

2013-11639

Vaststellen bestemmingsplan Ringdijk

3 juni 2013

Aan de leden van de raad,

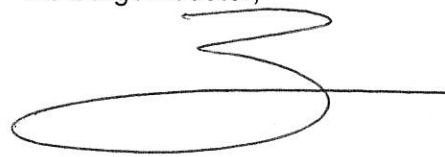
Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. de Notitie zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen en daarbij de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de digitale versie van het bestemmingsplan 'Ringdijk' gewijzigd vast te stellen met de identificatiecode NL.IMRO.0642.bp04ringdijk-3001.dxf
3. op grond van artikel 1.2.3 Besluit ruimtelijke ordening de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ringdijk', zoals opgenomen in bijlage 3 van dit raadsvoorstel, tevens analoog vast te stellen.
4. vaststelling van de digitale ondergrond met identificatiecode: o_NL.IMRO.0642.bp04ringdijk-3001.dxf
5. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening.

De secretaris,

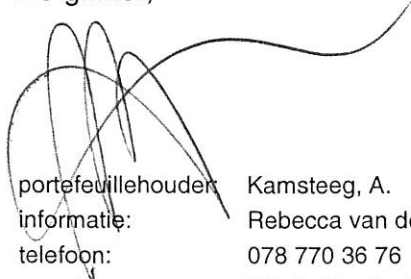


De burgemeester,



Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 juni 2013

De griffier,



De voorzitter,



portefeuillehouder

informatie:

telefoon:

e-mail:

bijlagen:

Kamsteeg, A.

Rebecca van der Kuijp

078 770 36 76

RKuijp@zwijndrecht.nl

1. toelichting bestemmingsplan 2. regels

bestemmingsplan 3. verbeelding 4. ingediende

zienswijze 5. Notitie zienswijzen 6. ondergrond

ter inzage:

NOTITIE Zienswijzen en Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan RINGDIJK

Het ontwerp van bestemmingsplan “Ringdijk” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 28 maart 2013 tot en met 8 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerp zijn 3 zienswijzen ingediend.

Ingediende zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen door:

1. Bewonersvereniging ‘Balkengat’ (17 april 2013)
2. Voetbal Vereniging Geluksvogels Zwijndrecht, (29 maart 2013)
3. Cleton & Com (9 mei 2013)

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van bestemmingsplan Ringdijk heeft van 28 maart 2013 tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen.

De schriftelijke zienswijzen 1 en 2 zijn binnen de hierboven genoemde termijn ingediend en ontvankelijk. Zienswijze 3 is op 9 mei 2013 (1 dag buiten de termijn) ontvangen.

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening als de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De door Cleton & Com ingediende zienswijze is voor het einde van de termijn ter post bezorgd en binnen een dag na afloop van de termijn ontvangen en is derhalve eveneens ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingediende reacties. De gemeentelijke reactie is cursief weergegeven.

1. Bewonersvereniging 'Balkengat'

- 1.1 In hoofdstuk 2 Planbeschrijving worden de aanwezige sportvelden niet omschreven.

Verder is in hoofdstuk 2.3 wel aandacht voor de voormalige gemeentewerf waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Tekst duidt niet op een conserverend beleid, zoals doet vermoeden.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal in hoofdstuk 2, onder 2.2 aandacht worden besteed aan de bestemming sport.

In hoofdstuk 2.3 zal het woordje 'conserverend' in de toelichting van het bestemmingsplan worden vervangen door 'gebaseerd op de huidige situatie'.

- 1.2 Reclamant vraagt of het vermoeden dat een indirecte verplaatsing van de huidige sportvelden naar het terrein van de voormalige gemeentewerf mogelijk gemaakt wordt in het ontwerpbestemmingsplan, zodat de sportvelden vrijkomen t.b.v. woningbouw.

Reactie gemeente

Het is een onjuist vermoeden van reclamant dat in het bestemmingsplan woningbouw op de sportbestemming mogelijk wordt gemaakt. In voorliggend bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn in de regels behorend bij het bestemmingsplan Ringdijk verankerd in de bestemmingen bedrijf en bedrijventerrein. Op de verbeelding zijn deze wijzigingsbevoegdheden voorzien van een gebiedsaanduiding, te weten 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 -2'.

Het bestemmingsplan Ringdijk maakt het naast genoemde wijzigingsbevoegdheden dus niet mogelijk om andere bestemmingen dan de wijzigingsbevoegdheden zoals voorgeschreven in regels van het bestemmingsplan te wijzigen in andere bestemmingen.

- 1.3 Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente denkt (over) de inhoud van de waterbergende functie van de huidige sportvelden te compenseren in het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat voor woningbouw bestemde gronden opgehoogd moeten worden naar + 4.20 NAP en buiten een waterbergende functie vallen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is met uitzondering van de twee opgenomen wijzigingsbevoegdheden zie reactie onder 1.2 gebaseerd op de huidige situatie. Woningbouw op de locatie van de sportvelden is niet aan de orde. De sportvelden zijn 1:1 overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en voorziet niet in aanpassingen waarbij invulling moet worden gegeven aan de waterbergingsopgave.

- 1.4 Binnen de bestemmingen Verkeer en Sport zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan is mede voorzien in parkeren. Hieruit blijkt dat moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er worden echter parkeerplaatsen van de bewoners van het Balkengat ingenomen door de bezoekers van de sportvelden. Reclamant verzoekt dringend om in het bestemmingsplan Ringdijk ruim te voorzien in de eigen parkeerbehoefte t.b.v. de sportvelden, zodat bouwruimte/grond t.b.v. woningbouw overblijft in het nog te ontwikkelen gebied.

Reactie gemeente

Net als elders in woonwijken en overig openbaar gebied waar geen betaald- of vergunningparkeren is ingesteld is parkeren langs de straat of in de parkeervakken voor iedereen, bewoners en bezoekers, toegestaan. Wij vinden het vervelend dat bewoners rondom het Balkengat hiervan hinder ondervinden. Alleen wanneer auto's fout geparkeerd staan kan worden opgetreden. Dit kan niet geregeld worden binnen het voorliggend bestemmingsplan, dat is gebaseerd op de huidige situatie.

Bij nieuwe ontwikkelingen van woningen dient altijd te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dat is op de locatie van de huidige sportvelden echter niet aan de orde.

- 1.5 In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er geen concrete plannen voor de gronden van de voormalige gemeentewerf zijn. Reclamant verzoekt bij de wijzigingsbevoegdheid naar 'Sport' de regels zoals in 7.1 b en 8.1 b op te nemen.

Reactie gemeente

Aan de aanpassing van de regels kan de gemeente tegemoet komen.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals verankerd in artikel 4.5 b onder 2 van de regels van het bestemmingsplan Ringdijk zal worden toegevoegd, 'dezelfde bestemmingsomschrijving en bouwregels als binnen de bestemming Sport'.

2. Voetbal Vereniging Geluksvogels Zwijndrecht (VVGZ)
VVGZ ondersteunt volledig het omzetten van de bestemming van de voormalige gemeentewerf naar de meer passende bestemming Sport.

Reactie gemeente

De gemeente neemt hier kennis van.

3. Cleton & Com, namens ABB Vastgoed I B.V. en ABB Bouwgroep B.V.

Reclamant heeft belang bij dit bestemmingsplan nu zij eigenaar is van een terrein aan de Ringdijk met bedrijfsfuncties. In de nabije toekomst wenst zij hier woonbouw te realiseren. Reclamant is verheugd over de aanpassingen die zijn gedaan tussen het moment van het voorontwerp en het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan. Veel van de behoefte zijn in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan, zodanig aan te passen dat de woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, via een positieve woonbestemming.

Daarnaast verzoekt reclamant dat bij de ontwikkeling van haar terrein tot woningbouw voldoende flexibiliteit en speelruimte wordt geboden, zodat zij kan inspelen op de behoefte van de markt.

Reactie gemeente

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is in de invoeringswet opgenomen dat gemeenten per 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen (plannen niet ouder dan 10 jaar) voor hun grondgebied hebben vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan Ringdijk wordt primair uitvoering gegeven aan de wettelijke verplichting te voorzien in een actueel planologisch kader voor 1 juli 2013.

Reclamant heeft op 6 maart 2013 tijdens een bijeenkomst bij de gemeente Zwijndrecht een reactie gegeven op de wijzigingsbevoegdheid die waren opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan Ringdijk. De reactie was hoofdzakelijk gericht tegen de voorwaarden die in de wijzigingsregels waren opgenomen. Reclamant heeft de gemeente verzocht om meer flexibiliteit in het plan op te nemen, zodat zij bij de ontwikkeling meer op de behoefte van de markt kan inspelen.

Voor de gemeente was dit aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan in te spelen op de wensen van reclamant. De volgende wijzigingen zijn ten opzichte van het concept ontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan Ringdijk doorgevoerd.

- *het maximaal aantal woningen van 50 is losgelaten.*
- *in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om naast de eerder gestelde vrijstaande woningen en een beperkt aantal twee-onder-een-kap woningen ook rijtjeswoningen en appartementen binnen de cluster te realiseren.*
- *de hoogtemaat is aangepast.*

Het bouwplan van reclamant is niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan bij recht te regelen. Daarvoor moet, zoals blijkt uit de opgenomen voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid nog diverse zaken worden onderzocht en worden geregeld.

Anderzijds is er sprake van een bouwplan inzake de Grondexploitatiewet (hoofdstuk 6 , afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening). Over het verhaal van gemeentelijke (plan-) kosten is nog niet gesproken. Een anterieure overeenkomst is niet gesloten. Voorgaande

verzet zich tegen een opname van het initiatief bij recht i.c. de economische uitvoerbaarheid dient nog aangetoond te worden.

CONCLUSIE

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- In de toelichting van het bestemmingsplan zal in hoofdstuk 2, onder 2.2 de bestemming sport worden opgenomen.
- In de toelichting hoofdstuk 2.3 zal het woord 'conserverend' worden vervangen door 'gebaseerd op de huidige situatie'.
- Artikel 4.5 b onder 2 van de regels zal worden toegevoegd: *'dezelfde bestemmingsomschrijving en bouwregels als binnen de bestemming Sport'*.

Ambtshalve aanpassing

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, zijn in de toelichting op bladzijde 11 en 12 tekstuele aanpassingen doorgevoerd, betreffende de verkaveling en afstanden van de lichtmasten tot de aangrenzende woningen.