

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum raadsvergadering : 30 mei 2013

Hazerswoude-Rijndijk : 16 april 2013

Zaaknummer : Int 3437

Verzonden : 24 mei 2013

Agendanummer : 2013/IV/7

Commissie : Ruimtelijke Zaken

Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Rhijnenburg', Hazerswoude-Rijndijk.

Ondertitel

Voor het plangebied 'Rhijnenburg' te Hazerswoude-Rijndijk is een bestemmingsplan opgesteld om de bouw van een beoogd appartementengebouw juridisch planologisch mogelijk te maken.

Beslispunten

1. a. De vijf ingediende zienswijzen allen ontvankelijk te verklaren;
b. zienswijze 1 van het Hoogheemraadschap van Rijnland gegrond te verklaren en de tekstuele omissie in de toelichting van het plan te herstellen;
c. bij zienswijze 2 kennis te nemen van de instemming door de Brandweer Hollands Midden met het plan;
d. zienswijze 3 van de heer H. Lekx en zienswijze 4 van de heer W. Hofland beide ongegrond te verklaren, omdat geacht wordt dat hun belangen door het plan niet onevenredig worden geschaad;
e. zienswijze 5 van Oasen N.V. gegrond te verklaren, omdat in het plan de drinkwater-transportleiding met een doorsnede van 500 mm niet als planologische leiding is opgenomen en deze op te nemen in de toelichting, de planregels en op de verbeelding van het plan;
f. een ambtshalve wijziging aan te brengen door op de verbeelding van het plan een strook sloot gelegen achter de bestaande woningen dat als 'Wonen' is bestemd te wijzigingen in de bestemming 'Water';

één en ander overeenkomstig de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';

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

Behandeling in de commissie

In haar vergadering van 14 mei 2013 heeft de commissie RZ dit voorstel behandeld. De commissie acht ten behoeve van besluitvorming verder bespreking in de raad noodzakelijk.

Inleiding

1. Aard van het plan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van één nieuw gebouw met 30 appartementen op de hoek van de Potgieterlaan / Gemeneweg te Hazerswoude-Rijndijk mogelijk.

2. Zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is een 5-tal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn weerlegd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Het resultaat hiervan is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Korthedshalve mogen wij hiernaar verwijzen. Gelet hierop stellen wij u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Wegverkeerslawaaï

Op 22 januari 2013 heeft de commissie RZ aangegeven dat een procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï gevolgd kan worden om de bouw van het beoogde appartementengebouw mogelijk te maken. Voor de locatie dienen voor de N209 en de N11 hogere waarden wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld voor de waarden 53 dB en 56 dB.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï heeft met ingang van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. De directeur Omgevingsdienst West-Holland heeft inmiddels, namens burgemeester en wethouders van Rijnwoude, een definitief besluit genomen, dit vooruitlopend op de gewijzigde vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4. 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 Bestuursrechtspraak 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 bouw van een appartementengebouw juridisch planologisch mogelijk te maken, op basis waarvan aanvragen om omgevingsvergunningen kunnen worden ingediend en verleend.

Argumenten

1. a. De vijf ingediende zienswijzen allen ontvankelijk te verklaren;
b. zienswijze 1 van het Hoogheemraadschap van Rijnland gegrond te verklaren en de tekstuele omissie in de toelichting van het plan te herstellen;
c. bij zienswijze 2 kennis te nemen van de instemming door de Brandweer Hollands Midden met het plan;
d. zienswijze 3 van de heer H. Lekx en zienswijze 4 van de heer W. Hofland beide ongegrond te verklaren, omdat geacht wordt dat hun belangen door het plan niet onevenredig worden geschaad;
e. zienswijze 5 van Oasen N.V. gegrond te verklaren, omdat in het plan de drinkwatertransportleiding met een doorsnede van 500 mm niet als planologische leiding is opgenomen en deze op te nemen in de toelichting, de planregels en op de verbeelding van het plan;
f. een ambtshalve wijziging aan te brengen door op de verbeelding van het plan een strook sloot gelegen achter de bestaande woningen dat als 'Wonen' is bestemd te wijzigingen in de bestemming 'Water';

Zie voor de weerlegging van de zienswijzen en de ambtshalve wijziging de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'

2. Het bestemmingsplan 'Rijnsburg', Hazerswoude-Rijndijk' bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1672.13BPHRrijnsburg-

VG01.GML met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
De raad is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wro bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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.
Het verslag (P.M.) is bij de stukken ter inzage gelegd.

Uitvoering en uitvoerbaarheid

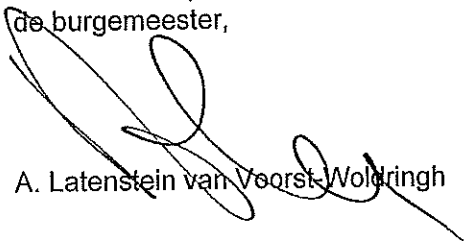
Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De overleginstanties worden overeenkomstig het bepaalde in de Wro hiervan op de hoogte gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, de Rijnwoude Koerier en langs elektronische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

Toegevoegd:

1.	bestemmingsplan 'Rijnsburg'
2.	Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
3.	Ingediende zienswijzen
4.	Alle overige bijlagen zijn raadpleegbaar op de web.site: www.rijnwoude.nl

Agendapunt:: 2013/IV/7

De raad van de gemeente Rijnwoude

besluit:

1. a. De vijf ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
b. zienswijze 1 van het Hoogheemraadschap van Rijnland gegrond te verklaren en de tekstuele omissie in de toelichting van het plan te herstellen;
c. bij zienswijze 2 kennis te nemen van de instemming door de Brandweer Hollands Midden met het plan;
d. zienswijze 3 van de heer H. Lekx en zienswijze 4 van de heer W. Hofland beide ongegrond te verklaren, omdat geacht wordt dat hun belangen door het plan niet onevenredig worden geschaad;
e. zienswijze 5 van Oasen N.V. gegrond te verklaren, omdat in het plan de drinkwater-transportleiding met een doorsnede van 500 mm niet als planologische leiding is opgenomen en deze op te nemen in de toelichting, de planregels en op de verbeelding van het plan;
f. een ambtshalve wijziging aan te brengen door op de verbeelding van het plan een strook sloot gelegen achter de bestaande woningen dat als 'Wonen' is bestemd te wijzigingen in de bestemming 'Water';

één en ander overeenkomstig de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';

2. Het bestemmingsplan 'Rhijnenburg', Hazerswoude-Rijndijk' bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1672.13BPHRhijnenburg-VG01.GML met de bijbehorende bestanden in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Rhijnenburg', 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. 16 april 2013;
- Behandeling in de commissie RZ d.d. 14 mei 2013;
- Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Rijnwoude
d.d. 30 mei 2013,
de griffier, de voorzitter,

