

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 22 februari 2022
Datum B&W: 4 januari 2022

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Marijn Hoenderdaal

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Oost Kinderdijk 209

Voorgesteld besluit:

1. de Nota van Zienswijzen van bestemmingsplan Oost-Kinderdijk 209 vast te stellen.
2. het bestemmingsplan Oost-Kinderdijk 209 voor de bouw van 6 grondgebonden woningen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bpokindrck209101-on01 (inclusief bijlagen) met bijbehorende regels en plantoelichting, met topografische ondergrond BGT versie april 2018, op basis van de Nota van Zienswijzen gewijzigd vast te stellen.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

De aanvrager van het perceel Oost Kinderdijk 209 wil het bedrijfsperceel Oost Kinderdijk 209 omvormen tot een woongebied. Het perceel is tot op heden bedrijfsmatig in gebruik geweest. De woningen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan omdat op het perceel de bestemming 'Bedrijf' rust. Om de woningen te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Vanaf 2007 wordt er over gesproken om op de locatie aan de Oost Kinderdijk 209 (Bedrijf Hardam) woningen te bouwen. Er zijn meerdere plannen voorgelegd aan de gemeente. In juni 2017 heeft het college op het principe verzoek (van juni 2015) om af te wijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van zes woningen positief besloten.

Op 16 december 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Oost Kinderdijk 209. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken van donderdag 7 januari 2021 tot donderdag 18 februari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

In totaal zijn er 2 zienswijzen / reacties binnen gekomen van overleg partners. En zijn er 9 zienswijzen binnen gekomen, deze zijn tijdig binnen gekomen en ontvankelijk. In de Nota zienswijzen, opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Indien daartoe aanleiding was, is per reactie aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn op verzoek van het Waterschap er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het verduidelijken omtrent de waterkering.

Beoogd effect

Een planologische maatregel, een vastgesteld bestemmingsplan, op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden ingediend. En zo een zestal grondgebonden woningen gebouwd kan worden.

Argumenten

1.1 Zienswijze nota

In de zienswijzen nota wordt omschreven wat de gemeentelijke reactie is op de ingediende zienswijzen en of dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op het verduidelijken van de verkeersbewegingen en de regel met betrekking tot

de vrijwaringszone van de dijk . Hiervoor worden de stukken gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

1.2 Uitgebreid participatietraject

In de loop van de jaren heeft de aanvrager overleg gevoerd met de omgeving over het plan. De plannen zijn hierop aangepast cq verbeterd.

1.3 Anterieure overeenkomst

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de uitvoering niet ten laste van de algemene middelen dient te komen. De plankosten en eventuele toekomstige planschade zullen volledig worden gedragen door aanvrager en worden verrekend via een kostenovereenkomst.

1.4 Met de herontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Het plan voegt zes grondgebonden woningen toe aan de woningmarkt.

Kanttekeningen

Geen

Financiële informatie

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan.

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de uitvoering niet ten laste van de algemene middelen dient te komen. De plankosten en eventuele toekomstige planschade zullen volledig worden gedragen door aanvrager en worden verrekend via een kosten overeenkomst.

Met de ontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Uitvoering

- Na vaststelling zal het plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd.
- Tijdens de periode van ter inzage ligging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Het besluit treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.
- De zienswijzen nota te verzenden aan de insprekers.

Communicatie

- Het vastgestelde plan zal op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in het Klaroen, in de Staatscourant / Gemeentebblad, de gemeentelijke website en op ww.ruimtelijkeplannen.nl. De mogelijkheid bestaat om beroep bij de Raad van State aan te tekenen.
- Daarnaast heeft de aanvrager al meerdere malen zelf met de omgeving over de plannen gecommuniceerd via informatie avonden. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan in begin van 2021 is er (in verband met COVID) schriftelijk gecommuniceerd over de stand van zaken.

Eerdere besluitvorming

- In juni 2017 is er positief besloten op het vooroverleg om op deze locatie 6 woningen te bestemmen.
- In december 2020 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door het college en heeft het ter inzage gelegen.

Bijlagen

1. 1a. Toelichting Bestemmingsplan Oost Kinderdijk 209
2. 1b. Regels Bestemmingsplan Oost Kinderdijk 209
3. 1c. Verbeelding
4. 1d. Bijlage 1 - Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek
5. 1e. Bijlage 2 - Verkennend Bodemonderzoek
6. 1f. Bijlage 3a - Memo quickscan
7. 1g. Bijlage 3b - Vleermuisonderzoek
8. 1h. Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek
9. 1i. Bijlage 5 - Vormvrije Milieueffectrapportage (MER)
10. 1j. Bijlage 6 - Nota van Zienswijzen
11. 1. Zienswijze K.
12. 2. Zienswijze A.
13. 3. Zienswijze G.
14. 4. Zienswijze H.
15. 5. Zienswijze W.
16. 6. Zienswijze H.
17. 7. Zienswijze G.
18. 8. Zienswijze A.
19. 9. Zienswijze T.
20. B1. Beeldmateriaal overzicht wijzigingen 12 oktober 2020.pdf
21. B. Memo overzicht wijzigingen 1e participatie tot terinzagelegging.doc
22. Beantwoording technische vragen SGP-fractie t.a.v. Bestemmingsplan OK 209 (Hardam)
23. Raadsmemo nav Hardamlokatie - 11feb2022
24. 1e. Bijlage 2 - Bodem
25. 1k Bijlage 7 - Aanvullende 3D beelden bestaand en nieuw.
26. 1l. Bijlage 8 - 3D overzicht inrit uitrit
27. 1m Bijlage 9 - Fotoboek Verkeer
28. 1n. Bijlage 10 - Situatie bestaand
29. 1o. Bijlage 11 - Situatie nieuw
30. 1p. Bijlage 12 - Situatie
31. 1q. Bijlage 13 - Bezonningsstudie

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester