

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 11 mei 2010
Agendapunt : B2.
Portefeuillehouder : de heer J.A.E. Landwehr
Ambtelijk primaat : Stadsontwikkeling / W. Boersma

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Kom Vianen"

Voorstel:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond verklaren en de betrokkenen van dit besluit schriftelijk informeren.
 2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan publiceren.
 3. Het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0620.bp0005-VG01 gewijzigd vaststellen en via de elektronische weg te publiceren.
-

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Vanwege het grote aantal bestemmingsplannen die golden voor de kern Vianen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuwe plan "Kom Vianen" vervangt daarmee (soms gedeeltelijk) circa 12 oudere bestemmingsplannen en maakt hiermee de voorkomende bestemmingen in het gebied uniform. De woonbestemming in Vijfheerenlanden is zo bijvoorbeeld hetzelfde als de woonbestemming in de Monnikenhof. In hoofdzaak bestemt dit nieuwe bestemmingsplan de reeds bestaande situatie, dan wel situaties waarvoor vergunning is verleend (bijvoorbeeld Blankenborch fase 2b). Een uitzondering hierop betreft het project Brede school. Deze nieuwe ontwikkeling wordt door "Kom Vianen" mogelijk gemaakt.

Vanwege de grootte van het bestemmingsplan is ervoor gekozen, voordat de formele procedure werd opgestart, een informele ronde te houden om mogelijke fouten uit het plan te halen. Het plan heeft hiervoor 6 weken ter inzage gelegen. In januari 2009 zijn voor het concept voorontwerp bestemmingsplan een drietal inloopavonden georganiseerd, één avond voor elk deelgebied. Op deze avonden kwamen gemiddeld 25 geïnteresseerden.

De opmerkingen op het concept zijn verwerkt tot een voorontwerp bestemmingsplan. Dit plan heeft in mei 2009 ter inzage gelegen en ook is er gedurende deze periode een inspraakavond gehouden. Deze inspraakavond is slechts door een enkele belangstellende bezocht. In deze periode zijn zeven inspraakreacties en acht overlegreacties (reacties van collega-overheden) ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt tot een ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 december 2009 tot en met 26 januari 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een 14-tal zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt deze reacties ontvankelijke en grotendeels ongegrond te verklaren. Slechts een beperkt aantal zaken brengen een kleine of incidentele wijziging van het bestemmingsplan met zich mee.

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat na de ontwerpfasen het bestemmingsplan binnen 12 weken moet worden vastgesteld. Deze termijn loopt af op 21 april. Deze termijn kent geen sancties, maar is een termijn van orde. De ontwikkelingen rond het plan Klaverkamp zijn hoofdzakelijk de reden dat de termijn niet gehaald is. Wij verwijzen u naar de bijlage met de planaanpassingen voor een toelichting hierop.

Het plan wordt u nu aangeboden om definitief te worden vastgesteld. Omdat er wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp betreft het juridisch gezien een gewijzigde vaststelling. Dit wordt verder toegelicht in dit stuk onder punt 6.

2. Beleidskaders

Het bestemmingsplan "Kom Vianen" is een resultaat zoals dat in het programma van eisen "actualisatie bestemmingsplannen Vianen" van november 2007. Het is nieuw planologisch beleid voor de woongebieden in de kern Vianen, met uitzondering van de historische binnenstad. Voor dit specifieke gebied wordt een apart plan vervaardigd. Uit dit programma van eisen van 2007 zijn voor het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Rechtzekerheid van burgers versterken.
- Plannen digitaliseren volgens de laatste eisen.
- De plannen zijn leesbaar voor de burgers.
- Er is gebruik gemaakt van gestandaardiseerde en geaccepteerde bestemmingsplansystematiek (IMRO 2008, SVBP2008 en STRI2008).
- Type bestemmingsplanonderdelen (globaal, eindsituatie e.d.) passen bij de verschillende wijken.

Bij het opstellen van onderliggend bestemmingsplan, zoals aangegeven in het programma van eisen is geïnventariseerd op:

- de bestaande situatie: omdat sprake is van conserverend plan (met een incidenteel ontwikkelingsgebiedje) is de bestaande situatie uitgangspunt;
- de vigerende bestemmingen: bestaande bestemmingen zijn gehandhaafd en aangepast aan de huidige planologische wetgeving en -inzichten.
- illegale situaties: nauwkeurige inventarisatie van het totale gebied is enorm arbeidsintensief. Op grond van ervaring wegen de bestuurlasten niet op tegen het belang dat gediend is met de aanpak van illegale situaties. Gekozen is voor een praktische benadering. Aan de hand van de luchtfoto's van maart 2007 is een globale inventarisatie uitgevoerd. Van de geconstateerde- en bekende zaken is de legalisatiemogelijkheid beoordeeld. Voor zover de illegale situaties gelegaliseerd kunnen worden op grond van het huidige planologisch beleid zijn deze positief bestemd en daarmee gelegaliseerd. Indien niet legaliseerbaar is de bestaande situatie bevroren door middel van de bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht. Dit houdt in dat deze situaties worden gedoogd, maar dat er geen wijzigingen kunnen worden aangebracht.

Het bestemmingsplan "Kom Vianen" voldoet aan de bovenstaande uitgangspunten. Met dit bestemmingsplan wordt een aantal oudere bestemmingsplannen vervangen. Op termijn wordt het aantal bestemmingsplannen in de gemeente Vianen van 30 teruggebracht naar in hoofdzaak 6 grotere bestemmingsplannen.

3. Planaanpassingen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Tevens is er een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Al deze concrete wijzigingen worden in de bijlage bij dit voorstel benoemd.

4. Digitalisering

In het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (1 juli 2008), hierna Wro, is er voor bestemmingsplannen het een en ander veranderd. Zo is het verplicht voor een gemeente om voor het hele grondgebied een geldend bestemmingsplan te hebben. Ook moet het plan elke 10 jaar worden herzien. Zo niet, dan kunnen er voor bouwvergunningen geen leges worden geïnd. Een andere ingrijpende wijziging is het feit dat de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar moeten worden voor zowel burgers als het ambtelijk apparaat.

Dit digitale bestemmingsplan heeft ook gevolgen voor onze werkwijze. Voorheen werd een bestemmingsplan nog gewaarmerkt door het college middels datum met daarbij een handtekening. In de digitale wereld wordt met behulp van software (het PKI-certificaat) de authenticiteit van een plan gewaarborgd. Voor de praktische uitvoering hiervan heeft u op 16 februari 2010 besloten het waarmerken van digitale bestemmingsplannen te mandateren aan het college van B&W met recht van ondermandaat.

Omdat het ontwerp bestemmingsplan nog in procedure is gebracht tijdens een overgangsperiode naar de nieuwe digitale verplichtingen uit de Wet ruimtelijke ordening, namelijk voor 1 januari 2010. Dit betekent dat zowel de digitale als de analoge versie moet worden vastgesteld. Met beide uitvoeringen van het bestemmingsplan "Kom Vianen" mag gewerkt worden. Het vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

5. Financiële gevolgen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door het budget "Herziening Bestemmingsplannen"

Risico inschatting

Een risico dat voortvloeit uit dit plan zijn eventuele planschadekosten. Hoewel de kans bij dit plan op planschade gering wordt geacht, is die kans op voorhand niet uit te sluiten. In het bestemmingsplan is echter zoveel mogelijk gewerkt naar feitelijke situatie en gebruik. Ook zijn regelingen over de gehele kom uniform gemaakt. Dit kan betekenen dat regelingen uit oudere bestemmingsplannen op sommige punten iets ruimere bouw- of gebruiksmogelijkheden kenden. Over het algemeen kent het bestemmingsplan "Kom Vianen" ruime bouw en gebruiksmogelijkheden.

Of planschade onder "Kom Vianen" ook toewijsbaar is, valt te betwijfelen omdat de eerste procenten waardevermindering niet meer worden toegewezen onder het mom van "maatschappelijke aanvaardbaarheid". Planschade kan geclaimd worden tot 5 jaar na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan.

6. Inspraak en communicatie

Onder de oude WRO hadden bestemmingsplannen de goedkeuring nodig van Gedeputeerde Staten (hierna GS) en kon men tegen dit goedkeuringsbesluit tegen het plan in beroep (bij GS) alvorens men bij de Raad van State uitkwam. Onder de nieuwe Wro is de bestemmingsplanprocedure verkort, door

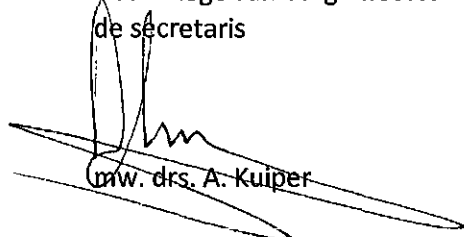
het goedkeuringsmoment van GS te laten vervallen. De procedure van bestemmingsplan "Kom Vianen" ziet er daarom als volgt uit:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ligt dan 6 weken ter inzage. Op dat moment kan tegen het plan beroep aan worden getekend bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze is ingediend, of tegen die onderdelen die u gewijzigd heeft vastgesteld. Ook kunnen Gedeputeerde Staten gedurende deze termijn een reactieve (dwingende) aanwijzing doen. Dit kunnen zij doen als zij van mening zijn dat het provinciaal belang geschaad wordt. U kunt daar als Raad vervolgens tegen in beroep gaan. Als College verwachten wij dat dit niet zal gebeuren. De provincie heeft na het vooroverleg weliswaar nog een zienswijze ingediend, maar deze is overgenomen in het bestemmingsplan.

Indien geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan na het aflopen van de ter inzage termijn onherroepelijk en kunnen er bouwvergunningen worden verleend.

Vianen, 3 mei 2010

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de secretaris



mw. drs. A. Kuiper

de burgemeester,



mw. drs. D.A.M. Koreman

Bijlage:

- planaanpassingen
- bestemmingsplan "Kom Vianen" (op cd-rom)

Ter inzage:

- boekwerk bestemmingsplan "Kom Vianen"

RAADSBSLUIT d.d. 11 mei 2010:

1. CONFORM

2. CONFORM

3. CONFORM

12/5.2010

 GRIFFIER

BIJLAGE: PLANAAANPASSINGEN

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen (zie hiervoor paragraaf 8.3 van de toelichting). Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- Conform de verleende bouwvergunning wordt in de verbeelding (plankaart) de bestemming 'Wonen-Gestapeld' voor het gebied tussen de Rijsenborch en Gildenborch vervangen door 'Wonen'.
- De verbeelding wordt ter plaatse van de ijsvereniging De Bosbaan aangepast, in die zin dat:
 - de bestemmingsgrens evenwijdig aan het bestaande gebouw loopt;
 - het bijbehorende bouwvlak wordt vergroot op basis van het geldende bestemmingsplan;
 - een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' wordt opgenomen, op grond van het geldende bestemmingsplan.
- In artikel 13 wordt de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen.
- In verband met het bestaande gebouw(tje) voor de kaartverkoop op het terrein van ijsvereniging De Bosbaan wordt in artikel 13.2 een regel toegevoegd dat buiten het bouwvlak ook gebouwen mogelijk zijn met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale opervlakte van 25 m².
- De maximale bouwhoogte voor lichtmasten is in artikel 13.2, onder e, sub 2 gesteld op 9 meter.
- In het ontwerp bestemmingsplan "Kom Vianen" was een kleine ontwikkelingslocatie Klaverkamp opgenomen. Deze locatie aan de rand van de Monnikenhof beoogde de realisatie van 3 of 4 woningen. Omdat voor de ontwikkeling van dit plan nog verdere afstemming nodig is met de omwonenden is ervoor gekozen voor dit plan een aparte procedure te doorlopen. De locatie voor het project Klaverkamp is dan ook uit het bestemmingsplan gehaald. Op de plankaart is een 'witte vlek' opgenomen en ook de toelichting is hierop aangepast.
- Artikel 21.2, onder d wordt aangepast in die zin dat de onderlinge afstand tussen woonwagendstandplaatsen minimaal 5 meter moet bedragen.
- De bepaling in artikel 21, lid 3 dat geen buitenopslag is toegestaan, is geschrapt.
- Het bouwvlak aan de Merenborch 23 is vergroot zodat ook de rechterhelft van de woning (noordelijk gelegen deel) binnen het bouwvlak ligt. Gezien het specifieke karakter van de locatie is een maximale bouwhoogte van 3 meter op dit deel van het bouwvlak toegestaan.
- Artikel 28.2 zal gesplitst en verplaatst worden naar de Algemene ontheffingsregels (Artikel 31), waarin een sub g, sub h en sub i wordt toegevoegd.
- Artikel 28.3 is door het aanpassen en verplaatsen van artikel 28.2 overbodig en wordt geschrapt.
- Artikel 2.2 zal redactioneel worden aangepast.
- Gezien de wijzigingen omtrent de regeling voor bijzondere architectuur (bijzondere kapvormen) en voor dakkapellen en dakopbouwen is paragraaf 6.5 van toelichting aangepast.
- De toelichting in paragraaf 4.10 wordt aangevuld met de risicogegevens uit de AMvB Buisleidingen.
- De maximale bouwhoogte van het gasontvangstation aan de Don Velascodreef wordt op de plankaart conform de huidige situatie gewijzigd in 4 meter.
- In artikel 4.2.2 onder d, wordt een sublid onder d, toegevoegd in verband met de huidige hoogte van het hekwerk rondom het gasontvangstation (3 meter).

- Artikel 30.3 (algemene aanduidingsregels, milieuzone) wordt aangepast en verwezen naar de kleilaag diep in de bodem.

Ambtshalve planaanpassingen

Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

Verbeelding (plankaart)

- In de bouwvlakken van de nieuwe woningen in het verengde van de Rijsenborch (Blankenborch fase 2) is het 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid. Hoewel de bouwvergunning voor deze woningen is afgegeven, kan een strijdigheid ontstaan met artikel 20.2.1 van de bijbehorende planregels "er zijn niet meer gestapelde woningen toegestaan dan aanwezig op de eerste dag van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan."
- De plangrens nabij het busstation, grenzend aan Hotel Vianen, is aangepast.
- De gevellijn in de horecabestemming bij Hotel Vianen is in overeenstemming gebracht met het bouwvlak.
- De aanduiding 'ijsbaan' binnen de bestemming 'Groen' langs de Beukenlaan is verwijderd. Aangesloten is bij het vigerende bestemmingsplan.

Planregels

- De opsomming in Artikel 2.1 en 2.2 die betrekking heeft op de wijze van meten is conform de landelijke SVBP2008 aangepast, inhoudelijk is er niets veranderd;
- In artikel 20.2.1 is een zinsnede toegevoegd in verband met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- In Artikel 34 (Overgangsrecht) hebben de subleden een titel gekregen, ook hier is inhoudelijk niets veranderd.

Toelichting

- Vanaf 1 januari 2010 is de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Hoewel dit inhoudelijk geen consequenties heeft voor het bestemmingsplan Kom Vianen is de toelichting in paragraaf 6.1 op dit aspect wel aangepast.