

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Voormalig
tuincentrum Ameide'.

Z.2794/RB.134

De Raad der gemeente Zederik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 19 september 2013;

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 14 december 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dit vooraf bekend is gemaakt in de Staatscourant, Het Kontakt en op de gemeentelijke website;

de inhoud van de ingekomen zienswijzen;

gelet op het advies van Informatievergadering 2 d.d. 2 april 2013;

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

b e s l u i t :

1. De ingekomen zienswijzen 1 t/m 5, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. De ingekomen zienswijze 6, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijze 7, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en voor kennisgeving aangenomen verklaren;
4. De ingekomen zienswijze 8, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en gegrond te verklaren;
5. Het bestemmingsplan "Voormalig tuincentrum Ameide", zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - a. In het plan wordt een gebiedsaanduiding opgenomen met bijbehorende regels die in lijn zijn met de milieuverordening Zuid-Holland;
 - b. De bedrijfsbebouwing wordt 6,5 meter naar het oosten opgeschoven en vervangen door een groene invulling;
6. Voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten anderszins is geregeld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zederik, gehouden op 28 oktober 2013.
De griffier, De voorzitter,



Raadsvoorstel

Raad d.d. : 28 oktober 2013

Datum : 19 september 2013

Agendapunt : 9

Zaak : Z.2794/RV.164

Informatievergadering : 2.

Portefeuillehouder : G. Bos

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Voormalig Tuincentrum Ameide"

Inleiding

Dorp & Dorp Vastgoed B.V. heeft een plan opgesteld om het voormalige tuincentrum aan de Tiendweg in Ameide te herontwikkelen als woningbouw- en bedrijfslocatie. Op het terrein komen maximaal 19 woningen (het plan gaat uit van enige flexibiliteit ten aanzien van de woningtypologieën) en twee kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen voor maximaal 8 bedrijven.

Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft inmiddels de gebruikelijke procedure doorlopen en daarmee is het gereed om vastgesteld te worden.

Beschrijving plan

De firma Dorp & Dorp is voornemens een aantal woningen en bedrijven te realiseren op het terrein van het voormalig tuincentrum in Ameide. Momenteel wordt het beeld van het terrein bepaald door braakliggende grond begrensd door een waterloop. Het tuincentrum en bedrijfsbebouwing/kassen zijn gesloopt. Het gebied is grotendeels verhard en een deel bestaat uit een weide. Verder zijn de achterkanten van de bedrijven van Zodeslagen zichtbaar welke het beeld vanaf de weg ontsieren.

Voor de locatie is een plan ontwikkeld wat plaats biedt aan een aantal woningen en twee kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen. De woningen zijn georiënteerd op de Tiendweg en de bedrijfsverzamelgebouwen liggen tegen het bedrijventerrein Zodeslagen aan.

De verkaveling is ruim en groen opgezet, waarmee voor de bewoners een groene leefomgeving wordt gecreëerd en er tevens een geleidelijke overgang ontstaat richting het buitengebied. Het plan gaat uit van enige flexibiliteit ten aanzien van woningtypologieën. Hierdoor kan het woningaanbod aangepast worden op de toekomstige woningvraag. Om te komen tot een evenwichtige balans tussen dure en goedkope woningen zijn minimaal twee bouwblokken met rijtjeswoningen (starterswoningen) opgenomen.

De beoogde bedrijfsverzamelgebouwen vormen de overgang tussen Zodeslagen en de woningen. Om de impact op de woningen te beperken zijn er in totaal maximaal 8 bedrijven toegestaan. In het plan worden de mogelijkheden open gehouden om de ontsluiting door te zetten en aan te sluiten op Zodeslagen. Het parkeren is tussen de bedrijfsbebouwing en de woningen gesitueerd. Hierdoor kunnen de parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden en bepalen de auto's niet het beeld vanaf de Tiendweg.

Voorontwerpbestemmingsplan

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarmee de inspraakprocedure is gestart. Het plan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en is in het kader van artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de wettelijk aangewezen overleginstanties.

In deze periode zijn negen (identieke) inspraakreacties ingediend, welke geen aanleiding hebben gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Van de overlegpartners Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland is tevens een reactie ontvangen. Op basis hiervan zijn de toelichting, regels en verbeelding aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is vooraf bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en Het Kontakt. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is door zes burgers en twee instanties gebruik gemaakt.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Echter, enkel de zienswijze van Oasen N.V. is gegrond en heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. De wijziging houdt het volgende in:

Oasen N.V. geeft aan dat het plangebied in een milieubeschermingsgebied voor grondwater ligt, opgenomen in de milieuverordening Zuid-Holland. Voor deze gronden gelden aanvullende regels. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd door in het plan een gebiedsaanduiding op te nemen met bijbehorende regels die in lijn zijn met de milieuverordening Zuid-Holland.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording.

Gesprekken omwonenden

Naar aanleiding van het advies van informatievergadering II op 2 april 2013 is de ontwikkelaar nader in overleg getreden met de omwonenden. Dit heeft er toe geleid dat het plan is aangepast, in die zin dat de bedrijfsbebouwing 6,5 meter naar het oosten is opgeschoven en vervangen door een groene invulling. Hierdoor heeft het plan breder draagvlak gekregen.

Exploitatieplan

De gemeente dient, ingevolge artikel 6.12 Wro, dekking te hebben voor de te maken kosten als er sprake is van een bouwplan. Bij dit bestemmingsplan is er sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Dit kan gedekt worden door middel van een exploitatieplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan echter ook gesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Er geldt in casu een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Gelet op bovenstaande hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Financiële consequenties

Naar aanleiding van een onherroepelijk bestemmingsplan kunnen verzoeken om planschade worden ingediend. Eventuele vergoedingen van planschade als gevolg van dit bestemmingsplan zullen worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Juridische consequenties

Aangezien volgens het voorstel het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt eerst een afschrift van het raadsbesluit tot vaststelling onverwijld gezonden aan Gedeputeerde Staten en het Rijk. Zes weken na de vaststelling wordt het bestemmingsplan vervolgens bekend gemaakt en gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter visie gelegd.

Advies informatievergadering

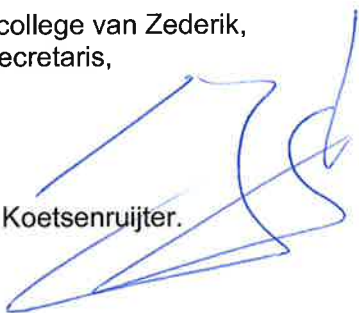
Informatievergadering II heeft dit voorstel niet besproken in haar vergadering van 9 oktober 2013.

Voorstel

1. De ingekomen zienswijzen 1 t/m 5, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. De ingekomen zienswijze 6, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijze 7, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en voor kennisgeving aangenomen verklaren;
4. De ingekomen zienswijze 8, zoals vervat in de Nota van Beantwoording, ontvankelijk en gegrond te verklaren;
5. Het bestemmingsplan "Voormalig tuincentrum Ameide", zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - a. In het plan wordt een gebiedsaanduiding opgenomen met bijbehorende regels die in lijn zijn met de milieuverordening Zuid-Holland;
 - b. De bedrijfsbebouwing wordt 6,5 meter naar het oosten opgeschoven en vervangen door een groene invulling;
6. Voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten anderszins is geregeld.

Het college van Zederik,
de secretaris,

J.H. Koetsenruijter.



de burgemeester,

Coert J.J. van Ee.

