

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Hei- en Boeicopseweg
113.

Z.10710/RB.281

De Raad der gemeente Zederik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 september 2017;

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 28 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dit vooraf bekend is gemaakt in het Kontakt, het gemeentebblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website;

dat er gedurende die tijd één zienswijzen is ingediend;

deze aanleiding vormt om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

er aanleiding is voor een ambtshalve wijziging van de toelichting;

gelet op het advies uit de informatievergadering I/II;

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

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hei- en Boeicopseweg 113', zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen zoals verwoord in de 'Notitie Zienswijze en beantwoording + ambtshalve wijziging';
3. Voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zederik, gehouden op 20 november 2017.

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel

Raad d.d. : 20 november 2017

Datum : 18 september 2017

Agendapunt : 13

Zaak : Z.10710/RV.430

Informatievergadering : 1/2

Portefeuillehouder : M. van Middelkoop

Bijlagen: 1. Bestemmingsplan;
2. Zienswijze;
3. Notitie Zienswijze en beantwoording + ambtshalve wijziging.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Hei- en Boeicopseweg 113'

Centrale vraagstelling

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen om zo voor een bestaand hoveniersbedrijf een nieuw bedrijfsgebouw en een nieuwe uitrit mogelijk te maken.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hei- en Boeicopseweg 113', zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen zoals verwoord in de 'Notitie Zienswijze en beantwoording+ ambtshalve wijziging';
3. Voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen.

Informatievergadering

De fracties hebben in Informatievergadering 1/2 gehouden op 7 november 2017 instemmend geadviseerd.

Inleiding

Eind 2016 heeft ons college ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van een bijgebouw voor het hoveniersbedrijf aan de Hei- en Boeicopseweg 113 te Hei- en Boeicop en het realiseren van een extra ontsluiting voor het hovenierbedrijf op het naastgelegen perceel. Na deze principe-uitspraak heeft de aanvrager het verzoek uitgewerkt en is een bestemmingsplan opgesteld. Op 8 juli 2017 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hei- en Boeicopseweg 1113' heeft vanaf 28 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er een zienswijze ingediend door het Waterschap Rivierenland.

Voorgesteld wordt de raad voor te stellen de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Zienswijze is tijdig ingediend

Het Waterschap Rivierenland heeft op 29 augustus 2017 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is ingediend binnen de termijn dat het ontwerp ter inzage ligt en is derhalve ontvankelijk.

1.2 Zienswijze geeft aanleiding voor beperkte aanpassing van het bestemmingsplan

Het Waterschap verzoekt om enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Door de voorgestelde aanpassingen krijgt het bestemmingsplan meer flexibiliteit in de regels en sluit de toelichting beter aan bij de specifieke situatie op deze locatie. De gevraagde aanpassingen zijn beperkt van aard en hebben meerwaarde voor het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld deze gegrond te verklaren en het plan aan te passen. Dit is verwoord in de bijgevoegde notitie.

2.1 Beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de nieuwe bebouwing gedeeltelijk is gepland buiten het bouwvlak. Ook is het niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch' verharding aan te brengen voor de beoogde ontsluiting.

De bouw van het bedrijfsgebouw kan met een wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor de ontsluiting is het echter noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan te maken. Mede vanwege de onderlinge samenhang worden de twee beoogde ontwikkelingen nu geïntegreerd in één bestemmingsplan.

2.2 Plan leidt tot een betere indeling van het bedrijfsperceel

Door de huidige indeling kan het perceel niet op een optimale wijze worden gebruikt. Door het wijzigen van de ligging van het bebouwingsvlak wordt het mogelijk een nieuw bedrijfsgebouw achter op het perceel te plaatsen. Dit maakt een efficiënter gebruik van het perceel mogelijk.

2.3 De extra ontsluiting zorgt voor een veiligere toegang naar het perceel

Wanneer vrachtwagens nu het perceel op willen rijden moeten deze eerst op de Hei- en Boeicopseweg stil staan om vervolgens achteruit het terrein op te rijden. Dit is geen ideale situatie. Des te meer omdat zich voor het betreffende perceel een wegversmalling bevindt. Vanuit verkeerskundig oogpunt heeft het sterk de voorkeur om de vrachtwagens op het eigen terrein te laten keren in plaats van op de openbare weg. Dit voorkomt onveilige situaties en verkeersopstoppen. In het voorliggende bestemmingsplan is voorzien in een nieuwe inrit en is tevens ruimte om te keren opgenomen.

2.4 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Door een extern bureau is een bestemmingsplan inclusief ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het gemeentelijk beleid en aan de wettelijke eisen die er aan gesteld worden.

2.5 Ambtshalve wijziging toelichting gewenst

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan staat opgenomen dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht gelet op aanwezigheid van puinverharding en de beperkte roering van de aarde bij de aanleg van de ontsluiting. De planregels voor archeologie schrijven echter voor dat voor het plan wel onderzoek noodzakelijk is. Vanwege deze omissie wordt ambtshalve voorgesteld de toelichting op dit onderdeel te wijzigen.

3.1. De kosten zijn anderszins verzekerd

Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld dient er ook een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. De gemeentelijke kosten voor dit plan, de ambtelijke inzet en het (laten) toetsen van het bestemmingsplan en onderzoeken worden gedekt uit de leges. Om eventuele verzoeken voor planschade te kunnen verhalen is een overeenkomst gesloten. Op deze manier zijn de kosten anderszins verzekerd.

Risico's

1.1 Geen voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht

Veelal wordt de wettelijke procedure voorafgegaan door de mogelijkheid van inspraak op het voorontwerp. Hier is bij dit plan niet voor gekozen. In de gemeentelijke inspraakverordening is opgenomen dat geen inspraak wordt verleend "ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen". De gewenste bebouwing kan, conform het bestemmingsplan Buitengebied, worden gerealiseerd met een wijzigingsplan. Deze past dus binnen het gemeentelijk beleid. De afwijking van het beleid blijft derhalve beperkt tot de aanleg van de nieuwe ontsluiting. Dit kan worden aangemerkt als een ondergeschikte herziening van beleid waarvoor geen inspraak noodzakelijk is.

Conform de wettelijke procedure heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierdoor is er voor eenieder de mogelijkheid geweest om te reageren op het plan.

2.1 Derden kunnen het oneens zijn met het besluit

Indien derden het oneens zijn met het besluit om het bestemmingsplan te wijzigen staat voor hen de mogelijkheid open beroep aan te tekenen. Gelet op de beperkte omvang van de wijzigingen is de kans hierop echter zeer klein.

Financiën/Arhi

De kosten worden gedekt uit de leges. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waardoor planschade verhaald kan worden.

Uitvoering

- De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast;
- De aanvrager en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het besluit.
- Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep;

Evaluatie

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

De aanvrager heeft de direct aanwonenden vooraf geïnformeerd over zijn plannen. De betrokken bewoners hebben hem schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben tegen de plannen.

Eenieder heeft kunnen reageren op dit bestemmingsplan bij de ter inzage legging van het ontwerp.

Communicatie/Participatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Kontakt, het gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

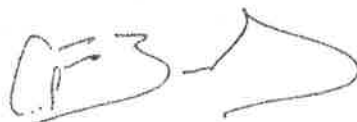
Ook worden de aanvrager en de indiener van de zienswijze geïnformeerd over uw besluit.

Het college van Zederik,
de secretaris,



J.H. Koetsenruijter

de burgemeester,



A.F. Bonthuis

Notitie Zienswijze en beantwoording + ambtshalve wijziging

Behorend bij het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

"Hei- en Boeicopseweg 113, Hei en Boeicop".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door Waterschap Rivierenland.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. De Zienswijze wordt hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

Samenvatting

- a. Verzocht wordt om 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen binnen de bedrijfsbestemming omdat binnen deze bestemming mogelijk de oevers van aangrenzende watergangen vallen en voorkomen moet worden dat voor eventuele vergravingen van watergangen of oevers in de toekomst een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen.
- b. Het waterschap vraagt de toelichting op de volgende punten aan te vullen of aan te passen:
 - 1. de vrijstelling van watercompensatie (door particulieren) kan slechts eenmalig worden toegepast;
 - 2. in plaats van afkoppeling van hemelwater van de nieuw te realiseren loods en infiltratie in de bodem, mag het dakwater via een hemelwaterafvoerleiding naar de sloot worden afgevoerd omdat de grondslag van de bodem niet geschikt is voor infiltratie.

Reactie gemeente

- a. De bestemmingsomschrijving van artikel 4 'Bedrijf' wordt hierop aangepast.
- b. De waterparagraaf in de toelichting (paragraaf 4.8) wordt hierop aangepast.

Ambtshalve wijziging

In de toelichting van het bestemmingsplan staat opgenomen dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht gelet op aanwezigheid van puinverharding en de beperkte roering van de aarde bij de aanleg van de ontsluiting.

De regels voor archeologie schrijven echter voor dat voor het wel een onderzoek noodzakelijk is. Het is gewenst dit in de toelichting te verwerken.

De tekst van de toelichting wordt hierop aangepast.

Meerkerk,
Oktober 2017