinatie zullen beide besluiten vervolgens gelijktijdig gepubliceerd/ ter inzage worden gelegd en is sprake van één gelijktijdige beroepsgang (procedure en behandeling) voor beide besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5 Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

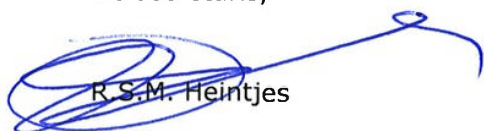
Wij hebben met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst (artikel 6.12 Wro) gesloten met als onderwerp o.a. het verhaal van kosten. Het is om die reden niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

6 Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:

1. Bestemmingsplan 'Stougjeshof';
2. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof' en Ontwerpomgevingsvergunning 'Stougjeshof';

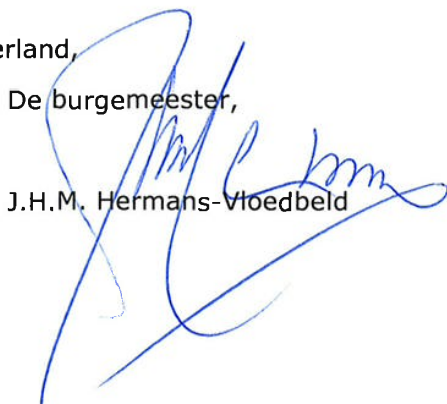
Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris,



R.S.M. Heintjes

De burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2018.

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro)

Overwegende

- dat een voorontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof' op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het wettelijk vooroverleg is toegezonden aan de overlegpartners;
- dat gedurende de afgesproken reactietermijn één overlegreactie is ontvangen;
- dat de overlegreactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof';
- dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro met ingang van 28 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze voornoemde termijn 7 zienswijzen zijn ontvangen;
- dat één zienswijze buiten de wettelijke termijn is ontvangen en derhalve niet-ontvankelijk is;
- dat de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof' en Ontwerpomgevingsvergunning 'Stougjeshof';
- dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding geven om wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan;
- dat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 Wro is gesloten.

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning (activiteit: maken van een uitweg, bouwen) voor een appartementengebouw met 47 wooneenheden en 1 beheerderswoning aan de Stougjesdijk 287 te Oud-Beijerland en het ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof';
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeshof' en Ontwerpomgevingsvergunning 'Stougjeshof';
3. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het bestemmingsplan 'Stougjeshof' met nummer NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016035-VG99, waarbij kaart met nummer o-NL.IMRO.0584.BPBUITEN2016035-VG99 als ondergrond is gebruikt vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.



Raadsbesluit

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2018,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

J.H.M. Hermans-Vloedveld

In afschrift aan: