

Raadsvoorstel

Raad d.d. : 24 september 2012

Datum : 14 augustus 2012

Agendapunt : 14

Zaak : Z.2181/RV.95

Informatievergadering : 2

Portefeuillehouder : G. Bos

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Dorpshuislocatie Lexmond

Inleiding

Goed Wonen Zederik is bezig met de ontwikkeling van de voormalige dorpshuislocatie in Lexmond. In het plangebied worden 16 woningen, een binnentuin en een plein gerealiseerd. De locatie in het centrum van Lexmond krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls.

Planprocedure

Het project is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het project te kunnen realiseren heeft Goed Wonen Zederik een bestemmingsplan laten opstellen door een adviesbureau.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van vrijdag 26 augustus 2011 tot en met donderdag 6 oktober 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf kennisgegeven in het Kontakt en op de gemeentelijke website.

Tijdens de ter inzage legging zijn twee inspraakreacties ingediend. Hieronder worden de reacties samengevat en beantwoord.

- Inspreker 1: Het plangebied loopt deels over hun terrein. Hierdoor valt een gedeelte van het perceel binnen de bestemming verkeer- en verblijfsgebied. Er wordt gevraagd de plangrens aan te passen.

Reactie gemeente: In overleg met de betrokkenen is de plangrens verplaatst. Deze aanpassing is meegenomen op de verbeelding.

- Inspreker 2: Een deel van het plangebied maakte vroeger deel uit van de begraafplaats rond de kerk. In 1926 en 1928 zijn menselijke beenderen aangetroffen en in 1939 resten van vroegere bouwwerken, mogelijk grafkelders en gewelven van de voormalige begraafplaats. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek door middel van IVO-P en het verzoek het plan zodanig te herzien dat hierin wel wordt voorzien. Daarnaast wil de inspreker dat de sloop van onder meer de fundatie aan de Kortenhoevenseweg 9 onder toezicht van een archeologisch bevoegd persoon plaatsvindt.

Reactie gemeente: Uit het verkennend en karterend booronderzoek blijkt dat er archeologisch waardevolle pakketten aanwezig zijn in de ondergrond. Op verzoek van Goed Wonen Zederik wordt gekozen voor een archeologische planaanpassing. De bouwplannen worden zodanig aangepast dat aanwezige archeologische waarden behouden blijven in de ondergrond (zoals is bedoeld met de wetgeving).

De sloop vindt plaats onder begeleiding van een KNA-gecertificeerd archeoloog. Eventuele aanwezigheid van menselijke restanten in het plangebied heeft daarbij specifiek de aandacht.

Ook is het plan in het kader van artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de betrokken instanties.

De overlegpartners hebben de volgende reacties gegeven:

- Vrom-Inspectie: Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de belangen in het RNRB;
- Provincie Zuid-Holland: Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid;
- Waterschap Rivierenland: Beter onderbouwen dat de toename van de verharding kleiner is dan 500 m², in de regels en op de verbeelding de waterkering als zodanig bestemmen en twee tekstuele wijzigingen doorvoeren.

De reacties van de Vrom-Inspectie en de provincie Zuid-Holland worden voor kennisgeving aangenomen. De reactie van het waterschap heeft geleid tot de door het waterschap gewenste tekstuele aanpassingen in de toelichting en het opnemen van de waterkering in de regels en op de verbeelding.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, ingevolge artikel 3.8 Wro vanaf vrijdag 9 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is vooraf bekendgemaakt in de Staatscourant, het Kontakt en op de gemeentelijke website. Tevens is de bekendmaking langs elektronische weg beschikbaar gesteld aan provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen binnen gekomen. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde nota van beantwoording.

De zienswijzen hebben op een drietal punten aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen:

- Drinkwater milieubeschermingsgebied wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels;
- Er wordt een lagere goothoogte aan de zijde van het hof opgenomen: 3,5 in plaats van 6 meter;
- Ondergrondse afvalinzameling wordt in de toelichting opgenomen als eis voor de ontwikkeling.

De wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden. Door de wijzigingen in de regels en verbeelding wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

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. Bij dit bestemmingsplan blijkt de verzekering uit het feit dat er een anterieure overeenkomst is opgesteld met de ontwikkelaar. Er hoeft dan ook 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

Gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vaststelling, kan tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In geval van onverwijlde spoed kan tevens een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

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

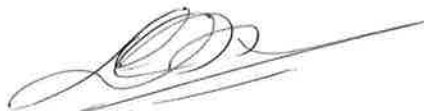
Advies informatievergadering

Informatievergadering 2 heeft in haar op 5 september 2012 gehouden vergadering bij meerderheid instemmend geadviseerd.

Voorstel

1. Besluiten de ingekomen zienswijze van Oasen ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Besluiten de ingekomen zienswijze van de omwonenden ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Dorpshuislocatie Lexmond' zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - Drinkwater milieubeschermingsgebied wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels;
 - Er wordt een lagere goothoogte aan de zijde van het hof opgenomen: 3,5 in plaats van 6 meter;
 - Ondergrondse afvalinzameling wordt in de toelichting opgenomen als eis voor de ontwikkeling.
4. Besluiten voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het college van Zederik,
de secretaris,



Leo A.M. Aarden

de burgemeester



Coert J.J. van Ee.

Onderwerp:

(gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan Dorpshuislocatie Lexmond
Z.2181/RB.75

De Raad der gemeente Zederik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 14 augustus 2012;

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 9 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dit vooraf bekend is gemaakt in de Staatscourant, het Kontakt en op de gemeentelijke website;

dat er gedurende die tijd een zienswijze is ingediend door Oasen en een zienswijze is ingediend door omwonenden;

dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven om de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpshuislocatie Lexmond' aan te passen;

gelet op het advies uit de informatievergadering 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 ingekomen zienswijze van Oasen ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. De ingekomen zienswijze van de omwonenden ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Dorpshuislocatie Lexmond' zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels met bijbehorende toelichting als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - Drinkwater milieubeschermingsgebied wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels;
 - Er wordt een lagere goothoogte aan de zijde van het hof opgenomen: 3,5 in plaats van 6 meter;
 - Ondergrondse afvalinzameling wordt in de toelichting opgenomen als eis voor de ontwikkeling.
4. Voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zederik, gehouden op 24 september 2012.
De griffier, De voorzitter,

