

raadsvoorstel

portefeuillehouder J. Moraal
opgesteld door Fysieke en Maatschappelijke Ontwikkeling / Marly Beckfeld
Registratienummer
collegebesluit 10.16089
vergaderdatum raad 16 december 2010
jaar/nummer 2010-0135

onderwerp Bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam / vaststelling

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. Geen exploitatie plan vast te stellen
2. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen
3. Het bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam (inclusief ambtshalve wijzigingen en wijzigingen vanuit nota beantwoording zienswijzen) vast te stellen
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de verdere afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Bouw & Ontwikkelingsbedrijf Lithos (initiatiefnemer) wil de voormalige locatie van supermarkt Digros en Hans Verkerk Keukens en aangrenzende kavels (twee vrijstaande woningen) Westkanaalweg 99a en 99 in Ter Aar herstructureren.

De herstructurering voorziet in twee onderdelen waarvan één een combinatie is van detailhandelsruimte en appartementen met parkeervoorzieningen, het andere gedeelte houdt de realisatie in van grondgebonden woningen (zie bijlage 5 voorlopig ontwerp Westkanaalweg Ter Aar).

Om de plannen te kunnen realiseren is het voor- en ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam opgesteld en in procedure gebracht. Als gemeenteraad bent u het bevoegd gezag voor besluit vaststelling bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam.

Kader / Eerdere besluiten

Het wettelijk kader voor dit bestemmingsplan is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze wet is sinds 1 juli 2008 van kracht.

- Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 december 2009 het voorontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 vrijgegeven voor inspraak van andere overheden en het plan aan u ter kennisname aangeboden. Het college heeft u over dit besluit schriftelijk geïnformeerd (brief registratienummer 10.01525).
- Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 juni 2010 het ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam vrijgegeven voor ter visie legging en het indienen van zienswijzen. Het college heeft u over dit besluit schriftelijk geïnformeerd (brief registratienummer 10.09210)

Het ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam heeft van 22 juli tot en met 1 september ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen naar voren gebracht. Op 5 oktober heeft een ambtelijke hoorzitting plaatsgevonden. Drie indieners van zienswijzen hebben hier gebruik van gemaakt. Er is een concept nota van beantwoording van deze zienswijzen opgesteld. Deze nota van beantwoording van zienswijzen (bijlage 1) maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Dit voorstel voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam. Het ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam (*plankenmerk 99.147-7/juni 2010*) heeft ter inzage gelegen (zie bijlage 2). Hierop zijn zienswijzen ingediend. Enkele zienswijzen hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen op dit ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen, ambtelijke inhoudelijke wijzigingen (bijlage 1) en eventuele aangenomen amendementen van uw raad worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam.

Als uw raad besluit om op 16 december het bestemmingsplan vast te stellen zullen alle inhoudelijke wijzigingen verwerkt worden in het bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam.

Parallel aan de procedure van het onderhavige bestemmingsplan loopt conform wetgeving de procedure voor hogere waarde (geluid) op het project woningbouw Westkanaalweg 99-100 Aardam. De milieudienst West-Holland voert hiervoor de procedure. Tijdens de ter visie legging van 22 juli tot en met 1 september zijn geen zienswijzen ingediend. De beschikking Hogere waarde (geluid) is op 1 november door de milieudienst West-Holland vastgesteld (zie bijlage 4).

Indieners zienswijzen over privaatrechtelijke aspecten

Onderstaande aspecten uit de zienswijzen staan los en maken geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan en nota van beantwoording van zienswijzen. Vanuit geldende wetgeving en jurisprudentie is het niet toegestaan om dit soort zaken in een bestemmingsplan te regelen. Conform het collegeprogramma en burgerparticipatie is een informatieve brief (bijlage 6) naar de indieners van de zienswijzen gestuurd om een stukje onrust bij deze omwonenden weg te nemen.

In de zienswijzen zijn opmerkingen over privaatrechtelijke aspecten naar voren gebracht zoals bijvoorbeeld afspraken met initiatiefnemer over nieuwe erfafscheidingen, privacy aantasting door balkons en vrees dat vluchtroutes als sluiproutes gebruikt gaan worden. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt dat er in overleg met de omwonenden zorg wordt gedragen voor een deugdelijke erfafscheiding, ondoorzichtige beglazing bij een aantal balkons en maatregelen om sluiproutes en hangjongeren in vluchtwegen te beperken. Omwonenden zullen door de ontwikkelaar de komende maanden benaderd worden voor een overleg. Bij dit overleg zal ook een ambtenaar van de gemeente Nieuwkoop aanwezig zijn.

Tevens werd in een aantal ingediende zienswijzen vermeende overlast van hangjongeren of vrees voor overlast van hangjongeren naar voren gebracht. Het college heeft in haar Collegeprogramma 2010-2014 de prioriteiten benoemd. Hangjeugd is bijvoorbeeld een van de hogere prioriteiten waar aandacht aan besteed wordt. Hierbij zal wel integraal moeten worden gewerkt. Dit betekent dat de burger ook zijn waarnemingen over overlast moet melden.

Beoogd effect

Er is een nieuw bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam voorbereid om een ruimtelijk kader te bieden voor de verdere vernieuwing en herstructurering van bovengenoemd gebied in en nabij het dorpscentrum in Ter Aar.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen

In (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan hiervan afwijken als:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en

- c. c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk

Dat is hier het geval. Er ligt een ondertekende privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst/exploitatieovereenkomst van gemeente en initiatiefnemer Majan Beheer BV. De ontwikkelaar legt een groot gedeelte van de openbare ruimte aan. Er is geen sprake van kostenverhaal. In de overeenkomst staat verwoord wat de ontwikkelaar aan werkzaamheden gaat verrichten (bouw- en woonrijp maken, woningbouw ontwikkelen). Wat de taken van de gemeente zijn (begeleiden bestemmingsplanprocedure) en hoe de gemeente gaat bewaken en waarborgen dat de ontwikkelaar de openbare ruimte oplevert conform ons eisenpakket (programma van eisen). In de overeenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

2. Vaststelling zienswijzennotitie en de hierin voorgestelde wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan "Westkanaalweg 99-100 Aardam"

De drie mondeling toegelichte zienswijzen tijdens de openbare hoorzitting van 5 oktober zijn meegenomen in de beoordeling van de zienswijzen (zie bijlage 1). Deze hoorzitting is geen verplichting vanuit de wetgeving. Om alle onderwerpen zo zorgvuldig mogelijk te behandelen, is bij elke (individuele) zienswijze een antwoord op deze aspecten gegeven. (zie bijlage 1: zienswijzennota)

In de diverse zienswijzen (zie zienswijzennota bijlage 1) wordt een aantal dezelfde onderwerpen naar voren gebracht, zoals de horeca functie, het type bedrijvigheid en de bouwhoogte. Omwonenden hebben in hun zienswijze aangegeven te vrezen voor overlast door horeca. Omwonenden vragen om de horecafunctie te schrappen of in te perken.

Om leegstand van de panden te voorkomen worden alleen horecafuncties met de uitstraling van een dagzaak, zogenaamde 'lichte' horecafuncties welke passen bij de winkelfuncties opgenomen in de planvoorschriften zoals bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, ijssalon, broodjeszaak of koffiebar.

Omwonenden hebben in hun zienswijze aangegeven dat er op de onderhavige locatie veel te 'zware' bedrijvigheid mogelijk is. Verzocht wordt om de lijst van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in te perken.

Per abuis is de hele lijst van Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 +2 opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze lijst van Staat van Bedrijfsactiviteiten is dan ook in strijd met een goede Ruimtelijke Ordening omdat een groot aantal bedrijfsactiviteiten niet thuishoren in een centrumfunctie nabij woningen. De lijst wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De planvoorschriften worden aangepast. Binnen de bestemming "Centrum" is het beleid van de gemeente er op gericht om vooral detailhandel, maatschappelijke functies en dienstverlening toe te staan. Onder dienstverlening wordt in dit kader ook dienstverlenende bedrijvigheid bedoeld die passen in het dorpscentrum. In de begrippen (artikel 1 planvoorschriften) wordt een definitie van 'dienstverlenend bedrijf' opgenomen.

Omwonenden verzoeken in hun zienswijze om de bouwhoogtes te verminderen. De aangeduide hoogtes in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, variërend van maximaal 4,5 tot 14.5 meter worden als passend in de omgeving beschouwd. De beoogde planontwikkeling is tijdens diverse inloop- en informatieavonden gepresenteerd. De bouwhoogtes die destijds zijn getoond, zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De getoonde hoogtes zijn niet meer veranderd. Het stedenbouwkundig plan is al in 2008 tijdens 'informele' informatieavonden aan bewoners en overige belangstellenden getoond. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan in overleg met de bewoners op onderdelen (o.a. bouwhoogte) aangepast. Zie bijlage 6.

Twee ondernemers uit andere dorpskernen hebben een zienswijze ingediend met bedenkingen over de mogelijkheid dat een tweede supermarkt zich vestigt in het centrum van Ter Aar.

In het huidige geldende bestemmingsplan Aardam is een tweede supermarkt op onderhavige locatie mogelijk. Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' is detailhandel toegestaan, waaronder ook een supermarkt wordt gerekend. Volgens het recent vastgestelde detailhandelsbeleid is een tweede supermarkt gewenst. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze functie dan ook opnieuw mogelijk gemaakt. Een ruimtelijk besluit mag niet zijn ingegeven door overwegingen van 'economische ordening'.

De horeca functie en de typen bedrijvigheid op onderhavige planlocatie worden ingeperkt in het bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam. De bouwhoogtes worden niet aangepast. De mogelijkheid om een tweede supermarkt te vestigen wordt niet ingeperkt in het bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam.

Tevens wordt opgemerkt dat er door de andere overheden zoals provincie Zuid-Holland, VROM-inspectie en Hoogheemraadschap van Rijnland geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het vooroverleg op een goede manier heeft plaatsgevonden.

Mochten indieners van zienswijzen het alsnog nodig vinden om hun zienswijze nader toe te lichten dan is er gelegenheid om tijdens uw meningsvormende raadsvergadering van 2 december inspreektijd bij de griffie aan te vragen. Betrokkenen zijn hierover schriftelijk geïnformeerd (bijlage 6).

3. Het bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam (inclusief ambtshalve wijzigingen en wijzigingen vanuit nota beantwoording zienswijzen) vast te stellen

Conform artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100' Aardam vast te stellen. Gelet op bovenstaande punten zijn de in het bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

ambtshalve wijzigingen

Deze zijn gebaseerd op een eigen inhoudelijke analyse en afweging, anderszins gewijzigde inzichten en tenslotte onjuistheden in het ontwerp die bij de vaststelling gecorrigeerd moeten worden. Het bestemmingsplan wordt bijvoorbeeld aangepast aan recente wijzigingen in wetgeving zoals de Wabo. Zie bijlage 1.

4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de verdere afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling

Na vaststelling door uw raad, zullen wij de indieners van de zienswijzen schriftelijk informeren over uw raadsbesluit. Het gewijzigde bestemmingsplan dient zes weken ter visie te worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State.

Kanttekeningen:

Parkeerplaatsen ook afhankelijk van herinrichting Lindeplein

Voor het totale plan zijn 121 parkeerplaatsen nodig. Van deze 121 worden 27 'openbare' parkeerplaatsen aan de voorkant van het appartementen complex gerealiseerd. Het realiseren van deze parkeerplaatsen valt samen met de geplande herinrichting van het Lindeplein. Dit betekent dat het plan met betrekking tot het aspect parkeren afhankelijk is van de herinrichting van de openbare ruimte. Deze herinrichting vindt plaats nadat de bouw is afgerond in de woonrijp maken fase. De kosten hiervan zijn in de grondexploitatie opgenomen.

Risico's / Beheersmaatregelen

De eventuele planschade is gedekt in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer Majan Beheer BV.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Juridische vastlegging en waarborging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied. De indieners van zienswijzen kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

1. Nota van beantwoording zienswijzen + verslag hoorzitting
2. Ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam
3. Wijzigingen "ambtshalve"
4. Beschikking Hogere waarde (geluid)
5. Voorlopig ontwerp Westkanaalweg Ter Aar
6. Brieven van college aan indieners zienswijzen (na besluit van 9 november 2010)

Advies meningsvormende raad I 2 december 2010

Het stuk kan door naar de besluitvormende raadsvergadering van 16 december; als **discussiestuk**.