



Zaaknummer: 1641480
Agendanummer: 9.3
Datum raadsvergadering: 4 juli 2016
Aan: de Gemeenteraad
Verzenddatum: 9 juni 2016
Betreft: Bestemmingsplan Zuidwende 4

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de ontwikkeling van de Volgerlanden heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht grond aangekocht, o.a. ook voor de ontsluitingsweg Ambachtsezoom. In de koopovereenkomst met de eigenaar van Zuidwende 4 is afgesproken dat de gemeente zich inspent 2 extra woningen toe te staan op zijn perceel. Door diverse ontwikkelingen die in dit gebied uiteindelijk niet zijn doorgegaan, heeft het lang geduurd voordat aan deze inspanningsverplichting invulling kon worden gegeven. Er ligt nu een bestemmingsplan voor die de bouw van 3 woningen mogelijk maakt. Het plan voorziet in een goede stedenbouwkundige opzet van de herin te richten kavel. Het nu voorliggend plan is in goed overleg met de eigenaar van het perceel opgesteld. Voorstel is het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt ongewijzigd vast te stellen.

Voor de noodzakelijke bestemmingsplanherziening ten behoeve van een tweetal woningen is door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde van 51 dB(A) vastgesteld als gevolg van de nabije ligging van de Ambachtsezoom.

1.2 Ontwerpbestemmingsplan "Zuidwende 4"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden vanaf 10 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Aan een ieder is hierbij de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Bestemmingsplan "Zuidwende 4"

Aangezien er geen zienswijzen zijn binnengekomen stellen wij u voor om het ontwerpbestemmingsplan "Zuidwende 4" ongewijzigd vast te stellen. Indien uw raad conform dit voorstel besluit, dan publiceren wij het vastgestelde bestemmingsplan op gebruikelijke wijze. Het bestemmingsplan wordt dan gedurende een periode van zes weken voor de mogelijkheid tot beroep ter inzage gelegd.

2. Beleidskader, doel en effect

Het doel is te komen tot een actueel planologisch-juridisch kader voor het realiseren van een drietal woningen op het perceel Zuidwende 4.



3 Argumenten en kanttekeningen

3.1 *Stedenbouwkundig goed inpasbaar*

Al in een vroeg stadium is door ons meegedacht op welke wijze tot een goed ingepast plan kan worden gekomen. Zo is aangegeven dat woningen gegroepeerd rond en georiënteerd moeten worden op een (gemeenschappelijke) voorzone, waar ook het bezoek kan parkeren. Tevens is gevraagd een landschappelijke buffer (bosplantsoen) op eigen terrein tussen Ambachtsezoom en de woningen te realiseren. Deze voorwaarden zijn overgenomen in het nu voorliggend plan.

3.2 *Bestemmingsplan en overige onderzoeken*

In het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is onder meer onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid, lucht- en bodemkwaliteit, archeologische waarden en naar natuurwaarden die geborgd zijn in de Flora- en faunawet. Uit deze onderzoeken blijkt dat deze verschillende sectorale aspecten de ontwikkeling van de 3 woningen op deze locatie niet belemmeren.

3.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het plan voorziet in de planologische inpassing van drie woningen. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan er op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van uit worden gegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het plan voor de bouw van de drie woningen aan de Zuidwende 4 behoeft dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro. Om deze reden hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden 'afgelopen'.

3.4 *Afstemming*

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de plannen reeds besproken met de wettelijke overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Waterschap Hollandse Delta, de veiligheidsregio en de Gasunie. Op een aantal tekstuele aanpassingen na, die reeds verwerkt zijn, hebben de overlegpartners laten weten verder geen opmerkingen te hebben. Bovendien zijn de burens door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het nu voorliggende plan en zij hebben tevens geen bezwaren geuit tegen deze voorgenomen ontwikkeling.

4 Financiën

Dit besluit heeft verder geen financiële gevolgen. Alle financiële afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de eigenaar waar het college reeds op 24 maart 2015 over heeft besloten. Hierin is o.a. planschadeverhaal geregeld evenals de verkoop van de toegangsweg aan de eigenaar.

5 Aanpak

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt samen met het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarden Wet geluidhinder gepubliceerd. In deze periode kan rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) worden ingesteld door:

- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig zienswijzen kenbaar te maken;

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, De Kombinatie en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.



Hendrik-Ido-Ambacht

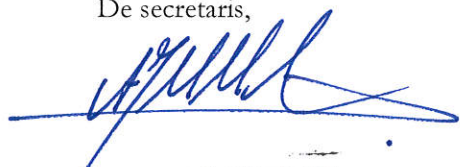
6 Voorstel

Wij stellen u dan ook voor:

Het bestemmingsplan "Zuidwende 4" met plan-identificatienummer NL.IMRO.0531.bp19Zuidwende4-3001 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,



Mr. A.J.M. Martens

De burgemeester,



Loco
A.J. Flach



De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2016,
voorstelnummer 1629548

besluit:

- Het bestemmingsplan "Zuidwende 4" met plan-identificatienummer NL.IMRO.0531.bp19Zuidwende4-3001 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 4 juli 2016.

De griffier,

G.H. Logt

De voorzitter,

J. Heijkoop