

Raadsvergadering, 4 oktober 2010

agendapunt: g.

**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Miereakker

Reeuwijk, 24 augustus 2010

Aan de raad.

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het ontwerpbestemmingsplan De Miereakker.

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een nieuw winkelcentrum met een oppervlakte van 4.400 m<sup>2</sup> met daarop maximaal 57 appartementen. Op het winkelcentrum wordt tevens een parkeerdek gerealiseerd.

#### **Vooroverleg en inspraak**

Volgens de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voor het vaststellen van een bestemmingsplan inspraak niet verplicht. Vanwege de tijdsdruk in de planning (fusie) en de kleinschaligheid van het project is besloten geen officiële inspraakprocedure te houden. Wat betreft het vooroverleg is in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening het volgende opgenomen:

*Het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.*

In de toelichting bij dit artikel is aangegeven dat in de praktijk is gebleken dat het verplichte vooroverleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen één van de factoren is die vertraging kunnen veroorzaken in de bestemmingsplanprocedure. Gelet hierop is in de toelichting opgenomen dat indien het gaat om een bestemmingsplan van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, het bestuursorgaan dat belast is met de aanpassing van het bestemmingsplan kan afzien van overleg.

Het onderhavige project is vanuit het provinciaal- en rijksbelang gezien een ondergeschikt project. Gelet hierop is afgezien van het vooroverleg.

#### **Procedure en voorgestelde wijziging**

Op grond van artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat, voordat het bestemmingsplan ter vaststelling kan worden aangeboden aan de raad, op grond van afdeling 3.4 Awb het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerppraadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en alle relevante stukken, ter inzage dienen te worden gelegd. Tijdens deze periode kan door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 6 schriftelijke zienswijzen tegen het bestemmingsplan binnengekomen.

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota beantwoording zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen hebben betrekking op het volgende:

- In de bestaande watergang tussen het huidige winkelcentrum en De Lange Krag is de wereldwinkel gevestigd. Door de nieuwbouw van het winkelcentrum moet de wereldwinkel verplaatst worden. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen welke gedeeltelijk in de haven nabij de Ark ligt en gedeeltelijk in de berm. In de haven wordt op dit moment een zogenaamd bergbezinkbassin aangelegd. Door de aanleg hiervan dienen enkele aanlegplaatsen voor boten te worden verplaatst. Indien de wereldwinkel op de locatie in de haven wordt gerealiseerd kunnen deze aanlegplaatsen niet op de toegezegde wijze worden verplaatst. Gelet hierop is gezocht naar een andere locatie voor het bouwvlak van de wereldwinkel. Het bouwvlak zal iets naar het noorden worden verplaatst en alleen in de berm tussen de haven en 't Kerkstuk worden opgenomen;

- In het bestemmingsplan is voor wat betreft de woningbehoefte verwezen naar de Beleidsnotitie Wonen 2001-2006. In 2008 is echter, in aanvulling hierop, een woonwensenenquête uitgevoerd. Op basis van de resultaten van deze enquête is een woningbehoefteonderzoek opgesteld. De conclusie van dit onderzoek is dat een aanzienlijke behoefte bestaat aan appartementen in zowel de huur- als de koopsector in het goedkope en middeldure segment. Dit betreft dan met name appartementen voor senioren waarbij bijvoorbeeld ook een voorziening als een lift aanwezig is. De conclusies van het woningbehoefteonderzoek zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen;
- In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in het winkelcentrum horeca is toegestaan tot maximaal categorie 1a. Hieronder vallen geen restaurants. Dit betekent dat het Chinese restaurant van de heer Lam wordt wegbestemd. Hiervoor zijn echter geen planologisch relevante argumenten. Gelet hierop wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen, zodat een restaurant ook mogelijk is. Deze aanpassing houdt in dat horeca zal worden toegestaan tot en met categorie 1c;
- In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Uit de parkeerbalans blijkt echter niet van welke uitgangspunten is uitgegaan. De toelichting zal hierop worden aangepast;
- In het ontwerpbestemmingsplan is niet ingegaan op het onderdeel windhinder. Omdat in het onderhavige project tot een hoogte van 14 meter kan worden gebouwd en in het naastgelegen project De Venen-Oost tot een hoogte van 20 meter is door een deskundige alsnog een windonderzoek uitgevoerd. Conclusie is dat geen windgevaarlijke situaties ontstaan en dat geen aanvullend onderzoek nodig is. De conclusies van het onderzoek zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen;
- In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met het realiseren van een brug op de kruising De Lange Krag/Dunantlaan. Door het realiseren van een brug op deze locatie kan een directe vaarverbinding met de plassen worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' bruggen mogelijk te maken.
- In artikel 7.2 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de maximaal toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen. Hieraan is geen maximum gesteld. Voorgesteld wordt hieraan wel een maximum te stellen. Aan artikel 7.2 zal worden toegevoegd dat de hoogte met **maximaal 1,5 meter** mag worden overschreden.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de 'Nota beantwoording' zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker'.

### **Bouwplan**

De beoordeling van de zienswijzen heeft formeel gezien, uitsluitend betrekking op het planologisch kader, in casu het bestemmingsplan dat nu in procedure is. Toch zien wij deze fase van deze procedure als een kans om in overleg met de ontwikkelaar het bouwplan te optimaliseren m.b.t. de vermindering van de bouwmassa, structurele verbetering van de parkeermogelijkheden en van de verkeersrouting in het plangebied. Dit overleg is momenteel gaande.

### **Financiële consequenties**

Op grond van art. 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten is opgenomen. Gelet hierop wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling zal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt (Kijk op Reeuwijk, gemeentelijke website en Staatscourant) en langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Omdat het plan volgens de digitale standaarden is opgesteld zal het na vaststelling op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden gezet. Reclamanten worden per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan en de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen dit besluit. Aangezien wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, krijgen de Minister van

VROM en Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om een aanwijzing aan de gemeenteraad te geven over de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan.

### Voorstel

- I. vast te stellen het bestemmingsplan De Miereakker met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0595.DeMiereakker10-BP80 met de wijzigingen zoals benoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2010 en in de bijbehorende 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker';
- II. zienswijzen nummers 1 tot en met 6 ontvankelijk verklaren en zienswijze nummer 7 niet ontvankelijk verklaren omdat deze buiten de gestelde inzage termijn is ingediend;
- III. conform de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker'
  - a. Zienswijze 1 en 2 geheel overnemen
  - b. Zienswijze 3, 4 en 5 gedeeltelijk overnemen en gedeeltelijk niet overnemen;
  - c. Zienswijze 6 voor kennisgeving aannemen;
- IV. Geen exploitatieplan vaststellen aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
- V. het besluit op de voorgeschreven wijze bekend maken.

Burgemeester en wethouders van Reeuwijk,  
de secretaris, de burgemeester,

  
A.G.J. Ballast

  
J. Elzinga

Raadsvergadering, 4 oktober 2010

agendapunt

g.

De raad van de gemeente Reeuwijk,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2010,

dat het voorontwerpbestemmingsplan De Miereakker niet op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland, de VROM inspectie regio zuid-west en het Hoogheemraadschap van Rijnland aangezien het project van geringe omvang is en het project niet in strijd is met het rijks- en provinciaal beleid;

dat op grond van de inspraakverordening gelet op de geringe omvang van het plan besloten is geen inspraakgelegenheid te bieden;

dat het ontwerpbestemmingsplan De Miereakker en het ontwerpbesluit met bijbehorende relevante stukken in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken met ingang van 17 juni 2010 op de volgende wijze ter inzage heeft gelegen:

- digitaal via de landelijke website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- digitaal als pdf bestand, inclusief de bijbehorende stukken, op de gemeentelijke website: [www.reeuwijk.nl](http://www.reeuwijk.nl) onder de rubriek 'ruimtelijke ontwikkeling en beheer';
- op papier (inclusief de onderliggende stukken zoals onderzoeksrapporten) tijdens openingsuren in het gemeentehuis
- digitaal bij de afdeling ontwikkeling gevestigd aan de Van Heuven Goedhartstraat 6 in Reeuwijk;

dat deze ter inzage ligging vooraf op 16 juni 2010 is bekendgemaakt in de Kijk op Reeuwijk en de Staatscourant alsmede langs elektronische weg door plaatsing op de gemeentelijke website;

dat de kennisgeving overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening langs elektronische weg is toegezonden aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland, de VROM inspectie regio zuid-west en het Hoogheemraadschap van Rijnland;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen heeft kunnen indienen tegen het voorgenomen plan;

dat van deze gelegenheid door de volgende personen gebruik is gemaakt:

1. N.G. Geelkerken, Thorbeckelaan 38, 2811 CE Reeuwijk;
2. DAS Rechtsbijstand, namens de heer Lam, Karspeldreef 15, 1100 DM Amsterdam;
3. R. Schoonderwoerd, De Lange Krag 2, 2811 RX Reeuwijk;
4. L.H.J. Hofstede, de Lange Krag 2b, 2811 RX Reeuwijk;
5. Anton en Saskia Jacobsen, Semmelweislane 40, 2811 CL Reeuwijk;
6. Kamer van Koophandel, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam;
7. R.E. Schouten Roland Holstlaan 41, 2811 CH Reeuwijk.

dat zienswijzen 1 tot en met 6 binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend;

dat de zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker' en de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;

dat wij hebben besloten conform de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker' zienswijze 1 en 2 geheel over te nemen, zienswijze 3, 4 en 5 gedeeltelijk over te nemen en gedeeltelijk niet over te nemen en zienswijze 6 voor kennisgeving aan te nemen;

dat voor de belangenafweging daartoe wordt verwezen naar de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker';

dat met de ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten waarin het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is opgenomen;

dat hiermee het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn en dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;

dat thans geen wettelijke bepalingen het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staan;


gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

**besluit:**

- I. vast te stellen het bestemmingsplan De Miereakker met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0595.DeMiereakker10-BP80 met de wijzigingen zoals benoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2010 en in de bijbehorende 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker';
- II. zienswijzen nummers 1 tot en met 6 ontvankelijk verklaren en zienswijze nummer 7 niet ontvankelijk verklaren omdat deze buiten de gestelde termijn is ingediend;
- III. conform de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Miereakker'
  - a. Zienswijze 1 en 2 geheel overnemen
  - b. Zienswijze 3, 4 en 5 gedeeltelijk overnemen en gedeeltelijk niet overnemen;
  - c. Zienswijze 6 voor kennisgeving aannemen;
- IV. geen exploitatieplan vaststellen aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
- V. het besluit op de voorgeschreven wijze bekend maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reeuwijk, gehouden op 4 oktober 2010,

de griffier,



drs. J.H. Rijs

de voorzitter,



J. Elzinga