

Raadsvoorstel



VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 25 juni 2013
Agendapunt 9

Aan
de raad van de gemeente
Strijen

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Mookhoek'

Strijen: 13 juni 2013

Het huidige bestemmingsplan voor de kern Mookhoek dateert uit 2007. Dit plan voldoet niet aan de huidige wettelijke digitale eisen. Gelet hierop is voor de gehele kern Mookhoek een nieuw en actueel bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft betrekking op de kern Mookhoek, met uitzondering van de dijken Mookhoek en Strijensedijk. Daarnaast is HW Wonen voornemens om maximaal 12 woningen te bouwen aan de westzijde van de Zweedsestraat in Mookhoek. Deze woningen komen in de plaats van 2 vrijstaande woningen en een achterliggende schuur. In het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Mookhoek wordt de bouw van deze woningen mogelijk gemaakt.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak vanaf 29 november 2010 tot 10 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Wel hebben een aantal bewoners tijdens een informatieavond enkele opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zijn betrokken bij de bestemmingsplanprocedure.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is tevens overleg gepleegd met diverse (overheids)instanties. In dit kader zijn reacties ontvangen van provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Tennet, Evides en de Kamer van Koophandel. Deze instanties hadden geen inhoudelijke opmerkingen op het plan. De inspraak- en overlegreacties zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Ontwerp bestemmingsplan

In navolging van het bovenstaande is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan heeft lange tijd in beslag genomen. De reden hiervoor ligt in het feit dat wij de afspraken met HW Wonen over de bouw van de 12 woningen moesten vastleggen in een overeenkomst. Daarnaast ging HW Wonen ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan uit van de bouw van 12 woningen. Gelet op de huidige (markt)situatie kan het echter gewenst zijn om minder woningen te bouwen en het type woningen aan te passen. Deze mogelijkheid moest in het bestemmingsplan verwerkt worden. In het plan is thans opgenomen dat er maximaal 12 woningen gebouwd kunnen worden. Tenslotte was nader overleg nodig met Waterschap Hollandse Delta over de waterberging.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Mookhoek' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 maart 2013 tot 29 april 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan met plannaam 'Mookhoek' en met planidentificatie NL.IMRO.0617.bpmon01' is in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Er is één zienswijze ontvangen, te weten van Waterschap Hollandse Delta (hierna: Waterschap). Het Waterschap heeft te kennen gegeven dat zij geen gebruik zullen maken van de mogelijkheid om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van de commissie Wonen & Werken.

In de bijgevoegde 'nota zienswijzen bestemmingsplan Mookhoek' wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan. Deze nota moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Zoals uit de nota blijkt geeft de zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan op een enkel punt aan te passen. Gelet hierop wordt voorgesteld om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Wij hebben vervolgens ambtshalve geconstateerd dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er op de percelen Viskilstraat 11 en 13 sprake is van 2 woningen. Deze 2 woningen zijn echter samengevoegd tot 1 woning. Dit moet verwerkt worden op de verbeelding (plankaart).

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vaststellen voor het mogelijk maken van de bouw van maximaal 12 woningen door HW Wonen.

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst.

Voor de onderliggende ontwikkeling is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) gesloten. Het sluiten van een dergelijke overeenkomst heeft tot gevolg dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. In te stemmen met de 'nota zienswijzen bestemmingsplan Mookhoek';
3. De zienswijze van Waterschap Hollandse Delta gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. Het ontwerp bestemmingsplan 'Mookhoek' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) gewijzigd vast te stellen;
5. Het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'Mookhoek' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpmon01' gewijzigd vast te stellen;

6. een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit met bijbehorende nota zienswijzen bestemmingsplan Mookhoek te zenden aan de indiener van de zienswijze.

De commissie Wonen & Werken heeft in haar vergadering van 28 mei 2013 unaniem positief geadviseerd over dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Strijen,
de secretaris, de burgemeester,

C.J. de Visser

A.J. Moerkerke



Raadsbesluit



VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 25 juni 2013

Agendapunt 9

De raad van de gemeente Strijen;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Mookhoek', de bijbehorende stukken en een ontwerpbesluit vanaf 18 maart 2013 gedurende 6 weken voor een ieder zowel in het gemeentehuis als langs de elektronische weg ter inzage hebben gelegen;

dat van de ter inzage legging op 15 maart 2013 mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad "Het Kompas" en dat de bekendmaking tevens langs de elektronische weg is geschiedt;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze is ontvangen;

dat de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen;

dat ambtshalve is geconstateerd dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er op de percelen Viskilstraat 11 en 13 sprake is van 2 woningen, welke echter zijn samengevoegd tot 1 woning hetgeen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen;

dat voor het bouwplan van HW Wonen voor het realiseren van maximaal 12 woningen een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) is gesloten waardoor het vaststellen van een exploitatieplan overbodig is geworden;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 13 juni 2013 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Mookhoek';

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst;
2. in te stemmen met de 'nota zienswijzen bestemmingsplan Mookhoek';
3. de zienswijze van Waterschap Hollandse Delta gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. het ontwerp bestemmingsplan 'Mookhoek' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) gewijzigd vast te stellen;



5. het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'Mookhoek' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpno-on01' gewijzigd vast te stellen;
6. een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit met bijbehorende nota zienswijzen bestemmingsplan Mookhoek te zenden aan de indiener van de zienswijze.


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen, gehouden op 25 juni 2013.

de griffier,

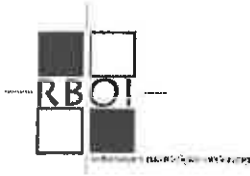
de voorzitter,



M.A. Bourdrez



A.J. Moerkerke



nota zienswijzen

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl

Onderwerp: Nota zienswijzen bestemmingsplan Mookhoek

Datum: 3 mei 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Mookhoek heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 18 maart 2013 zes weken tervisie gelegen (tot en met 29 april 2013) via www.ruimtelijkeplannen.nl, in het gemeentehuis en op www.strijen.nl. Een ieder is in de mogelijkheid gesteld in deze periode een zienswijze in te dienen.

In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door het Waterschap Hollandse Delta. De zienswijze is verzonden op 19 april 2013 en binnengekomen bij de gemeente op 22 april 2013. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt hieronder behandeld. Tevens wordt het bestemmingsplan ambtshalve op één onderdeel aangepast. Dit wordt hieronder eveneens aangegeven.

Zienswijze Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting zienswijze

- a. In het plangebied bevindt zich een rioolgemaal. Deze ligt in de bestemming "Groen". In de regels wordt in zijn algemeenheid nutsvoorziening genoemd, maar niet specifiek gemaal. Tevens ontbreekt een contour.
- b. Daarnaast bevindt zich een persleiding in het plangebied. Deze is planologisch niet relevant, maar vanuit milieukundig oogpunt vindt het Waterschap het van belang dat de leidingstrook met een breedte van 6,00 m toch wordt weergegeven op de plankaart.

Beantwoording

- a. In de begripsbepaling voor nutsvoorziening (artikel 1, lid 1.22) is bepaald dat nutsvoorzieningen onder meer bemalingsinstallaties en gemaalgebouwtjes inhouden. De gemeente is van mening dat een rioolgemaal hieronder valt. Om onduidelijkheid te voorkomen, wordt in lid 1.22 echter de term 'gemalen' toegevoegd. Het rioolgemaal is niet met een specifieke aanduiding op de verbeelding weergegeven, omdat deze past binnen de algemene regels die ten aanzien van nutsvoorzieningen zijn gesteld in de regels. Daarmee is het positief bestemd.
- b. De leiding is planologisch niet relevant. De gemeente is daarom van mening dat deze niet op de verbeelding weergegeven dient te worden. De gemeente realiseert zich echter dat de leiding wel van invloed kan zijn op de ontwikkeling van de nieuwe woningen aan de Zweedsestraat en ziet het belang om deze leiding in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de planvorming. Daarom wordt in paragraaf 4.1.6 (kabels en leidingen) een passage over deze leiding opgenomen, waarbij wordt aangegeven wat de ligging van deze leiding is.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Op basis van de zienswijze wordt in artikel 1, lid 1.22 toegevoegd 'gemalen,' en wordt in de toelichting in paragraaf 4.1.6 melding gemaakt van een rioolpersleiding die valt binnen het plangebied.

Ambtshalve wijziging

Gebleken is dat de woningen Viskilstraat 11 en 13 zijn samengevoegd. De verbeelding wordt aangepast, waarbij deze vrijstaande woning positief wordt bestemd en niet meer als twee-aaneengebouwde woningen.