

Nr.: ZK15006489
/ 15-0031844

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 2 februari 2016

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 128-130 Gouderak

Datum : 10 november 2015

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad:

1. stemt in met de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel en stelt het bestemmingsplan Dorpsstraat 128-130 Gouderak met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1504DK001-VG01 gewijzigd vast;
2. stemt in met de beantwoording zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen en de ingediende zienswijzen 1, 2, 3 en 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren en zienswijze 4 ongegrond te verklaren;
3. stelt geen exploitatieplan vast, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Aanleiding en probleemstelling

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het creëren van het planologisch-juridisch kader voor de bouw van twee woningen. Op basis van dit kader kan een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en aanleggen worden verleend.

Eerdere besluitvorming raad

Geen eerdere besluitvorming.

Tekst voorstel

Het plan

Op 9 juni 2015 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 128-130 Gouderak voor de bouw van twee vrijstaande woningen. De eerste woning betreft herbouw van de bestaande woning. De tweede woning is een ruimte-voor-ruimte-woning die mogelijk is door het inleveren van onbenutte bouwrechten in het achterliggende agrarische bouwvlak achter de woningen, het inleveren van bouwrechten in het naastgelegen volkstuinencomplex en sloop van alle bestaande bebouwing op het perceel.

De bijgebouwen bij de woningen worden direct gerealiseerd onder de woningen en vormgegeven als souterrain door voor en gedeeltelijk aan de zijgevel grond aan te brengen met een geleidelijk talud. Vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn via het bestemmingsplan ingeperkt tot maximaal 30 m² per woning. Hierdoor worden de doorzichten naar het veenweidegebied zoveel mogelijk behouden.

Ambtshalve wijzigingen

- **Op de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vis- en vogelkwekerij'** aangebracht binnen het agrarisch bouwvlak achter de twee woningen. In de regels van de bestemming Wonen (artikel 6, lid 1) komt een verwijzing naar deze aanduiding. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de aanduiding uit het geldende bestemmingsplan abusievelijk niet overgenomen.
- In de toelichting (hoofdstuk 3 Toekomstige situatie) worden enkele afbeeldingen opgenomen om duidelijk te maken op welke wijze grond rondom de woning wordt aangebracht om een souterrain te creëren. Hierin zijn ook enkele aanzichten en dwarsprofielen van de woning opgenomen.
- In de toelichting (paragraaf 5.9 Archeologie) wordt naar aanleiding van een recente archeologische beoordeling de noodzaak voor een aanvullend onderzoek genuanceerd in die zin dat indien de werkzaamheden niet dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld geen proefsleuvenonderzoek nodig is.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Hieronder is kort de zienswijze met beantwoording weergegeven. De volledige beantwoording is terug te lezen in de Nota Zienswijzen.

Zienswijzen 1, 2, 3 - gedeeltelijk gegrond

De zienswijzen gaan hoofdzakelijk over de gevolgen van de woningbouw voor de doorzichten vanaf hun woning over het veenweidegebied. Om hieraan tegemoet te komen, zijn in overleg met de initiatiefnemer de vergunningsvrije mogelijkheden beperkt tot 30 m² per woning. Uit recente jurisprudentie blijkt dat het mogelijk is dit via een regeling in het bestemmingsplan in te perken. De zienswijze over de omvang van de woning is ongegrond, omdat volgens het geldende bestemmingsplan even grote bebouwing mogelijk is en het bestemmingsplan voorziet in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van ruimte-voor-ruimte en het daardoor beperken van het bebouwd oppervlak.

Zienswijze 4 - ongegrond

De zienswijze gaat over het gedeeltelijk inleveren van het onbenutte deel van agrarisch bouwvlak en de eerdere totstandkoming van dat bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Als weerlegging geven wij aan dat dit geldende bouwvlakmogelijkheden zijn, die niet zomaar zijn in te perken. De precieze totstandkoming doet bij de regeling ruimte-voor-ruimte ook niet ter zake. Het tweede deel van de zienswijze over de omvang van de woning is ongegrond, omdat volgens het geldende bestemmingsplan even grote bebouwing mogelijk is en het bestemmingsplan voorziet in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van ruimte-voor-ruimte en het daardoor beperken van het bebouwd oppervlak.

Zienswijze 5 - gedeeltelijk gegrond

Het eerste deel van de zienswijze heeft betrekking op de inperkende werking van de twee woningen voor het agrarisch bedrijf. De inperkende werking is er niet, omdat er in de huidige situatie woningen (Dorpsstraat 120-122) op kortere afstand liggen, waardoor het bedrijf eigenlijk op slot zit. Vanuit het Activiteitenbesluit heeft de indiener wel een punt. Volgens het Activiteitenbesluit moet een woning (de verblijfsruimten) op minimaal 25 meter zijn gelegen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast door in de toelichting het bedrijf van Dorpsstraat 114 en de consequenties van de woningbouw voor dit bedrijf uitgebreid te beschrijven. De verbeelding wordt aangepast door het bouwvlak 1,5 meter te verschuiven en de situering van de te realiseren verblijfsruimten specifiek aan te duiden. Het tweede deel van de zienswijze gaat over de vraag hoe hoog het precies wordt. Vanaf het oorspronkelijke maaiveld ter plaatse geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Dit stemt overeen met het geldende bestemmingsplan en vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Alternatieven

Niet aan de orde.

Extern overleg

Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben geen zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële en juridische consequenties

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen, behalve als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aangezien al een anterieure overeenkomst is aangegaan, is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Participatie en communicatie

Door middel van een publicatie in de Staatcourant, het Kontakt, de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl heeft eenieder kennis kunnen nemen van het plan.

Eventuele bijlagen en links naar websites

1. Vast te stellen bestemmingsplan Dorpsstraat 128-130 Gouderak
2. Nota Zienswijzen 15-0026584
3. Raadsbesluit 15-0031855

Indien er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden

Niet van toepassing.

Voorstel

De gemeenteraad:

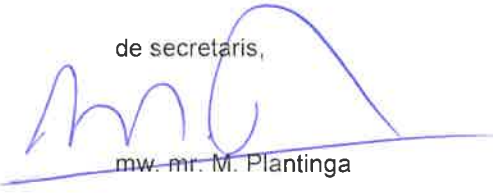
1. stemt in met de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel en stelt het bestemmingsplan Dorpsstraat 128-130 Gouderak met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1504DK001-VG01 gewijzigd vast;
2. stemt in met de beantwoording zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen en de ingediende zienswijzen 1, 2, 3 en 5 gedeeltelijk gegrond te verklaren en zienswijze 4 ongegrond te verklaren;
3. stelt geen exploitatieplan vast, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Vervolgtraject en uitvoering

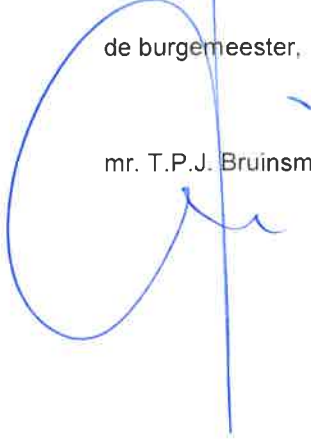
Het vaststellingsbesluit wordt met het vastgestelde plan voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan door de indiener van een zienswijze beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,


mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,


mr. T.P.J. Bruinsma

