



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2017-09-25

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPLXMKorhoevenweg6-VG01

Auteur: RdG

Onderwerp:

Bestemmingsplan "Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8

Z.12178/RB.259

De Raad der gemeente Zederik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2017;

overwegende, dat met ingang van 16 juni 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan "Lexmond, Kortenhoevenseweg 4-6";

dat van deze tervisielegging op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen door niemand gebruik is gemaakt;

gelet op de bepalingen in de Wro;

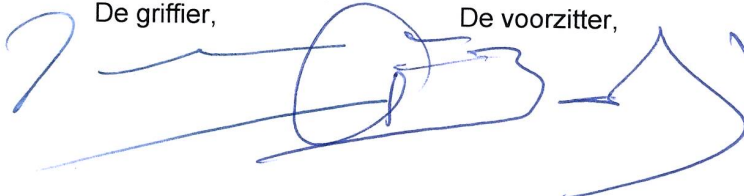
b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8" gewijzigd vast te stellen, zodat op de (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan aan gronden met de bestemming "Maatschappelijk" de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - burgerwoningen' wordt toegevoegd.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zederik, gehouden op 25 september 2017.

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel

Raad d.d. : 25 september 2017

Datum : 22 augustus 2017

Agendapunt : 13

Zaak : Z.12178/RV.401

Informatievergadering : 2.

Portefeuillehouder : M. van Middelkoop

Bijlagen: - bestemmingsplan Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8

Onderwerp

Bestemmingsplan "Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8"

Centrale vraagstelling

Het vaststellen van een bestemmingsplan in verband met herbestemming perceel Kortenhoevenseweg 6-8 in Lemond

Beslispunten

Voorgesteld wordt om:

1. Het bestemmingsplan "Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8" gewijzigd vast te stellen, zodat op de (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan aan gronden met de bestemming "Maatschappelijk" de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - burgerwoningen' wordt toegevoegd.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Informatievergadering

De raadsfracties hebben in Informatievergadering II op 12 september 2017 op hoofdlijnen instemmend geadviseerd.

Reactie college naar aanleiding van bespreking in de Informatievergadering

De openstaande vragen naar aanleiding van de inspraakreactie zullen in een memo afzonderlijk aan de leden van de raad worden toegezonden.

Inspreker heeft terecht opgemerkt dat een aanduiding ontbreekt op de digitale versie van het bestemmingsplan. Zonder deze aanduiding is het niet mogelijk op de locatie woningen te bouwen. Omdat de digitale versie van het bestemmingsplan leidend is, is het noodzakelijk deze omissie te herstellen. Daarom wordt voorgesteld een aanduiding toe te voegen.

Inleiding

Aan de Kortenhoevenseweg 6-8 in Lexmond staan nu 2 kleine woningen. Deze zijn eigendom van de naastgelegen kerk. De woningen worden niet meer bewoond. Wel verkoopt de kerk vanuit een van de woningen tweedehands goederen. Het plan is om de twee woningen te slopen. Daarvoor in de plaats komt nieuwe bebouwing. Op de begane grond komt een uitbreiding van het kerkelijk centrum. Daar bovenop komen 2 appartementen. Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht. In ons memo van 15 februari 2017 hebben wij u geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure.

Aan de raad wordt gevraagd om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 Plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestemming "wonen" het niet toestaat om op de begane grond een maatschappelijk centrum voor de kerk te realiseren. Om deze strijdigheid weg te nemen, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Bij de uitwerking van het plan bleek ook dat het voor het bouwplan beter is, als het bouwvlak met één meter wordt verruimd. Met deze verbreding van het bouwvlak, hoeven de woningen niet zo hoog te worden. Daardoor past het plan beter in de omgeving dan wanneer vast zou worden gehouden aan de mogelijkheden van het bestemmingsplan "Kernen".

1.2 Welstand en RCE zijn akkoord

Vanwege de ligging van het plangebied in het centrum van Lexmond en de nabijheid van de Hervormde kerk, heeft Welstand het plan zorgvuldig beoordeeld. Het plan zoals dat nu voorligt is door Welstand positief beoordeeld.

Ook is nagegaan of de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zich ook nog zou moeten uitspreken over het plan, omdat het plan vlak naast de rijks monumentale kerk wordt gerealiseerd. Maar dit plan wordt op voldoende afstand van de kerk gerealiseerd, waardoor de monumentale waarden van de kerk niet in het geding zijn. Het plan hoeft dan ook niet aan de RCE te worden voorgelegd.

1.3 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

In opdracht van de kerk is er door een extern bureau een bestemmingsplan inclusief ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Dit bestemmingsplan is door diverse vakspecialisten en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid beoordeeld. Op het eigen terrein wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeernorm. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het overige gemeentelijk beleid en aan de wettelijke eisen die er aan gesteld worden.

1.4 Procedure is doorlopen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2017 t/m 6 april 2017 ter inzage gelegen. In deze periode is er één bedenking ingediend. Op 6 juni 2017 heeft ons college besloten over beantwoording van de inspraakreactie en het vervolg van de procedure. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie is hoofdstuk 4.2 van de toelichting (over parkeren) gewijzigd.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 16 juni 2017 t/m 28 juli 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

2.1. De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval. Daarom hoeft voor onderhavig bestemmingsplan derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

Er zijn geen risico's bekend bij dit voorstel.

Financiën/Arhi

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de procedure worden leges geheven.

Uitvoering

Het besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Ook wordt de aanvrager geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2017 t/m 6 april 2017 ter inzage gelegen. In deze periode is er één bedenking ingediend die door ons college is beantwoord. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 16 juni 2017 t/m 28 juli 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Communicatie/Participatie

Het besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Ook wordt de aanvrager geïnformeerd over uw besluit.

Het college van Zederik,
de secretaris,

J.H. Koetsenruijter

de burgemeester,

A.F. Bonthuis