

Nr.: ZK17007573 / 18-0004999

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 24 april 2018

Onderwerp : Bestemmingsplan Tentweg, Stolwijk

Datum : 20 maart 2018

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Tentweg, Stolwijk, gewijzigd vast te stellen en in te stemmen met de concept Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Op basis van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 22 woningen aan de Tentweg tussen de nrs. 107 en 109 in Stolwijk mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Tentweg, Stolwijk met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP1710DK13-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de concept Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Dit bestemmingsplan gaat over het gebied dat ligt tussen de percelen Tentweg 107 en 109 in Stolwijk.

Voor het gebied geldt dat al in een aantal bestemmingsplannen een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de agrarische bestemming voor dit gebied te wijzigen in een woonbestemming voor maximaal 16 woningen.

De bestemmingsplannen met deze wijzigingsbevoegdheid zijn: Stolwijk Noord/Tentweg 1999, Dorpskernen 2009 en het geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2014.

In afwijking van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in het bestemmingsplan Stolwijk Noord/Tentweg 1999 en Dorpskernen 2009 voor maximaal 16 woningen is met toepassing van het toen nog geldende artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op 15 maart 2012 bouwvergunning verleend voor 23 woningen. Dit op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing die aan de aanvraag om bouwvergunning ten grondslag lag.

Tegen de verleende bouwvergunning is een bezwaar ingediend. Naar aanleiding van dat bezwaar is onder andere geconstateerd dat een gedateerd geluidrapport bij de vergunningverlening is betrokken. De initiatiefnemer is toen verzocht een geactualiseerd geluidsrapport in te dienen. Als gevolg van de crisis in de woningmarkt, de veranderende markt en veranderende wet- en regelgeving heeft de initiatiefnemer aangegeven niet door te willen gaan met het plan waarvoor bouwvergunning was verleend en een nieuw plan te willen ontwikkelen.

Dit heeft geleid tot een nieuw principeplan voor 23 woningen waarop burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Vlist in december 2014 hebben besloten medewerking te verlenen.

In vervolg daarop is een bouwplan ontwikkeld van 22 woningen in een mix van vrijstaand, twee onder een kap en aaneengebouwd.

Over de ontwikkeling van woningbouw aan de Tentweg hebben wij in augustus 2017 een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarover wij u met een raadsinformatiebrief d.d. 9 augustus 2017 hebben geïnformeerd.

Voor de woningbouwontwikkeling is het nu voorliggende bestemmingsplan Tentweg opgesteld en in procedure gebracht

Het ontwerp bestemmingsplan Tentweg heeft vanaf 29 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

In bijgevoegde concept Nota van beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast wordt in deze nota nog een aantal ambtshalve aanpassingen van het plan voorgesteld.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan dat de bouw van 22 woningen aan de Tentweg tussen de nummers 107 en 109 in Stolwijk mogelijk maakt.

Argumenten

- 1.1 Het voorstel haakt aan op het besluit van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Vlist om medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor de bouw van 23 woningen aan de Tentweg*
Op basis van dit besluit heeft de initiatiefnemer een woningbouwplan ontwikkeld van 22 woningen in een mix van vrijstaand, twee-onder-een kap en aaneengesloten.
- 1.2 De ontwikkeling haakt aan bij het geldende bestemmingsplan Dorpskernen 2014 waarin al een wijzigingsbevoegdheid is genomen voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming.*
In het bestemmingsplan Dorpskernen 2014 en ook in de daaraan voorafgaande bestemmingsplannen Stolwijk Noord/Tentweg 1999 en Dorpskernen 2009 is al rekening gehouden met het wijzigen van de agrarische bestemming van het gebied in een woonbestemming. Daartoe is voor het college een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat er niet wordt voldaan aan het aantal woningen waarvoor de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
- 1.3 Eerder op 15 maart 2012 is voor het onderhavige gebied in afwijking van het bestemmingsplan Stolwijk Noord/Tentweg 1999 bouwvergunning verleend voor 23 woningen.*
Deze bouwvergunning is verleend met toepassing van het toen geldende artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit na toetsing is gebleken dat de bouw 23 woningen op deze locatie niet bezwaarlijk is. Om reden als aangegeven in de inleiding van dit voorstel heeft de initiatiefnemer afgezien met dit plan procedureel door te gaan.
- 1.4 Het overschrijden van de grenswaarden geluid op de gevels van de nieuw te bouwen woningen kan met uitzondering van drie woningen te niet worden gedaan door het plaatsen van een geluidsscherm aan de overzijde van de Tentweg op het bedrijfsterrein.*
Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van een in de nabijheid van de woningbouwlocatie gevestigd bedrijf een hogere geluidsbelasting geeft op de gevels van de nieuw te bouwen woningen dan is toegestaan op grond van het Activiteitenbesluit.
Door het plaatsen van een geluidsscherm van 5 m. hoog evenwijdig aan de Tentweg en aansluitend op het desbetreffende bedrijf op het bedrijfsterrein kan die overschrijding te niet worden gedaan, met uitzondering van drie nieuwbouw woningen. Het maximale geluidsniveau voldoet ter plaatse van deze drie woningen in de nachtperiode niet aan de grenswaarde. Er treedt een overschrijding op van 1 dB.
Middels een maatwerkvoorschrift dat is opgesteld voor het bedrijf is de overschrijding opgeheven en wordt ook het bedrijf niet in de bedrijfsvoering beperkt.

De locatie van het geluidsscherm ligt in het gebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2014. De regels van dat bestemmingsplan staan op die locatie overige andere bouwwerken toe met een hoogte van maximaal 12 m.

De locatie van het geluidsscherm is nu om praktische reden opgenomen in het bestemmingsplan Tentweg omdat er voor het oprichten en instandhouden van het geluidsscherm een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Tentweg.

2.1 De ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen bij u ingediend.

Deze zijn samengevat en van beantwoording voorzien in bijgevoegde concept zienswijzennota.

2.2 Enkele regels zijn in het ontwerp bestemmingsplan niet correct opgenomen en op de verbeelding is de functieaanduiding voor parkeren niet correct aangegeven.

Deze omissies en het herstel daarvan zijn nader aangegeven in het onderdeel ambtshalve aanpassingen in bijgevoegde concept zienswijzennota.

3.1 De raad kan in dit geval besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal geregeld is in een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient de raad op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Omdat het kostenverhaal nu anderszins is verzekerd kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Geen

Alternatieven

Geen

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden. In de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschades voor zijn rekening komen.

Juridische zaken

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken na bekendmaken van het besluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerp plan in te dienen en door belanghebbenden die niet kunnen instemmen met de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

Op het vaststellingsbesluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit betekent dat:

- in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden opgenomen;
- na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
- het beroep niet ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend.

Het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet betekent verder dat de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State uitspraak doet binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Participatie en extern overleg

Op 29 augustus 2017 is een inloopavond gehouden in het gemeentekantoor in Stolwijk waarop belangstellenden zich konden laten informeren over de nieuwbouwplannen. Er is daarbij gelegenheid geboden een schriftelijke reactie op de plannen bij ons in te dienen. De ontvangen reacties zijn in het kader van de voorbereiding van het plan afzonderlijk beantwoord.

Na deze inloopavond hebben de initiatiefnemer en de projectleider ruimtelijke ontwikkeling met de direct aan plangebied grenzende bewoners afzonderlijk over de planontwikkeling gesproken.

Vervolgtraject en uitvoering

Daags na afloop van de beroepstermijn tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking tenzij bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

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

Met de initiatiefnemer is een bestemmingsplanprocedure afgesproken die uitgaat van vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 24 april 2018.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Tentweg, Stolwijk, planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP1710DK13-VG01
2. Concept Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. mr. M. Plantinga

mr. R.S. Cazemier

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 maart 2018 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Tentweg, Stolwijk;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het bestemmingsplan Tentweg, Stolwijk met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP1710DK13-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de concept zienswijzennota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 april 2018,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.E. Driehuijs

mr. R.S. Cazemier