

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

8

Raadsbesluit

Datum 18 april 2012

Agendapunt 8

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Middelweg 3a
2-11-1143/10T-12-1658

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2011;

gelet op artikel 3.8 Wro;

gelet op hetgeen verder in de Wro en Awb staat vermeld;

overwegende,

dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelweg 3a' vanaf 18 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en tijdens die periode het voor eenieder mogelijk was een inspraakreactie in te dienen;

dat het voorontwerpbestemmingsplan op 21 februari 2011 in het kader van het vooroverleg met instanties, zoals voorgeschreven in art. 3.1.1 Bro, is toegezonden aan het Rijk, de provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland met het verzoek om binnen vier weken te reageren;

dat de overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben;

dat twee inspraakreactie zijn ontvangen welke in de 'Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a' zijn voorzien van een reactie;

dat de aanpassingen uit de inspraakreactie zijn verwerkt tot een ontwerp bestemmingsplan;

dat het ontwerpbesluit, inclusief het ontwerpbestemmingsplan 'Middelweg 3a', met identificatienummer NL.IMRO.1901.11Middelweg3a-BP40, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 september 2011 tot en met 26 oktober 2011, ter inzage heeft gelegen, na voorafgaande publicatie in het Bodegraafs Nieuwsblad, de Kijk op Reeuwijk en de Staatscourant alsmede langs elektronische weg;

dat gedurende die periode is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze kenbaar te maken;

dat tijdens die periode twee zienswijzen zijn ingediend, die in de 'Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a' zijn voorzien van een antwoord, dat leidt tot een enkele wijziging van het bestemmingsplan;

dat er in het document: "Ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a" overige wijzigingen worden voorgesteld;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2012;

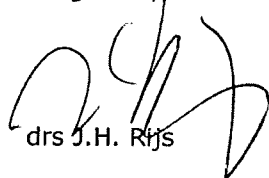
dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1 onder c, onder 4 onderscheidenlijk 5 Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, sub b, c of d Wro noodzakelijk is.

besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, overeenkomstig de bijgevoegde behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a';
2. in te stemmen met de in de 'Nota ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a' voorgestelde wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in artikel 6.12, lid 2 onder a, b en c Wro;
4. het bestemmingsplan 'Middelweg 3a', met identificatienummer NL.IMRO.1901.11Middelweg3a-BP80, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a' en 'Nota ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a';

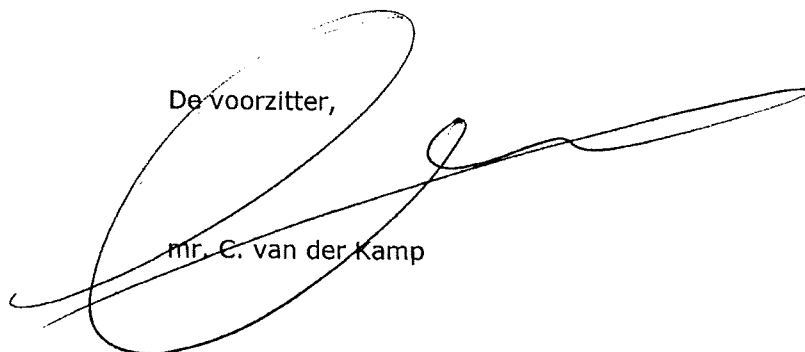
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 18 april 2012.

De griffier,



drs J.H. Rijs

De voorzitter,



mr. C. van der Kamp

Raadsvoorstel

Datum 28 februari 2012
 Agendapunt 6
 Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Middelweg 3a
 Raadsvoorstel nr. 2-11-1143/INT-11-1670

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Middelweg 3a' vast te stellen, overeenkomstig de voorgestelde wijzigingen in de 'nota beantwoording zienswijzen' en 'nota ambtshalve wijzigingen', en geen exploitatieplan vast te stellen. De wijzigingen betreffen vier tekstuele aanpassingen van de toelichting, twee aanpassingen aan de verbeelding en een aantal wijzigingen in de regels, waarbij in het artikel wonen alleen nog de maximale toegestane inhoudsmaat wordt opgenomen.

Wettelijk en/of beleidskader

Van de eigenaren van het perceel Middelweg 3a te Reeuwijk is een verzoek ontvangen om mee te werken aan toepassen van de Ruimte voor ruimte-regeling en in het kader van daarvan het oprichten van een nieuwe woning aan de Middelweg 3a te Reeuwijk. De initiatiefnemers saneren sierteeltgrond en bedrijfsbebouwing op de percelen Middelweg 3a, Nieuwdorperweg 31 en een perceel achter Zijdeweg 31 te Reeuwijk en zouden op basis van de Ruimte voor ruimte-regeling een compensatiewoning mogen bouwen van 1.248m³. Initiatiefnemers hebben verzocht om op het perceel Middelweg 3a de bestaande schuur van ca. 350m³ te mogen behouden, een woning van 650m³ op te mogen richten en het restant in reserve te houden voor andere projecten.

Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied West, dat in 2000 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld. Medewerking is alleen mogelijk via een partiele herziening van dat bestemmingsplan. Op 6 december 2010 heeft de raadscommissie van de voormalige gemeente Reeuwijk ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a en dit plan voor inspraak ter inzage te leggen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 februari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan de overlegpartners gestuurd, die hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties is het plan aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens heeft het college het ontwerpbestemmingsplan van 15 september 2011 tot en met 26 oktober 2011 ter inzage gelegd. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Dit voorstel is erop gericht de ontvangen zienswijzen te beantwoorden en het bestemmingsplan vast te stellen.

Provinciaal beleid

In de Provinciale Structuurvisie (PSV) wordt het wenselijk geacht om verspreid liggende sierteeltlocaties buiten het sierteeltconcentratiegebied te verplaatsen naar binnen het sierteeltconcentratiegebied of te laten saneren. Sanering kan plaatsvinden via de Ruimte voor ruimte-regeling. Die regeling is in de provinciale Verordening Ruimte opgenomen en bevat een aantal voorwaarden. Voor de sanering van iedere 1.000m² aan bedrijfsbebouwing, 5.000m² kas of 2,25ha sierteeltgrond of combinatie daarvan mag er een compensatiewoning worden opgericht. Onder andere mogen die nieuwe woningen mogen de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren en dienen de te saneren sierteeltpercelen buiten het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop e.o. te liggen.

Gemeentelijk beleid

Ook in de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISV), dat door uw raad is vastgesteld op 16 maart 2011, wordt het wenselijk geacht om verspreid liggende sierteeltlocaties buiten het sierteeltconcentratiegebied te verplaatsen naar binnen het sierteeltconcentratiegebied of te laten saneren.

In aanvulling op het provinciale Ruimte-voor ruimte-regeling is er door de voormalige gemeente Reeuwijk een gemeentelijke beleidsnota opgesteld. Daarin wordt een compensatiewoning van maximaal 650m³ toegestaan. Om het aantal woningen in het buitengebied te beperken is bij een aantal verzoeken ingestemd met de mogelijkheid om in dezelfde verhouding van saneren en compenseren een grotere compensatiewoning te realiseren tot maximaal 1.000m³.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord is opgenomen dat wij willen bevorderen dat met betrekking tot het beleid terzake sierteeltsector de intergemeentelijke uitgangspunten worden gehanteerd. De ISV dient als kader voor de ontwikkelingen in de Greenport.

Te bereiken

Wij vinden het verlenen van medewerking aan onderhavig verzoek om de Ruimte voor ruimte-regeling toe te passen en hiervoor een partiele herziening van het bestemmingsplan vast te stellen passen in het provinciale en gemeentelijk beleid. Door sanering van verspreid liggende sierteeltpercelen wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald, zoals beoogd in de PSV en ISV. Het bestemmingsplan herziet de bestemming van drie sierteeltlocaties naar agrarisch. Het bestemmingsplan bevat tevens een woonbestemming op het perceel Middelweg 3a waar de compensatiewoning kan worden opgericht. Ons college heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en hierop zijn twee zienswijzen ontvangen. Uw raad dient deze zienswijzen te betrekken bij uw besluitvorming over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Actiepunten

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 15 september 2011 tot en met 26 oktober 2011, ter inzage gelegen. Tijdens die periode kon eenieder een zienswijze kenbaar maken. Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ontvangen, namelijk van de initiatiefnemer en van de burens. In bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a' zijn de zienswijzen voorzien van een reactie. Hieronder wordt kort ingegaan op de inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop.

Zienswijze buren

Reclamant stelt dat door de gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer de bestemming is veranderd en beroept zich op de mogelijkheid om eerst zienswijzen in te kunnen dienen. In de overeenkomst worden met initiatiefnemer alleen afspraken gemaakt met betrekking tot de procedure voor het bestemmingsplan en de kosten hiervoor. De bestemming wordt niet met deze overeenkomst veranderd. Reclamant is verder van mening dat er in dit geval na toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling geen sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst (op het perceel Middelweg 3a). Naar het oordeel van ons college ontstaat er na het veranderen van de sierteeltbestemming in combinatie met het saneren van bedrijfsbebouwing en sierteeltgrond, en het oprichten van een compensatiewoning, per saldo wel degelijk ruimtelijke kwaliteitswinst. Vervolgens vraagt reclamant of de bestaande schuur en het in de nieuwe situatie bestemde bijgebouw eenzelfde gebouw betreft. Dat is inderdaad het geval en deze maakt onderdeel uit van de compensatiewoning van maximaal 1.000m³. Ook vraagt reclamant of een aantal punten wel binnen de Ruimte voor ruimteregeling mogelijk zijn. Naar het oordeel van ons college past het verzoek volledig binnen de Ruimte voor ruimte-regeling en bestaand beleid. Tot slot staat dit bestemmingsplan geen tweede woning toe, maar slechts één woning met bijgebouw(en).

Wij stellen voor om het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze op één punt aan te passen.

Zienswijze initiatiefnemer

De initiatiefnemer verzoekt om naast behoud van de bestaande schuur van ca. 350m³ de inhoudsmaat van de woning te vergroten van 650m³ naar 750m³. Het verzoek komt er op neer of de gemeente bereidt is haar beleid ten aanzien van de Ruimte voor ruimte-regeling aan te passen, voorzover het de maximale inhoudsmaat (650m³) voor een compensatiewoning betreft, of daarvan af te wijken.

Het is naar het oordeel van ons college niet wenselijk om het beleid ten aanzien van de Ruimte voor ruimte-regeling voor dit geval aan te passen. Tevens is het niet wenselijk om meer volume op het erf toe te staan dan 1.000m³, bestaande uit de bestaande schuur plus de nieuwe woning. Dat volume zien wij als maximaal toelaatbaar in het buitengebied en is in andere ruimte voor ruimte-verzoeken ook gehanteerd. Het feit dat (een groot deel van) de resterende 650m³ wordt benut voor de woning en de eerste bouwlaag van de garage en indiener vervolgens geen kap op de garage kan realiseren, maar dat vanuit architectonisch oogpunt wel wenselijk vindt is voor ons geen aanleiding om nog meer volume toe te staan. Zowel het totale volume als het resterende volume (650m³) biedt voldoende mogelijkheden om een kwalitatief goede woning (met bijgebouwen) op te richten. Tevens zijn ook alternatieven aanwezig om een garage te realiseren.

Wij stellen daarom voor om niet in te stemmen met het verzoek.

Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk het bestemmingsplan op een aantal technische aspecten aan te passen. Die aanpassingen zijn opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen op ontwerp-bestemmingsplan Middelweg 3a', die u als bijlage aantreft. De wijzigingen zijn als volgt:

- het identificatienummer wordt gewijzigd;
- de status van het bestemmingsplan Zoutman wordt aangepast en de resultaten van het vervolgonderzoek naar flora en fauna worden toegevoegd;

- in het artikel agrarisch wordt de strekking van het aanlegvergunningenstelsel uit het integrale bestemmingsplan overgenomen;
- het artikel wonen wordt gewijzigd; de verplichting tot het slopen van het te behouden gebouw wordt geschrapt, de tekst "mogen vrijstaande woningen worden gerealiseerd" wordt ter verduidelijking gewijzigd in "mag maximaal één vrijstaande woning", het maximaal te bouwen volume wordt gewijzigd in 1.000m³ in combinatie met het verwijderen van de aanduiding "bijgebouw" op het perceel Middelweg 3a en de betreffende regel;
- er wordt een extra artikel opgenomen om de gewenste regels voor wonen van toepassing te laten zijn op het perceel Nieuwdorperweg 31, waarvoor ook de verbeelding wordt gewijzigd;
- in de algemene bouwregels worden ten behoeve van vorig punt ook de regels uit het bestemmingsplan Zoutman met betrekking tot bestaande maten en afstanden opgenomen en worden de regels ten behoeve van het ondergronds bouwen geschrapt.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig de genoemde wijzigingen. Voor het vaststellen van een exploitatieplan bestaat geen aanleiding.

Consequenties

Met het vaststellen van het wijzigingsplan wijzigt uw raad de bestemming, en daarmee de planologische mogelijkheden, van de genoemde percelen. Concreet wordt het op grond van het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk een woning te bouwen en dienen de drie sierteeltlocaties te worden gesaneerd. Tevens wordt het mogelijk de bestaande schuur op het perceel Middelweg 3a te gebruiken voor woondoeleinden. Een extra zelfstandige woning is uitgesloten.

Vervolg

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bij wettelijk voorschrift gepubliceerd in de lokale kranten, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Uw besluit en het bestemmingsplan liggen gedurende 6 weken ter inzage. Tegen uw besluit kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en door die belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen. Tevens kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Bij de bekendmaking van uw besluit wordt ook de mogelijkheid tot het instellen van beroep gemeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij er voorlopige voorziening wordt ingesteld.

Alternatieven

Uw raad kan besluiten het bestemmingsplan ook op andere punten te wijzigen. Tevens is het mogelijk het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar dat ligt gezien het beleidskader en de voorbereiding niet voor de hand.

Samenvattend

Verzocht is mee te werken aan het toepassen van de Ruimte voor ruimteregeling. Het verzoek houdt in dat drie sierteeltpercelen, en de daarop aanwezige bebouwing, worden omgezet naar

weiland en ter compensatie daarvan een woning wordt opgericht op het perceel Middelweg 3a te Reeuwijk. Een ontwerpbestemmingsplan daartoe heeft van 15 september 2011 tot en met 26 oktober 2011 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan herziet de bestemming van drie sierteeltlocaties naar agrarisch en bevat tevens een woonbestemming op het perceel Middelweg 3a waarop de compensatiewoning kan worden opgericht. Er zijn twee zienswijzen ingediend, die in de 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a' worden beantwoord en leidt tot een enkele aanpassing. Verder worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig de voorgestelde wijzigingen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

De secretaris (wnd),

H. Romeijn MPM

De burgemeester,

mr. C. van der Kamp

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijze n.a.v. ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a'
2. Nota ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a
3. Ontwerpbestemmingsplan Middelweg 3a (gewijzigd vast te stellen)