

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum raadsvergadering	: 26 september 2013	Hazerswoude-Rijndijk	: 13 augustus 2013
Zaaknummer	: Int 3641	Verzonden	: 20 september 2013
Agendanummer	: 2013/VI/7		
Commissie	: Ruimtelijke Zaken		

Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat', te Hazerswoude-Dorp.

Ondertitel

Voor het plangebied 'Van den Boschstraat' te Hazerswoude-Dorp is een bestemmingsplan opgesteld om de beoogde bouw van 6 eengezinswoningen en een geschakeld appartementen-gebouw met 24 appartementen planologisch mogelijk te maken.

Beslispunten

1.
 - a. de zeven ingediende zienswijzen allen ontvankelijk te verklaren;
 - b. de zeven ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren omdat geacht wordt dat de belangen van de indieners van de zienswijzen door het plan niet onevenredig geschaad worden;
 - c. in het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen aan te brengen door in de toelichting het Hoofdstuk 4.10 – Archeologie aan te passen, in de planregels een artikel 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen en op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen.

Eén en ander overeenkomstig de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', versie 11 september 2013.

2. Het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat', Hazerswoude-Dorp bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1672.13BPHDboschstraat-VG01.GML met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat', omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Behandeling in de commissie

In haar vergadering van 10 september 2013 heeft de commissie RZ dit voorstel behandeld. De commissie acht ten behoeve van besluitvorming verdere bespreking in de raad noodzakelijk. *Algemeen is opgemerkt dat in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' voorbij is gegaan aan het karakter dat een ieder een zienswijzen kan indienen en zijn/haar mening mag geven op de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling van Hazerswoude-Dorp. Door wethouder H. Haarman is toegezegd dat de 'Nota van beantwoording' op dit punt wordt aangepast.*

Inleiding

1. Aard van het plan

Voor het plangebied 'Van den Boschstraat' te Hazerswoude-Dorp is een bestemmingsplan opgesteld om de beoogde bouw van 6 eengezinswoningen en een geschakeld appartementengebouw met 24 appartementen planologisch mogelijk te maken.

2. Zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van den Boschstraat', Hazerswoude-Dorp heeft met ingang van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn van ter inzage legging is een zevental zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht als ontvankelijk worden beschouwd. Een ieder kon van de gelegenheid, om een zienswijze in te dienen, gebruik maken; de zienswijzen zijn binnen de gestelde 6 weken termijn ingediend en hebben allen op de zaak betrekking.

De zienswijzen zijn weerlegd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', versie 11 september 2013. Het resultaat hiervan is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Van den Boschstraat'. Korthedshalve mogen wij hiernaar verwijzen. Gelet hierop stellen wij u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Vervolg

Het bestemmingsplan zal na vaststelling door uw raad opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het plan is dan digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke web.site, de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de Publieksbalie.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is het mogelijk om voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het plan in werking, tenzij beroep met een voorlopige voorziening is ingesteld.

Beoogd effect

Over een actueel bestemmingsplan te beschikken om de beoogde bouw van 6 eengezinswoningen en een complex met in totaal 24 appartementen planologisch mogelijk te maken, op basis waarvan aanvragen om omgevingsvergunningen kunnen worden ingediend en verleend.

Argumenten

1. *a. de zeven ingediende zienswijzen allen ontvankelijk te verklaren;*
b. de zeven ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren omdat geacht wordt dat de belangen van de indieners van de zienswijzen door het plan niet onevenredig geschaad worden;
c. in het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen aan te brengen door in de toelichting het Hoofdstuk 4.10 – Archeologie aan te passen, in de planregels een artikel 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen en op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen;
- 1.1 Zie voor weerlegging van de zienswijzen de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', versie 11 september 2013.
2. *Het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat', Hazerswoude-Dorp bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1672.13BPHDboschstraat-VG01.GML met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen;*
- 2.1. De raad is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wro bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.
3. *Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat'; omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.*
- 3.1 Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is geen exploitatieplan noodzakelijk, omdat verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voor beroep vatbaar bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Met Woningbouwvereniging Habeko Wonen is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook de door de gemeente te maken kosten worden doorberekend. Belangrijke zaken die hierin in ieder geval geregeld zijn:

- Vergoeding ambtelijke kosten (buiten leges om);
- Vergoeding bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen;
- Betaalmomenten en prijspeil bijdragen (ambtelijke kosten in ieder geval (gedeeltelijk) aan de voorkant);
- Grondoverdracht aan te leggen openbaar gebied;
- Schade als gevolg van bouw aan omliggende infrastructuur;
- Grondoverdracht van gemeente naar exploitant.

Voorts is een planschadevergoedingsovereenkomst met Habeko Wonen afgesloten.

Woningbouwvereniging Habeko Wonen draagt zelf zorg voor de kosten en het aanleveren van een bestemmingsplan overeenkomstig de door de gemeente gestelde uitvoeringsvoorwaarden.

Duurzaamheid

De gemeente Rijnwoude hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw ≥ 10 woningen, utiliteitsbouw ≥ 3.000 m² BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Bij het voorliggende appartementengebouw wordt uitgegaan van een score 7.0.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om tijdens de hoorcommissie ruimtelijke plannen een toelichting te geven op hun zienswijzen.

Uitvoering en uitvoerbaarheid

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De overleginstanties worden overeenkomstig het bepaalde in de Wro hiervan op de hoogte gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, de Rijnwoude Koerier en langs elektronische weg op de gemeentelijke web.site en de landelijke voorziening www.ruimteplannen.nl.

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.E. van der Werf-Bramer



A. Latenstein van Voorst-Woldringh

Bijlagen:

1.	bestemmingsplan 'Van den Boschstraat', Hazerswoude-Dorp
2.	'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', versie 11 september 2013
3.	Zevental ingediende zienswijzen
4.	Alle overige bijlagen zijn raadpleegbaar op de web.site: www.rijnwoude.nl

Agendapunt: 2013/VI/7

De raad van de gemeente Rijnwoude

besluit:

1. a. de zeven ingediende zienswijzen allen ontvankelijk te verklaren;
b. de zeven ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren omdat geacht wordt dat de belangen van de indieners van de zienswijzen door het plan niet onevenredig geschaad worden;
d. in het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen aan te brengen door in de toelichting het Hoofdstuk 4.10 – Archeologie aan te passen, in de planregels een artikel 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen en op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen.

Eén en ander overeenkomstig de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', versie 11 september 2013.

2. Het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat', Hazerswoude-Dorp bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1672.13BPHDboschstraat-VG01.GML met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat', omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bij dit besluit heeft de raad zich gebaseerd op:

- Het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 juli 2013;
- Behandeling in de commissie RZ d.d. 10 september 2013;
- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Rijnwoude
d.d. 26 september 2013,
de griffier,

de voorzitter,

