

BESLUITBLAD RAAD

Betreft:

- | | |
|--------------------|--|
| • raadsvergadering | 8 februari 2018 |
| • agendapunt | 7 |
| • voorstel | Vaststelling bestemmingsplan 'Keucheniushof' |
| • zaaknummer | Z.023439 / D.698159 |

Het aan de raad voorgestelde besluit:

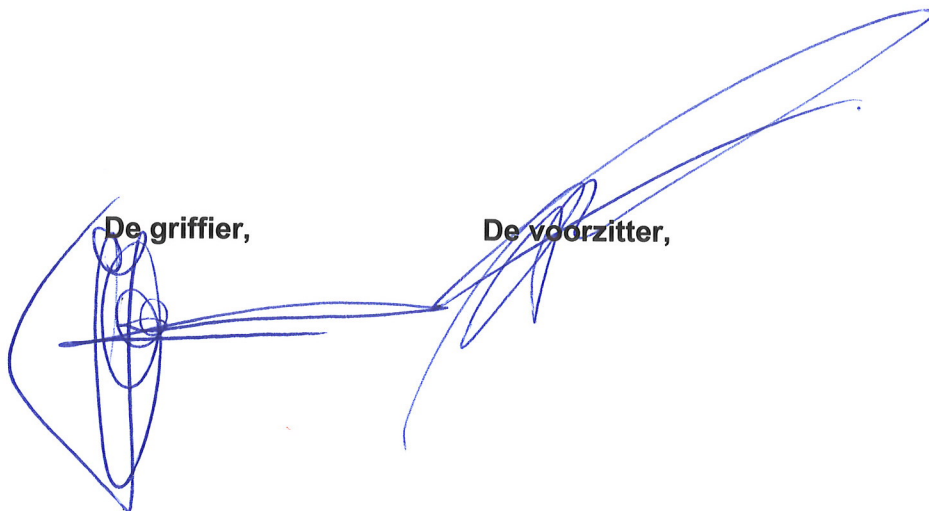
1. Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Keucheniushof'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Keucheniushof' vaststellen.
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Het door de raad genomen besluit:

Conform voorstel besloten.

De griffier,

De voorzitter,



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Keucheniushof'

<i>Raadsvergadering</i>	8 februari 2018, agendapunt 7 - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	30 januari 2018
<i>Bijlage(n)</i>	4
<i>Zaaknummer</i>	Z.023439 / D.698159
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 24 januari 2018, agendapunt 7.2
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Verbeek
<i>Informatie bij</i>	Michel Beuving
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	m.beuving@huizen.nl / (035) 528 15 17

Voorstel

1. Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Keucheniushof'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Keucheniushof' vaststellen.
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op 16 maart 2017 heeft u ingestemd met het bereikte akkoord met Visser Bouw Maatschappij BV (VBM) over herontwikkeling van het Keucheniushofgebied. Daarnaast heeft u besloten om de coördinatieregeling voor dit project toe te passen. Daarmee loopt de procedure van het bestemmingsplan gelijk op met de procedure van de omgevingsvergunning.

Het bouwplan van VBM is vertaald in een bestemmingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning. Een voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017 ter inzage gelegen. Ook is er een informatieavond georganiseerd op 19 juni 2017. Alle belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ter inzagelegging van het voorontwerp en dit is via de gebruikelijke manieren gepubliceerd. Er is tegen het voorontwerp één inspraakreactie ingediend.

Vervolgens heeft het college een ontwerpbestemmingsplan, samen met een ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd. Van 20 oktober tot en met 30 november 2017 kon een ieder reageren op de ontwerp besluiten. Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. Dit raadsvoorstel heeft tot doel u te laten beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Keucheniushof'.

Argumentatie

Zoals in de aanleiding al is vermeld heeft u op 16 maart 2017 ingestemd met het plan van VBM voor ontwikkeling van het Keucheniushof. Dit plan is vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Hieronder zijn de beslispunten van voorliggend raadsvoorstel kort toegelicht.

1. *Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Keucheniushof'.*

In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat en per zienswijze is een reactie gegeven. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens diverse hoorzittingen. Een kort verslag van deze hoorzittingen is in de voorliggende nota opgenomen. Op grond van de ingediende zienswijzen en hetgeen tijdens de hoorzittingen is toegelicht ziet het college geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. Hieronder de belangrijkste aspecten die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Parkeren

Het plan voldoet aan de geldende regelgeving voor parkeren. Nu het plan kleinschaliger is dan het eerdere 'Hof-model' is een ondergrondse parkeeroplossing niet nodig. Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat er tijdens de piekmomenten (op de zaterdagen) nog altijd parkeer-gelegenheid aanwezig is in en in de onmiddellijke nabijheid van het centrum. De huidige aanwezige, met tijdelijk karakter aangelegde, parkeerplaatsen (22) langs de Keucheniusstraat worden grotendeels gebruikt door personeel van de winkels. Over het gebruik van deze parkeerplaatsen is gesproken met ondernemers. Het personeel kan - met name op zaterdag - gebruik maken van de parkeergelegenheid die in en zeker ook aan de buitenrand van het centrum aanwezig is. Met het bestuur van de winkeliersvereniging is afgesproken dat dit met het winkelpersoneel wordt besproken op het moment dat de bouwwerkzaamheden gaan starten.

Hoogte en impact op de omgeving

Wat het college betreft is het bouwplan passend in de omgeving. Het beeld is passend bij het gewenste centrumdorps woonmilieu. De bebouwing aan de Keucheniusstraat maakt het bouwblok Tuinstraat, Ceintuurbaan, Kerkstraat en Keucheniusstraat af. De nieuwe bebouwing is georiënteerd op de openbaar toegankelijke ruimte en heeft een formele voorkant. De andere zijde, grenzend aan een tuin, is informeel. Door de realisering van dit type woningen ontstaat aan de achterzijde een tuin op tuin aansluiting. Ten opzichte van het model dat is besproken met de participatiegroep is deze aansluiting een verbetering. Ook wordt de privacy naar omwonenden verbeterd ten opzichte van het model dat besproken is met de participatiegroep. Bij een appartementengebouw met meerdere verdiepingen, dat onderdeel was van het participatiemodel, is er ook meer zicht op de achtertuinen dan bij het realiseren van eengezinswoningen.

Het kleurgebruik van de gevel is afgestemd op de kleuren die voorkomen in het oude dorp van Huizen. De bebouwing sluit aan bij de gewenste individuele expressie en variatie. In het beeldkwaliteitsplan is een nokhoogte voor accenten opgenomen van maximaal 13 meter. Een nokhoogte van 12 meter en het aantal bouwlagen past binnen het beeld dat is geschetst in het beeldkwaliteitsplan. Ook de toevoeging van ruime grondgebonden eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen geeft een extra toevoeging aan het woningaanbod in Huizen.

Vergelijking met het 'Hof-model' dat als voorkeursmodel uit participatie naar voren is gekomen

In enkele zienswijzen wordt een rechtstreekse vergelijking gemaakt met het 'Hof-model' dat als voorkeursmodel uit het participatieproces is gekozen. Wat het college betreft is deze vergelijking deels niet terecht, althans voor zover uw besluitvorming van 16 maart 2017 daar niet bij betrokken wordt. Uw raad heeft op 16 maart 2017 immers unaniem ingestemd met het plan van VBM en bij uw besluit van 16 maart 2017 bent u geïnformeerd over de aansluiting van het plan Visser met de contouren van het model 'Hof'. Dit plan is vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan. Maar als u het nu voorliggende bouwplan op 'pandniveau' vergelijkt met het model 'Hof', dan zijn er zeker ook verschillen waar te nemen, maar wat ons betreft verschillen die zeker ook een plus betekenen ten opzichte van het model 'Hof', zeker als het gaat om volumes en het kleinschalige en dorps karakter van het plan dat voorligt.

Vanuit de voormalige participatiegroep is eerder tijdens de voorontwerpfase niet gereageerd op het plan. Daarnaast is ook tijdens de hoorzitting met de Vrienden van het Oude Dorp erkend dat het plan aansluit op uw besluit van 16 maart 2017. Daarbij merken wij ook nog eens op dat tijdens de presentatie ervan op 7 februari 2017 vanuit het bestuur waardering voor dit plan is uitgesproken.

In dat licht bezien is de ontvangen zienswijze van de Vrienden van het oude dorp op zijn minst opmerkelijk te noemen.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het plan waar u op 16 maart 2017 mee heeft ingestemd en met welk besluit u ook de aansluiting met de contouren van het model 'Hof' heeft bevestigd.

2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Keucheniushof' vaststellen.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwplan van VBM juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het bouwplan is zorgvuldig tot stand gekomen en wat het college betreft ruimtelijk aanvaardbaar. Op de aanvraag omgevingsvergunning is positief geadviseerd door de welstandscommissie. Met voorliggend plan kan eindelijk invulling gegeven worden aan dit deel van het centrum van Huizen en daarmee is het besluitvormingsproces, dat is begonnen met het collegeprogramma 2014-2018, afgerond. De ingediende zienswijzen leiden niet tot een ander standpunt van het college.

3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt als er sprake is van een voorgeschreven bouwplan. Een exploitatieplan is niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van een bouwplan ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening.

In dit geval zijn de gronden in eigendom van de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het woon- en bouwrijp maken van het plangebied. Hiervoor is een budget beschikbaar gesteld. In een anterieure overeenkomst, ondertekend op 7 februari 2017, zijn de afspraken met de ontwikkelende partij vastgelegd. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd waardoor kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Met dit voorstel is uitvoering gegeven aan uw besluit van 16 maart 2017. Gelet hierop zien wij geen realistisch alternatief aanwezig, zonder in een uiterst complexe situatie terecht te komen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan van 16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017 ter inzage gelegen. Ook is er een informatieavond georganiseerd op 19 juni. Alle belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ter inzagelegging van het voorontwerp en dit is via de gebruikelijke manieren gepubliceerd. Er is tegen het voorontwerp één inspraakreactie ingediend.

Vervolgens heeft het college een ontwerpbestemmingsplan, samen met een ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd. Van 20 oktober 2017 tot en met 30 november 2017 kon een ieder reageren op de ontwerp besluiten. Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. Dit raadsvoorstel heeft tot doel u te laten beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Keucheniushof'.

Beslistermijn

In artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling moet nemen. Dit betreft een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit. Wel vervalt de zogeheten aanhoudingsplicht bij overschrijding van deze termijn (artikel 3.3, lid 2 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Ook is de Wet dwangsom van toepassing. Bij vaststelling van het bestemmingsplan op 8 februari wordt de termijn uit de wet gehaald.

Financiële paragraaf

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden is eerder budget gereserveerd. Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Collegeprogramma

In artikel 2.3.6 is aangegeven dat het college deze raadsperiode het initiatief neemt om een oplossing te vinden voor het al jaren braakliggende keucheniusgebied. Met vaststelling van dit bestemmingsplan wordt daar invulling aan gegeven.

Begroting

Programma ruimtelijke en economische ontwikkeling (216), waarin de herontwikkeling van het Keucheniusgebied wordt vermeld.

Eerdere besluiten

- 25 juni 2015 (raadsbesluit beëindiging SOK en verwerving gronden)
- 29 september 2016 (raadsbesluit modelkeuze "Gesloten Hof")
- 16 maart 2017 (instemmen met plan VBM)

Voorgeschreven procedure

Bij besluit van 16 maart 2017 heeft u ingestemd met toepassing van de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de procedure van het bestemmingsplan gelijk oploopt met de procedure voor vergunningverlening. De verlening van de omgevingsvergunning zelf is een bevoegdheid van ons college. Naast vaststelling van het bestemmingsplan zijn maatwerkvoorschriften op grond van het activiteitenbesluit en een besluit Hogere Waarde Geluid vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de verlening van de omgevingsvergunning uitgevoerd, onder meer in overeenstemming met dit bestemmingsplan. In de bijlagen bij dit raadsvoorstel treft u enkele tekeningen behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning, zodat u een goed beeld heeft van het plan dat gerealiseerd wordt en waarvoor dus omgevingsvergunning verleend wordt.

Vaststelling van het bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning start de beroepstermijn. Het bestemmingsplan met bijbehorende besluiten en de omgevingsvergunning treden in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

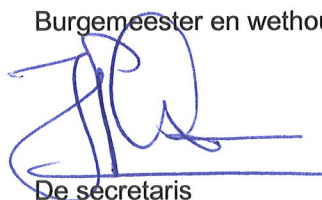
Evaluatie

Niet van toepassing.

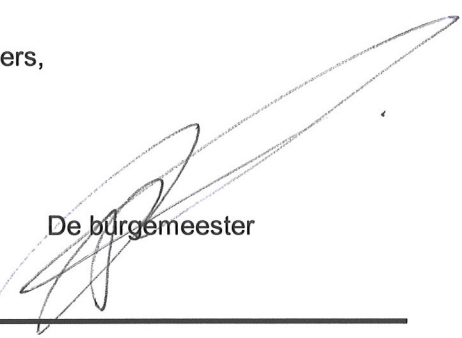
Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Keucheniushof';
2. Ingediende zienswijzen;
3. Enkele tekeningen behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning;
4. a. Ontwerpbestemmingsplan Keucheniushof : onderdeel Toelichting;
b. Ontwerpbestemmingsplan Keucheniushof : bijlagen bij onderdeel Toelichting;
c. Ontwerpbestemmingsplan Keucheniushof : onderdeel Regels.

Burgemeester en wethouders,



De secretaris



De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 24 januari 2018. De commissiebehandeling heeft niet geleid tot een advies van de commissie. Alle fractievertegenwoordigers behielden een standpunt voor en namen het voorstel mee terug voor nader overleg met de fractie.