

Collegeadvies (uitgebreid)



Portefeuillehouder: G. Elkhuisen		Opgesteld door: Mario Hijman, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf	
Collegevergadering: 30 maart 2021	Registratienummer: 21.06713		Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Landlustpad			

Korte toelichting onderwerp

Op 3 oktober 2019 is het ontwerp van het wijzigingsplan Landlustpad voor een ieder ter inzage gelegd. Het wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming (glastuinbouw) naar de bestemming wonen, om zodoende de bouw van maximaal 8 woningen mogelijk te maken.

Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Inhoudelijke behandeling van de vaststelling van het wijzigingsplan is geruime tijd opgeschort geweest omdat er geen overeenstemming was over de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Advies:

Het wijzigingsplan 'Landlustpad' gewijzigd vast te stellen, waarbij de volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

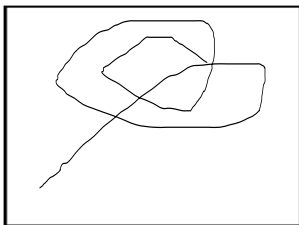
Aanpassingen in de toelichting:

- De artist impressions verwijderen uit de toelichting
- Verwijzingen naar beleid en regelgeving in de toelichting actualiseren
- Correctie van kennelijke tekstuele / taalkundige fouten en verschrijvingen gecorrigeerd worden
- De bijlage bij de toelichting (depositieberekening) vervangen door de geactualiseerde berekening zoals ingediend onder nummer 21.04719

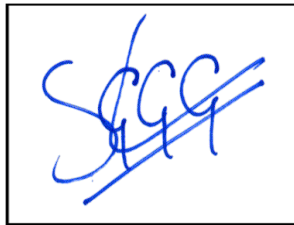
Aanpassingen in de planregels:

- Artikel 4.1: toevoegen van nummering voor de regel "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – natuur' (opvolgende leden worden vernummerd).
- Artikel 4.1: leden f, g en h (nieuwe nummering): uitsluiting → uitsluitend.
- Artikel 4.2.4 lid f: berekend → berekend over het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak
- Artikel 4.2.6 lid a: geen gebouwen worden gebouwd → geen gebouwen worden gebouwd, anders dan bedoeld onder lid b.

**Handtekening advies
akkoord afdelingsmanager**



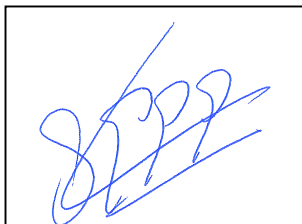
**Handtekening advies
akkoord gemeentesecretaris**



Besluit college van B&W

Conform advies

**Handtekening gemeentesecretaris
Besluit akkoord**



Inleiding/Aanleiding

Op 3 oktober 2019 is het ontwerp van het wijzigingsplan Landlustpad voor een ieder ter inzage gelegd. Het wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming (glastuinbouw) naar de bestemming wonen, om zodoende de bouw van maximaal 8 woningen mogelijk te maken.

Tijdens de zienswijzenperiode zijn twee zienswijzen ingediend, welke inhoudelijk behandeld worden in de Nota van Zienswijzen die als bijlage bij dit collegeadvies gevoegd is.

Één van de ingediende zienswijzen is aanleiding om de toelichting van het plan gewijzigd vast te stellen. In deze toelichting zijn namelijk artist impressions opgenomen van een eerdere verkavelingsvariant van het plan. Hoewel de plantoelichting geen wettelijk bindend onderdeel is en met de impressies slechts bedoeld wordt om een sfeerbeeld neer te zetten, kan dit aanleiding zijn tot misverstanden over de (beoogde) verkaveling. Geadviseerd wordt dan ook om het plan gewijzigd vast te stellen waarbij de genoemde impressies geen onderdeel meer uitmaken van de toelichting. De overige zienswijzen of onderdelen daarvan zijn geen aanleiding om aanpassen door te voeren.

Naast de ingediende zienswijzen is er ook ambtshalve aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Door de enorm lange doorlooptijd van het plan (iets wat overigens mede te wijten is aan de initiatiefnemers zelf) zijn een aantal zaken inmiddels achterhaald geraakt.

Zo wordt in de toelichting nog verwezen naar de provinciale Verordening Ruimte en Mobiliteit; deze is inmiddels opgevolgd door de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Ook wordt er verwezen naar de Woningbehoefteraming 2016, waar inmiddels ook een geactualiseerde (2019) versie van beschikbaar is. Hetzelfde geldt voor verwijzingen naar enkele gemeentelijke beleidsstukken.

Voorgesteld wordt om de toelichting van het plan gewijzigd vast te stellen in de zin dat:

- Verwijzingen naar beleid en regelgeving geactualiseerd worden
- Kennelijke tekstuele / taalkundige fouten en verschrijvingen gecorrigeerd worden
- De bijlage bij de toelichting (depositieberekening) vervangen wordt door de geactualiseerde berekening zoals ingediend onder nummer 21.04719

Voorgesteld wordt om de planregels van het plan gewijzigd vast te stellen in de zin dat:

- Artikel 4.1: toevoegen van nummering voor de regel "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – natuur' (opvolgende leden worden vernummerd).
- Artikel 4.1: leden f, g en h (nieuwe nummering): uitsluiting → uitsluitend.
- Artikel 4.2.4 lid f: berekend → berekend over het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak
- Artikel 4.2.6 lid a: geen gebouwen worden gebouwd → geen gebouwen worden gebouwd, anders dan bedoeld onder lid b.

Uit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming is het wenselijk dat de genoemde aanpassingen bij vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. De aanpassingen doen echter niets af aan de essentie van het bestemmingsplan en de afwegingen die daarin gemaakt zijn.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Herontwikkeling van een voormalig in verval geraakt glastuinbouwbedrijf tot acht hoogwaardige woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd in de woningbouwbehoefte (met mogelijk ook doorstroming op de woningmarkt) en wordt een aanzienlijke verbetering gemaakt in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

Op 27 augustus 2019 (19.14876) heeft het college het wijzigingsplan vrijgegeven voor start van de procedure. Hierbij is tevens bepaald dat voor 6.03 van de 8 te bouwen woningen een bijdrage in het Woonfonds verschuldigd is.

Het plan is op 3 oktober 2019 gepubliceerd. Afhandeling van het plan heeft langere tijd stil gelegen omdat de initiatiefnemer aangaf niet bereid te zijn tot het aangaan van de anterieure overeenkomst en de daarin opgenomen afdracht.

In het najaar van 2020 is alsnog overeenstemming bereikt met de initiatiefnemer en op 24 november 2020 (20.66329) is door het college ingestemd met de overeenkomst.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

Betrokken partijen zijn de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer van het plan. Gezien dit plan al geruime tijd geleden gepubliceerd is, is bij de totstandkoming van dit plan niet de huidige werkwijze gehanteerd met het rechtstreeks informeren van omwonenden / belanghebbenden.

Alle betrokken partijen worden schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit. Het vaststellingsbesluit wordt daarnaast (volgens wettelijke verplichting) gepubliceerd in het Elektronisch Gemeentebblad en in de Staatscourant.

Duurzaamheidsaspecten

Een verouderd (voormalig) glastuinbouwbedrijf wordt vervangen door 8 moderne, gasloze woningen. Hierbij gaat het om woningen die aan de meest actuele wettelijke eisen voldoen daar waar het gaat om duurzaamheid / energiezuinigheid.

Varianten met argumenten voor en tegen

Niet van toepassing. Er zijn geen redenen of nieuwe inzichten die vergen dat alsnog van de ontwikkeling afgezien zou moeten worden.

Voorgesteld advies

Het wijzigingsplan 'Landlustpad' gewijzigd vast te stellen, waarbij de volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Aanpassingen in de toelichting:

- De artist impressions verwijderen uit de toelichting
- Verwijzingen naar beleid en regelgeving in de toelichting actualiseren
- Correctie van kennelijke tekstuele / taalkundige fouten en verschrijvingen gecorrigeerd worden
- De bijlage bij de toelichting (depositieberekening) vervangen door de geactualiseerde berekening zoals ingediend onder nummer 21.04719

Aanpassingen in de planregels:

- Artikel 4.1: toevoegen van nummering voor de regel "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – natuur' (opvolgende leden worden vernummerd).
- Artikel 4.1: leden f, g en h (nieuwe nummering): uitsluiting → uitsluitend.
- Artikel 4.2.4 lid f: berekend → berekend over het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak
- Artikel 4.2.6 lid a: geen gebouwen worden gebouwd → geen gebouwen worden gebouwd, anders dan bedoeld onder lid b.

Kanttekeningen/risico's en beheersmaatregelen

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat na twee jaar de openbare ruimte voor een bedrag van één euro wordt overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment zal rekening gehouden moeten worden met een areaalvergroting van de openbare ruimte en de daarbij behorende kosten. De eerste twee jaar zijn de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor rekening van de initiatiefnemer.

Financiële, juridische en personele gevolgen

Financieel

Voor een verzoek om planwijziging worden leges in rekening gebracht. Het risico op planschade en de kosten van de aanleg van de openbare ruimte zijn door middel van de anterieure overeenkomst verlegd naar de initiatiefnemer.

Juridisch

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Raad van State.

Personeel

Niet van toepassing

Tekst voor het collegepersbericht

Niet van toepassing

Bijlagen

Wijzigingsplan (toelichting en regels)

Verbeelding

Zienswijze namens Kastanjehoeve

Zienswijze namens Kwekerij Zevenhoven

Nota van Zienswijzen

Nieuwe AERIUS berekening