

RAADSBSLUIT

Exemplaar naar

griffie

Afschrift naar:

Ontwikkeling

De raad van Uithoorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2016, nr. RV15.39;

gelet op ;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Europarei Midden, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPEuropareiM-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. van de Wro vast te stellen.

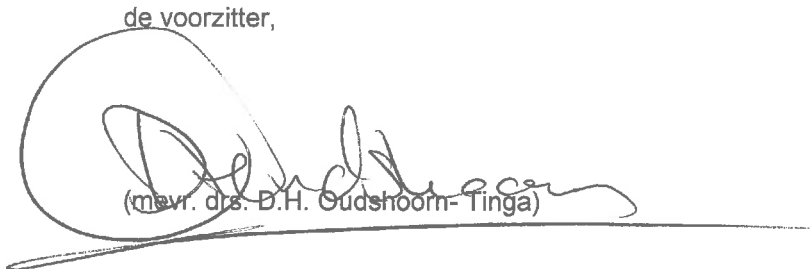
Vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van Uithoorn van 28 januari 2016, nr. S2.3

de griffier,



(mr. J.H. van Leeuwen)

de voorzitter,



(mevr. drs. D.H. Oudshoorn-Tinga)



Voorstellen van burgemeester en wethouders aan de raad, jaar 2015

Datum vergadering : 24 september 2015 / 28/1/2016
Registratienummer : RV15.39
Afdeling : Ontwikkeling

Portefeuillehouder : wethouder Polak
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Europarei Midden

Agendapunt : 52.3

Bijlage
Bestemmingsplan Europarei Midden

Korte inhoud

Het ontwerpbestemmingsplan Europarei Midden heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan Europarei Midden ongewijzigd vast te stellen

Aan de Raad.

Inleiding

Op 24 mei 2012 heeft uw raad het integraal plan voor Europarei vastgesteld. Op dat moment heeft u ons college tevens opdracht gegeven om voor een optimalisatie van de herhuisvestingsmogelijkheden voor de bestaande huurders uit de drie flats te zorgen en om een stedenbouwkundig plan aan de raad voor te leggen. Dit heeft geresulteerd in een herhuisvestingsplan en een stedenbouwkundig plan die op 23 mei 2013 aan u zijn gepresenteerd. Door middel van een raadsbericht heeft u de stukken ontvangen ten behoeve van het herhuisvestingsplan, stedenbouwkundig plan en Intentieovereenkomst. De Intentieovereenkomst had als doel de voorwaarden vast te leggen voor het definitieve stedenbouwkundig plan, het programma van eisen openbare ruimte en de anterieure grondexploitatieovereenkomst. Bij besluit van 13 maart 2014 heeft uw raad kennisgenomen van de anterieure overeenkomst en besloten om af te zien van het kenbaar maken van wensen en bedenkingen met betrekking tot deze overeenkomst. In navolging daarvan hebben wij het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Wettelijke procedures en in acht te nemen termijnen

Het ontwerpbestemmingsplan Europarei Midden heeft van 29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

U dient ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e. Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na de termijn

van ter inzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan deze bepaling wordt voldaan.

Overwegingen

Het stedenbouwkundig plan is planologisch vertaald naar het bestemmingsplan Europarei Midden. Hierbij geldt dat het plangebied in drie fasen is gesplitst. Dit heeft te maken met de financiële uitvoerbaarheid. Eigen Haard heeft geen bankgarantie afgegeven voor de totale ontwikkeling. Hierdoor is niet aangetoond dat de totale herontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Door het plan te splitsen, kan de financiële uitvoerbaarheid per fase worden aangetoond.

Een gedeelte van de herontwikkeling (fase 1) is rechtstreeks bestemd. Dit betekent dat aan de betreffende gronden de bestemmingen 'wonen', 'verkeer', 'groen' en 'tuin' zijn toegekend. Voor de andere twee fasen geldt dat eerst een wijzigingsprocedure moet worden gevoerd voordat de nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt de eis dat in hoofdlijnen moet worden voldaan aan het stedenbouwkundig plan. Het starten van deze procedure is een bevoegdheid van ons college. Daarbij geldt dat deze procedure pas wordt gestart nadat Eigen Haard een bankgarantie heeft afgegeven en de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond. Daarnaast geldt dat bij de toepassing van deze procedure het contractueel vastgelegde aantal woningen na de sloop van de flats moet worden gerealiseerd.

Financiële overwegingen

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. In verband hiermee geldt het volgende.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 zegt dat hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het verhaal van deze kosten kan worden verzekerd door het aangaan van een anterieure grondexploitatieovereenkomst (artikel 6.24 Wro). In het geval van de herontwikkeling van Europarei Midden is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Nota Grondbeleid Uithoorn is bepaald dat in een dergelijke situatie het aangaan van een anterieure grondexploitatieovereenkomst de voorkeur geniet boven het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals hiervoor aangegeven is met de ontwikkelaar een dergelijke overeenkomst gesloten.

Communicatie

Betrokkenheid omwonenden

In eerste instantie geldt dat Eigen Haard als ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor de communicatie naar de omgeving. Eigen Haard zorgt ervoor dat de doelgroepen goed geïnformeerd zijn en geeft ruimte voor dialoog. Bij de Anterieure grondexploitatieovereenkomst Europarei is een communicatieplan gevoegd met een beschrijving van de aanpak. Belangrijke betrokkenen, naast de bewoners van de Churchill-, De Gasperi-, en Straatsburgflat zijn Buurtbeheer, overige bewoners Europarei, omwonenden en ondernemers in gebied en nieuwe huurders en kopers. Eigen Haard zet hierbij een mix van middelen in van huisbezoeken, persbericht, nieuwsbrief, inloopbijeenkomsten, website en kijkdagen (voor nieuwe huurders en kopers). De uitvoering van de communicatieactiviteiten vindt plaats in overleg met de gemeente. In het communicatieplan is, voor zover van belang voor het bestemmingsplan aangegeven dat de hoofdlijnen van de communicatie de volgende zijn:

- Eigen Haard is aanspreekpunt voor de totale gebiedsontwikkeling- en realisatie van Europarei Midden.
- Eigen Haard organiseert informatiebijeenkomsten in Europarei Midden

om de voortgang van de gebiedsontwikkeling en –realisatie aan de bewoners en belanghebbenden toe te lichten.

- Eigen Haard zorgt ervoor dat de groep van potentiële eerste kopers en huurders in een vroeg stadium wordt geïnformeerd over het (tijdelijke) beheer door Eigen Haard.

Eigen Haard is verantwoordelijk voor de participatie van de bewoners. Eigen Haard zorgt ervoor dat buurtbewoners tijdig worden geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden en dat deze zich bij eventuele vragen, opmerkingen en klachten tot Eigen Haard kunnen wenden.

Procedureel

Daarna is door middel van een publicatie in De Nieuwe Meerbode en op de gemeentelijke website bekendgemaakt dat het voortontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Hierbij hebben burgers twee weken de tijd gehad om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Voorts is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gevoerd met bestuurlijke instanties, zoals de provincie, buurgemeenten en Waternet. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn in het (ontwerp)bestemmingsplan verwerkt. In mei/juni 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanpassing na ter inzagelegging

Gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de quickscan Ecologie afgerond. De conclusie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De volledige quickscan is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

De conclusie van deze quickscan is dat er vanuit flora en fauna geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. In verband met de aanwezigheid van vleermuizen moet de initiatiefnemer voordat er ruimtelijke ingrepen plaatsvinden wel een ontheffing voor artikel 11 van de Flora- en faunawet aanvragen. In deze aanvrager moet worden aangegeven hoe met de aanwezigheid van deze beschermde soorten wordt omgegaan.

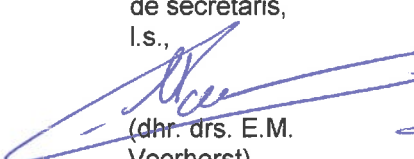
Bekendmaking na vaststelling

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode en de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Tegen het besluit kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Beroep kan alleen ingediend worden tegen de ambtelijke wijziging of die een ontvankelijke reden hebben waarom ze geen zienswijze hebben ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Europarei Midden, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPEuropareiM-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. van de Wro vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris, de burgemeester,
i.s.,



(dhr. drs. E.M.
Voorhorst)



(mevr. drs. D.H.
Oudshoorn-Tinga)