Gemeente Vianen

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering	:	13 oktober 2009
Agendapunt	:	**B4.**
Portefeuillehouder	:	mw. drs. M.H. Stolk
Ambtelijk primaat	:	Stadsontwikkeling / W. Boersma

Onderwerp:

Bestemmingsplan Helsdingen

Voorstel:

We stellen de raad voor:

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. de betrokkenen van dit besluit schriftelijk te informeren;
3. kennis te nemen van de wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren.

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan de herziening van een aantal bestemmingsplannen en is de ontwikkeling van een aantal nieuwe projecten, voortkomend uit de Structuurvisie 2005 – 2015, voortvarend opgepakt. In navolging van bestemmingsplan Varkenswei bieden we nu het bestemmingsplan Helsdingen aan. Van 27 mei 2009 tot en met 7 juli 2009 heeft het ontwerp bestemmingsplan Helsdingen ter inzage gelegen. Na de ter inzage legging is het plan op enkele punten aangepast. De aanpassingen en dus de wijzigingen op het ontwerpplan worden hieronder verder besproken. Het plan wordt u nu aangeboden om definitief te worden vastgesteld. Omdat er wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp betreft het juridisch gezien een gewijzigde vaststelling. Dit wordt verder toegelicht in dit stuk onder punt 6.

2. Beleidskaders

Structuurvisie

Het plan Helsdingen is geheel in overeenstemming met de structuurvisie 2005 – 2015. In de structuurvisie wordt namelijk duidelijk aangegeven dat in het betreffende gebied woningbouwontwikkeling plaats moet vinden. Helsdingen is aangeduid als 'zoeklocatie woningbouw'.

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan was de herinrichting van de gronden van het Sportcentrum Helsdingen voor woningbouw. Vanwege de ontwikkeling van het Multifunctioneel Centrum (MFC) zou de grond van het sportcentrum / zwembad beschikbaar komen voor woningbouw. Ook de braakliggende gronden ten noorden van het sportcentrum zouden bij deze woningbouwontwikkeling worden betrokken.
Op deze wijze zou een woningbouwlocatie ontstaan van circa 6 hectare waarop in totaal maximaal 126 grondgebonden woningen zijn beoogd en een woongebouw met 43 appartementen. Hiervoor is door bureau Urban Jazz, stedenbouw en landschap een 'Beeldkwaliteitsplan Helsdingen' (november 2008) opgesteld. Dit plan is op 16 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het daarin opgenomen verkavelingsmodel, alsmede beeldkwaliteitaspecten vormen de basis voor de beoogde herinrichting.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan is bureau mRO aan de slag gegaan met het bestemmingsplan. Voorontwerp en ontwerp zijn ter inzage gegaan.
Na aanbesteding is ontwikkelaar Ballast Nedam de uiteindelijke ontwikkelaar van het gebied geworden. De architect van de ontwikkelaar heeft het verkavelingsmodel en het beeldkwaliteitplan als leidraad gebruikt voor het ontwerp van de woningen. Omdat, door het bekend worden van de ontwikkelaar, ook een nadere detaillering van het gebied bekend werd, bleek in het ontwerp bestemmingsplan niet voldoende ontwerpruimte te zitten. Op sommige punten is het bestemmingsplan daarom aangepast (zie Bijlage 1 onder: "Ambtshalve planaanpassingen")

Recente ontwikkelingen MFC
Op 22 september 2009 hebben wij u geïnformeerd over het stopzetten van de ontwikkeling van het MFC. We zijn op dit moment nog aan het onderzoeken wat daarvan de precieze consequenties zijn voor de realisatie van de woningbouw op de locatie van de sportvoorzieningen in het gebied. In de afspraken met de ontwikkelende partij is wel vastgelegd dat de gemeente het bestemmingsplan in procedure moet brengen. Om de eerste fase (het noordelijke deel van het plan en het appartementsgebouw) mogelijk te maken dient dit bestemmingsplan dan ook vastgesteld te worden.

Het huidige gebruik van het sportcentrum / zwembad kan onder de werking van dit bestemmingsplan worden voortgezet. Afhankelijk van uw vervolgkeuze over de sportaccommodatie wordt u een nader voorstel over de tweede fase van de woningbouwontwikkeling voorgelegd.

3. Digitalisering

In het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (1 juli 2008), hierna Wro, is er voor bestemmingsplannen het een en ander veranderd. Zo is het verplicht voor een gemeente om voor het hele grondgebied een geldend bestemmingsplan te hebben. Ook moet het plan elke 10 jaar worden herzien. Zo niet, dan kunnen er voor bouwvergunningen geen leges worden geïnd. Een andere ingrijpende wijziging is het feit dat de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar moeten worden. Burgers en het ambtelijk apparaat moeten dus bij de digitale plannen kunnen.

Het bestemmingsplan Helsdingen voldoet aan de digitale eisen zoals de Wro dat voorschrijft. Voorlopig zal dit plan alleen digitaal beschikbaar zijn voor het ambtelijk apparaat. In 2010 zal het plan ook beschikbaar zijn voor de burgers. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook alle nieuwe bestemmingsplannen vanaf de ontwerpfase digitaal raadpleegbaar zijn.

4. Financiële gevolgen

Samen met het bestemmingsplan moet (op grond van artikel 6.12 Wro) een exploitatieplan vastgesteld worden. Hiervoor zijn een aantal uitzonderingen. Zo hoeft een exploitatieplan niet opgesteld te worden als de plankosten anderszins verzekerd zijn. Dat is ook nu het geval, want hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met Ballast Nedam. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld bij dit bestemmingsplan.

5. Inspraak en communicatie

Onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) hadden bestemmingsplannen de goedkeuring nodig van Gedeputeerde Staten (GS) en kon men tegen dit goedkeuringsbesluit tegen het plan in beroep (bij GS) alvorens men bij de Raad van State uitkwam. Onder de nieuwe Wro is de bestemmingsplanprocedure verkort, door het goedkeuringsmoment van GS te laten vervallen. De procedure van plan Helsdingen ziet er daarom als volgt uit:
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ligt dan 6 weken ter inzage. Op dat moment kan tegen het plan beroep aan worden getekend bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze is ingediend, of tegen die onderdelen die u gewijzigd heeft vastgesteld. Ook kunnen Gedeputeerde Staten gedurende deze termijn een reactieve (dwingende) aanwijzing doen. Dit kunnen zij doen als zij van mening zijn dat het provinciaal belang geschaad wordt. Als gemeente kunnen wij daartegen in beroep. Een reactieve aanwijzing is onwaarschijnlijk, gezien het feit dat GS geen opmerkingen had op plan Helsdingen in het voortraject en het feit dat Helsdingen in bestaand stedelijk gebied gelegen is en reeds wordt aangegeven in de Structuurvisie 2005 – 2015. Indien geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan na het aflopen van de ter inzage termijn onherroepelijk en dus vigerend en kunnen er bouwvergunningen worden verleend.

Concreet ziet de planning er dus als volgt uit:
- 13 oktober, vaststelling bestemmingsplan
- 21 oktober tot en met 1 december 2009, ter inzage legging en beroepstermijn
- 2 december, indien geen beroep: bestemmingsplan onherroepelijk

Vianen, 3 oktober 2009

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,

de secretaris	de burgemeester,
mw. drs. A. Kuiper	mw. drs. D.A.M. Koreman

Bijlage:

- cd-rom met het bestemmingsplan
- planaanpassingen

Ter inzage:

--

RAADSBESLUIT d.d. 13 oktober 2009: AANGEHOUDEN VOOR RAADSVERGADERING VAN 28.10.2009

14/10 09

GRIFFIER

RAADSBESLUIT 28 OKTOBER 2009

CONFORM

29/10-09

BIJLAGE 1
Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen
Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2 verwezen naar een geactualiseerd geluidsonderzoek van de Milieudienst Zuid-Oost Utrecht (mei 2009). Het betreft een samenvatting van de diverse onderzoeken uit het verleden waarin tevens is aangegeven voor welke woningen hogere waarden moeten worden aangevraagd. Het ontwerp van deze procedureaanvraag voor hogere waarden heeft reeds ter inzage gelegen. Het definitieve besluit hogere waarden zal tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan moeten worden gepubliceerd.

Ambtshalve planaanpassingen
Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

Plankaart
- Door meer variatie in de architectuur van de beoogde vrijstaande en twee-onderéén-kap woningen mogelijk te maken is de minimale en maximale goothoogte op respectievelijk tussen de
  3 en 8 meter gesteld (was tussen 4 en 9 meter).
- Het aantal wooneenheden in het appartementencomplex is gewijzigd in 43 (was 39). Dit betreft geen wijziging voor de bouwmassa, maar is slechts een `inpandige´ aanpassing.
- Bij het uitwerken van de verkaveling voor de grondgebonden woningen zijn de bestemmingsgrenzen en bijbehorende bouwvlakken op sommige plaatsen gewijzigd. Het gaat daarbij om kleine aanpassingen (verschuivingen van 0,5 tot 1 meter), die verder geen consequenties voor de stedenbouwkundige opzet van het plan hebben.

Planregels
- Ter verduidelijking van de planregels is in artikel 1 een aantal begrippen toegevoegd. Het betreft het begrip achtergevellijn, carport, erker, meer aaneengeschakelde woningen / rijenwoningen, patiowoning, twee aaneengeschakelde woningen/twee-onder-een-kap en vrijstaande woning. Conform de wettelijke RO-standaarden (2008) is tevens het begrip 'bestemmingsplan' (artikel 1.2) aangevuld.
- Artikel 2.2 en 2.3 die betrekking hebben op de wijze van meten is conform de landelijke SVBP2008 (in het kader van digitalisering) aangepast ;
- In artikel 6.2 is een regeling voor overkappingen/luifels en erkers toegevoegd.
- In artikel 8.2.2, onder c is de zinsnede 'met uitzondering van aaneen geschakelde woningen' toegevoegd.
- In artikel 8.2.3, onder a is de afstand voor bijgebouwen tot aan de voorgevellijn teruggebracht naar 3 meter (was 4 meter) en is tevens een regeling voor erkers opgenomen.

- In artikel 8.2.3, onder c is de maximale bouwhoogte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gesteld op 4,5 meter. Deze hoogte was in het ontwerpplan hoger, maximaal 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw, en wordt nu middels een ontheffing mogelijk gemaakt (artikel 8.3).
- In verband met het toestaan van carports is artikel 8.2.4 aangevuld met een regeling voor overkappingen en carports.
- In artikel 12 (algemene gebruiksregels) is een relatie gelegd met artikel 7.10 Wro.

Toelichting

- In paragraaf 4.7 (Ecologie) is de tekst aangepast op de reeds door het Ministerie van LNV verleende ontheffing ten aanzien van het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.