

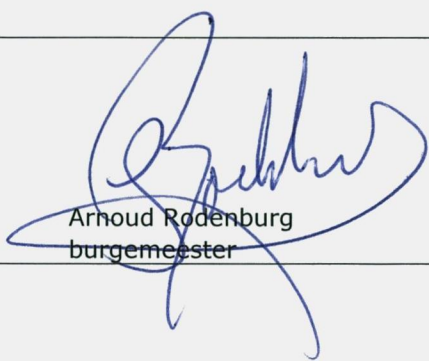
Datum	28-05-2015
Nummer	2015-07-05 B
Datum commissievergadering	09-06-2015
Datum raadvergadering	23-06-2015

OPLEGGER

Registratienummer	2015-15950 / 15Z.002928
Onderwerp	gewijzigde vaststelling 1e herziening Keenenburg V en nota van beantwoording zienswijzen
Portefeuillehouder	Piet Houtenbos
Uiterste behandeldatum (+reden)	23 juni 2015 Er liggen afspraken met particuliere opdrachtgevers (CPO).
Eerdere besluitvorming	De gemeenteraad heeft 29 januari 2013 het bestemmingsplan Keenenburg V vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is een beperkte herziening van bestemmingsplan Keenenburg V.
Samenvatting	Het ontwerpbestemmingsplan '1e herziening Keenenburg V' heeft ter inzage gelegen. Wij hebben zes zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota afdoening zienswijzen ontwerp bestemmingsplan '1e herziening Keenenburg V' en leidt tot beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan '1e herziening Keenenburg V' kan (gewijzigd) worden vastgesteld. U heeft op 29 januari 2013 het bestemmingsplan Keenenburg V vastgesteld. Er zijn concrete initiatieven van CPO groep en Wonen Midden-Delfland die niet haalbaar zijn binnen het geldende bestemmingsplan. Het toegestane aantal woningen van 22 die mogelijk zijn in uitwerkingsgebied I van dit plan wordt overschreden. De plannen van Wonen Midden-Delfland en CPO bestaan uit gezamenlijk 24 woningen. Het college besloot 16 december om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor Keenenburg V. Dit bestaat uit een gedetailleerd plandeel voor de locatie van Wonen Midden-Delfland en de CPO groep ter plaatse van het voormalige gemeentehuis en een conserverend plandeel voor het overige deel. Het nieuwe plan gaat niet meer uit van een minimaal aantal te realiseren woningen per gebied maar van een maximaal aantal van 52 woningen voor het totale plangebied. Dit aantal is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld en gelijktijdig ter inzage gelegd. Tegen het exploitatieplan is één zienswijze ingediend.
Te nemen besluit	1. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan '1e herziening Keenenburg V' met de identificatiecode NL.IMRO.1842.bp14SL01-va01 vast te stellen met in achtneming van de in de 'Nota afdoening zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 1e herziening Keenenburg V' voorgestelde aanpassingen; 2. Het exploitatieplan 1e herziening Keenenburg V vast te stellen, met in achtneming van de in de 'Nota afdoening zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 1e herziening Keenenburg V' voorgestelde aanpassingen.
Bijlagen	Toelichting, regels en verbeelding, Beeldkwaliteitsplan, Exploitatieplan en Nota afdoening zienswijzen ontwerpbestemmingsplan



Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad. De commissie stelt zich op het standpunt dat op kosten van de gemeente met de direct-omwonenden (Keenenburgweg 51 en 53) tot een afdoende oplossing moet worden gekomen.
-------------------------	---

Raadsbesluit	☒ Akkoord / o Niet akkoord opmerking:  Arjan de Vos griffier  Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	---

Inleiding

U heeft 29 januari 2013 het bestemmingsplan Keenenburg V vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit drie uitwerkingsgebieden en hanteert een minimaal en maximaal aantal woningen per uitwerkingsgebied.

Er liggen initiatieven van een CPO groep en Wonen Midden-Delfland die niet haalbaar zijn binnen het toegestane aantal woningen van uitwerkingsgebied I van dit plan (locatie voormalige gemeentehuis). In het geldende plan zijn 22 woningen mogelijk. Wonen Midden-Delfland en CPO willen gezamenlijk 24 woningen realiseren.

Het college besloot 16 december 2014 om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor Keenenburg V. Het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit een gedetailleerd plandeel voor de locatie van Wonen Midden-Delfland en de CPO groep (uitwerkingsgebied I uit het geldende bestemmingsplan) en een conserverend plandeel voor het overige plangebied.

Het nieuwe plan gaat alleen nog uit van maximaal 52 nieuwe woningen. Het minimum aantal te realiseren woningen van 43 komt te vervallen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft een beeld van een totaalplan met 44 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan zijn gelijktijdig ter inzage gelegd. De stukken hebben vanaf 20 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één reactie ontvangen op het exploitatieplan en 5 reacties op het bestemmingsplan waaronder ook reacties op het beeldkwaliteitsplan. Een enkele zienswijze leidt tot een beperkte aanpassing. Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de 'Nota afdoening zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Keenenburg V'. Hierin zijn alle zienswijzen beantwoord. Het bestemmingsplan '1^e herziening Keenenburg V' kan gewijzigd worden vastgesteld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen gewijzigd om een uitvoerbaar plan te maken.

De concrete afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn:

- Het minimaal aantal te realiseren woningen van 43 woningen vervalt. Alleen het maximale aantal van 52 woningen blijft gehandhaafd;
- De plangrens is plaatselijk overeenkomstig de kadastrale grens aangepast;
- Er is concrete invulling gegeven door middel van bouw- en bestemmingsvlakken ter plaatse van het voormalige gemeentehuis. De uitwerkingsplicht is daardoor op deze plek komen te vervallen;
- De bestemmingsgrenzen nabij de voormalige ambtswoning zijn marginaal aangepast om de planvorming mogelijk te maken;

Onderhavig bestemmingsplan is een 1^e herziening van het bestemmingsplan Keenenburg V. We hebben het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Wij ontvingen zes zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijze 1^e herziening Keenenburg V'. De zienswijzen zorgen voor beperkte aanpassingen in het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

De plannen van de CPO groep zijn nog niet zo concreet dat we de bouwvlakken gedetailleerd kunnen overnemen in het bestemmingsplan. Om meer rechtszekerheid naar de omgeving en de toekomstige bewoners te garanderen zijn er specifiekere regels opgenomen. De flexibele bestemmingsvlakken blijven gehandhaafd zodat het schuiven van kavels nog mogelijk is. De stedenbouwkundige randvoorwaarden liggen nu verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is bijlage bij het bestemmingsplan en fungeert als toetsingskader voor welstand.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan is tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wij ontvingen één zienswijze. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijze 1^e herziening Keenenburg V'. Het vastgestelde exploitatieplan gaat tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Het exploitatieplan is bijgevoegd.

Beoogd effect

Plannen mogelijk maken die passen binnen de uitgangspunten die de gemeente stelt. Hierin is het dorpse karakter een belangrijk gegeven.

Daarnaast willen wij de plannen van de CPO groep en van Wonen Midden-Delfland mogelijk maken.

Argumenten

1. De plannen van de CPO groep en van Wonen Midden-Delfland zijn concreet.
Dit gewijzigde bestemmingsplan maakt realisatie van die plannen mogelijk;
2. De ingediende zienswijzen geven voor een deel aanleiding om het bestemmingsplan (beperkt) aan te passen.
De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:
 - Aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan die aansluiten op de ontwerpen van de CPO groep. Deze aanpassing heeft de instemming van de supervisor.
 - Regels en bouwvlakken worden afgestemd op de ontwerpen van Wonen Midden-Delfland en de CPO groep. Deze aanpassing draagt bij aan de rechtszekerheid van toekomstige eigenaren en omwonenden.
 - Voorgestelde tekstuele wijziging van het exploitatieplan met betrekking tot het toepassen van duurzame maatregelen voor afwatering. Deze maatregelen worden alleen toegepast mits dit waterhuishoudkundig niet tot problemen leidt.

Kantttekeningen

-

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van relevante onderzoeken zijn voor kosten van de gemeente en vallen binnen de grondexploitatie Keenenburg V.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt 6 weken ter visie gelegd en er vindt wettelijk verplichte publicatie plaats in een huis-aan-huis blad, het gemeenteblad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Er wordt voorafgaand aan de vaststelling van het plan een informatieavond georganiseerd. Deze vindt plaats op 9 juni. Op deze avond kunnen bewoners het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan inzien en vragen stellen over het plan.

Vervolgstappen

Na vaststelling door de raad wordt het plan gepubliceerd en 6 weken voor beroep ter inzage gelegd.

Reactie college op commissiebehandeling