

Raad d.d : 30 juni 2014

Datum : 6 mei 2014

Agendapunt :

Zaak : Z.6384/RV.47

Informatievergadering : 2.

Portefeuillehouder : G. Bos

Onderwerp: (Gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan Killesteijnstraat 3 in Lexmond

Inleiding

Er is een initiatief voor het realiseren van zes rijwoningen ter plaatse van het afgebrande accountantskantoor aan de Killesteijnstraat. Hiermee wordt een passende functie gevonden voor een herstructureringslocatie. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Procedure

Het opgestelde bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen.

Vooroverleg

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is het project behandeld in de regio A-V, volgens de regels van de regionale woonvisie. De regio A-V heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan, mits het plan zo spoedig mogelijk gerealiseerd wordt om een goede fasering in de woningbouw in stand te houden.

Om die reden is er voor gekozen het voorontwerpbestemmingsplan geen zes weken ter inzage te leggen. In plaats daarvan is het project door de ontwikkelaar toegelicht aan de direct omwonenden en is het voorontwerp door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland. Een samenvatting van het overleg met de bewoners is opgenomen in het plan. Van de overlegpartners is een reactie ontvangen van Waterschap Rivierenland. Zij heeft gevraagd om de buitenbeschermingszone op te nemen in het plan. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro, vanaf vrijdag 14 maart 2014 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 de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Er zijn zeven zienswijzen ingediend op het plan. In de bijgevoegde nota zienswijzen zijn de zienswijzen weergegeven, is de reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen

Uit de zienswijzen zijn drie punten naar voren gekomen die om aanpassing vragen in het bestemmingsplan:

- In de toelichting wordt opgenomen dat de omwonenden kennis hebben genomen van het plan, in plaats van dat zij met het plan hebben ingestemd;
- Op de verbeelding wordt een groenstrook opgenomen tussen de parkeerplaatsen en het perceel aan de Kortenhoevenseweg;
- In de toelichting en regels wordt aangegeven dat het gebied in de boringsvrije zone ligt.

Tevens zijn er bij nadere bestudering van het plan nog twee ambtelijke wijzigingen naar voren gekomen:

- De tekst met betrekking tot de regionale woonvisie op pagina 7 van de toelichting is niet geheel juist weergegeven. Er worden tekstuele wijzigingen doorgevoerd;
- De tekening op pagina 10 van de toelichting is niet juist, er zijn 11 in plaats van 10 parkeerplaatsen ingetekend.

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen worden dan ook pas na vaststelling doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Ter informatie is wel alvast een kopie van het bestemmingsplan toegevoegd waarin de voorgestelde wijzigingen doorgevoerd zijn.

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 de kosten gedekt worden door een anterieure overeenkomst. 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 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 II heeft in haar op 4 juni 2014 gehouden vergadering het onderwerp uitvoerig besproken.

Reactie n.a.v. informatievergadering

Naar aanleiding van vragen uit de commissie is de bezonningsstudie toegevoegd bij het bestemmingsplan. Tevens is met de ontwikkelaar afgesproken dat de woningen duurzamer zullen worden door de woningen uit te rusten met een zonneboiler of zonnecollectoren. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de behandeling in de informatievergadering is met twee bewoners een gesprek aangegaan. Met de bewoner van Kortenhoevenseweg 87 is de invulling (groenblijvende bomen of struiken) en de exacte locatie van de groenstrook besproken. De breedte van het perceel Kortenhoevenseweg 87 is op deze locatie 4 meter. Direct daarnaast wordt een groenstrook van 50 centimeter gerealiseerd. Dit wordt vastgelegd in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Met de bewoner van Killesteijnstraat 5 is gesproken over het gehele plan en een toelichting gegeven op de bezonningsstudie. Daarnaast is gekeken of de ontwikkelaar de bewoner wat betreft de schaduwwerking tegemoet kon komen door bijvoorbeeld bomen te kappen. De bewoner heeft aangegeven dat zijn problemen omtrent het plan daarmee niet oplossen. Het uiteindelijk alsnog kappen van bomen blijft natuurlijk mogelijk.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Killesteijnstraat 3' in 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:
 - In de toelichting opnemen dat de omwonenden in de voorfase kennis hebben genomen van het plan, in plaats van dat zij hebben ingestemd met het plan;
 - In de toelichting opnemen dat de woningen duurzaam worden uitgevoerd met een zonneboiler of zonnecollectoren;
 - In de toelichting de tekening met parkeerplaatsen te wijzigen;
 - In de toelichting de tekst over de regionale woonvisie te wijzigen;
 - Op de verbeelding een groenstrook opnemen tussen de parkeerplaatsen en het perceel aan de Kortenhoevenseweg en in de regels de bijbehorende bestemming Groen opnemen;
 - Op de verbeelding en in de regels de boringsvrije zone op te nemen;
2. 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,

J.H. Koetsenruijter

de burgemeester,

Coert J.J. van Ee.

Onderwerp:
(gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan
Killesteijnstraat 3 in Lexmond.

Z.6384/RB.29

De Raad der gemeente Zederik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 6 mei 2014;

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro vanaf 14 maart 2014 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 zeven zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor wijzigen van de toelichting, regels en verbeelding;

gelet op het advies van de informatievergadering 2 d.d. 4 juni 2014;

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

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Killesteijnstraat 3' in 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:
 - In de toelichting opnemen dat de omwonenden in de voorfase kennis hebben genomen van het plan, in plaats van dat zij hebben ingestemd met het plan;
 - In de toelichting opnemen dat de woningen duurzaam worden uitgevoerd met een zonne-boiler of zonnecollectoren;
 - In de toelichting de tekening met parkeerplaatsen te wijzigen;
 - In de toelichting de tekst over de regionale woonvisie te wijzigen;
 - Op de verbeelding een groenstrook opnemen tussen de parkeerplaatsen en het perceel aan de Kortenhoevenseweg en in de regels de bijbehorende bestemming Groen opnemen;
 - Op de verbeelding en in de regels de boringsvrije zone op te nemen;
2. Besluiten voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergade-
ring van de raad van de gemeente Zederik,
gehouden op 30 juni 2014.

De griffier,

De voorzitter,

