



Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	1860000013
AGENDAPUNT	4	TER INZAGE	
NUMMER	007/18	BIJLAGE(N)	
RAADSVERGADERING	22 februari 2018		
COMMISSIE	Commissie RZ		
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-P&P		
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Frank Dull		
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-P&P		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Stationsstraat 14

Voorstel

- 1 De over het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 14 naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 2 Het bestemmingsplan Stationsstraat 14 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp door:
 1. de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen op de verbeelding aan te passen
 2. de zonering [sba-zb] op de verbeelding aan te passen en per hoofdgebouw een maximaal toegestaan bouwoppervlak voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan te duiden
 3. artikel 5.2 "Bouwregels" van de regels als volgt gewijzigd vast te stellen: het oorspronkelijke onderdeel b. vervalt, de oorspronkelijke onderdelen c, d, f, g, h, j. en k. worden vastgesteld als respectievelijk onderdelen b, c, d, e, f, g en h.
 4. artikel 5.2.1 "Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen" onderdelen a, b, c. en d. van de regels als volgt gewijzigd van te stellen:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen gebouwd te worden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone bijgebouwen';
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale vloeroppervlakte (m²)' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ten hoogste 3 meter;
 - d. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die worden afgedekt met een schuine kap dient de hellingshoek van de kap ten minste 30° en ten hoogste 70° te bedragen.
 5. artikel 5.4.1 "Dakhelling": de verwijzing naar artikel 5 lid 2 sub c te wijzigen in een verwijzing naar artikel 5 lid 2 sub b

6. artikel 5.4.2 "Dakkapellen" als volgt te wijzigen: de oorspronkelijke onderdelen a, b, c en d worden vervangen door de onderdelen a, b en c. Deze luiden als volgt:

- a. de hoogte van een dakkapel ten hoogste 2 m bedraagt; en
- b. de gezamenlijke breedte van dakkapellen ten hoogste 50% van de breedte van het dakvlak bedraagt en
- c. uitsluitend indien de dakhelling ten minste 45° bedraagt: de afstand tussen de bovenkant van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel ten minste 0,3 m bedraagt en de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel ten opzichte van de direct daaronder gelegen vloer ten minste 2 m bedraagt.

7. artikel 12.1 "Bevoegdheid tot het afwijken" als volgt gewijzigd vast te stellen:

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van het plan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het verruimen van maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 15 m bedragen;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de monumentencommissie en wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Abcoude;
- c. de karakteristiek van het hoofdgebouw.

8. de paragrafen 2.2 en 5.3 van de plantoelichting tekstueel aan te vullen in relatie tot bovenstaande wijzigingen

3 Het Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 14 onderdeel te maken van de Welstandsnota;

4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2012 een Ontwikkelingsvisie vastgesteld voor de voormalige Rabobanklocatie aan de Stationsstraat in Abcoude. Deze visie voorziet in een herontwikkeling met grondgebonden woningen, passend binnen de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht. Initiatiefnemer UBA heeft een plan voor 4 woningen ontwikkeld, passend binnen de randvoorwaarden van de Ontwikkelingsvisie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen binnengekomen.

In bijlage 1 vindt u een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie en de beoogde toekomstige planologische situatie.

U bent eerder geïnformeerd over dit plan middels de raadsinformatienota Ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 14 van 6 juni 2017 en de raadsinformatienota bestemmingsplan Stationsstraat 14 van 21 november 2017.. Gezien de discussie in de raadscommissie van 14 november en de raad van 30 november 2017 is er voor gekozen nogmaals een separate raadsinformatienota (gedateerd 16 januari 2018) op te stellen waarin antwoorden op vragen zijn toegelicht.

Beoogd effect

Het creëren van een passend juridisch kader om een omgevingsvergunning voor een planinitiatief te kunnen verlenen.

Argumenten

1.1 *De beantwoording van de ingediende zienswijzen is zorgvuldig voorbereid*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode zijn er drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De volledige beantwoording van zienswijzen vindt u in de "Nota van zienswijzen".

2.1 *Het bestemmingsplan beoogt een goede ruimtelijke ordening alsmede een goede ruimtelijke kwaliteit op basis van de door de gemeenteraad in 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Rabobanklocatie.*

Het bestemmingsplan moet de ontwikkeling van 4 eengezinswoningen op de voormalige Rabobanklocatie mogelijk maken, waarbij de in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Rabobanklocatie uitgangspunt is geweest. Die ontwikkeling is echter niet te realiseren op basis de geldende Beheersverordening "Beschermd dorpsgezicht Abcoude en Baambrugge", aangezien een beheersverordening naar zijn aard conserverend van karakter is en niet ontwikkelingsgericht.

Aan het beleid van de Ontwikkelingsvisie wordt voldaan. Planologische voorwaarden uit die visie zijn in de planregels vastgelegd. Net als in de nu geldende beheersverordening zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen om gemotiveerd af te kunnen wijken van de regels.

Overige aanvullende voorwaarden zijn vastgelegd in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan.

2.2 *Er heeft overleg met de omgeving plaatsgevonden*

Paragraaf 6.2.1 van de plantoelichting beschrijft het overleg met de omgeving.

Op een aantal onderdelen kon aan de wensen van omwonenden tegemoet worden gekomen. Zo is er naar aanleiding van dat overleg in het ontwerpbestemmingsplan een groenstrook vastgelegd als overgang tussen de woningen en het landschap. In deze strook langs de sloot aan de achterzijde van de kavel is bebouwing niet toegestaan. Verder zijn er op de verbeelding zones opgenomen waarin bijgebouwen mogen worden gesitueerd. Voor de beuk aan de rechterszijde van het perceel is een groeiplaatsbescherming opgenomen.

2.3 *Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter visie heeft gelegen*

Over het bestemmingsplan is eerder gesproken in de commissie Ruimtelijke Zaken van 14 november 2017 en de raadsvergadering van 30 november. Het ging daarbij onder meer over het maximale oppervlak aan bebouwing op het perceel, bebouwingsmogelijkheden in de 19 meter zone aan de achterzijde van het perceel en de afwijkingsregelingen, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Dit heeft geleid tot het voorstel voor een andere opzet van de planverbeelding, waarmee het totale bouwoppervlak op het perceel (bestaande uit vier kavels) wordt beperkt tot 595 m² (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en de bouw mogelijkheden in de 19 meter zone expliciet worden beperkt tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 20m² respectievelijk 30 m² voor de twee kavels in de 2^e lijn.

De planregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn hiermee in overeenstemming gebracht. Daarnaast is er voor de planregels voor dakkapellen, inclusief de afwijkingsbevoegdheden en voor de algemene afwijkingsregeling aansluiting gezocht bij de geldende voorschriften van de beheersverordening.

- 2.4 *Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een initiatief binnen de gemeente te realiseren.*
Als gemeente willen we graag goede ruimtelijke initiatieven faciliteren. Dit is beleidsmatig vastgelegd in de Structuurvisie De Ronde Venen 2030:

De gemeente pakt ook in ruimtelijk beleid een meer regisserende en minder uitvoerende rol. Het beleid nodigt de samenleving uit tot (vernieuwende) initiatieven, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in De Ronde Venen. De Structuurvisie geeft de richting aan die in dit kader wordt nagestreefd. De gemeente biedt ruimte aan ontwikkelingen en zet zich ervoor in om initiatieven niet te laten vastlopen in regels en voorschriften.

- 3.1 *We realiseren meer kwaliteit met criteria voor stedenbouwkundige en architectonische inpassing in de omgeving.*

In nauw overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn criteria voor de vormgeving en materialisering van de voorgenomen nieuwbouw geformuleerd. Door het Beeldkwaliteitsplan onderdeel te maken van de Welstandsnota vormen deze criteria een toetsingskader bij de verlening van de omgevingsvergunning.

- 4.1 *Een exploitatieplan is niet nodig*

Er is sprake van een bouwplan overeenkomstig artikel 6.2.1 Bro. Dit maakt een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Dit maakt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Wel dient uw raad bij de vaststelling van dit plan expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het bestemmingsplan en de daarbij behorende relevante onderzoeken zijn door een extern ruimtelijk adviesbureau in opdracht van initiatiefnemer opgesteld en komen dan ook volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht op basis van de gesloten anterieure overeenkomst. Eventuele planschadekosten worden door de initiatiefnemer volledig voor zijn rekening genomen.

Betrokkenheid en communicatie

Bij argument 2.2 is aandacht besteed aan het overleg met de omgeving bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Nadat uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan heeft besloten, worden de direct betrokkenen, waaronder diegenen die een zienswijze hebben ingediend, schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit en geïnformeerd over het vervolgtraject (zie de paragraaf "Vervolg" hierna).

Vervolg

- Als uw raad dit voorstel volgt, wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp dat ter visie heeft gelegen. Na de vaststelling wordt het besluit, overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toegezonden aan GS en zes weken na vaststelling bekendgemaakt, waarna het gedurende zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage wordt gelegd.
- Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking alvorens op het verzoek is beslist.
- Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden verleend.

Evaluatie

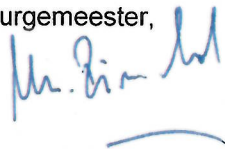
N.v.t.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. de Vries', written over the text 'de secretaris,'.

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mr. P. van der Vliet', written over the text 'de burgemeester,'.



De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 007/18 van 22 februari 2018

Besluit

- 1 De over het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 14 naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 2 Het bestemmingsplan Stationsstraat 14 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp door:
 1. de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen op de verbeelding aan te passen
 2. de zonering [sba-zb] op de verbeelding aan te passen en per hoofdgebouw een maximaal toegestaan bouwoppervlak voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan te duiden
 3. artikel 5.2 "Bouwregels" van de regels als volgt gewijzigd vast te stellen: het oorspronkelijke onderdeel b. vervalt, de oorspronkelijke onderdelen c, d, f, g, h, j. en k. worden vastgesteld als respectievelijk onderdelen b, c, d, e, f, g en h.
 4. artikel 5.2.1 "Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen" onderdelen a, b, c. en d. van de regels als volgt gewijzigd van te stellen:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen gebouwd te worden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone bijgebouwen';
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale vloeroppervlakte (m²)' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ten hoogste 3 meter;
 - d. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die worden afgedekt met een schuine kap dient de hellingshoek van de kap ten minste 30° en ten hoogste 70° te bedragen.
 5. artikel 5.4.1 "Dakhelling": de verwijzing naar artikel 5 lid 2 sub c te wijzigen in een verwijzing naar artikel 5 lid 2 sub b
 6. artikel 5.4.2 "Dakkapellen" als volgt te wijzigen: de oorspronkelijke onderdelen a, b, c en d worden vervangen door de onderdelen a, b en c. Deze luiden als volgt:
 - a. de hoogte van een dakkapel ten hoogste 2 m bedraagt; en
 - b. de gezamenlijke breedte van dakkapellen ten hoogste 50% van de breedte van het dakvlak bedraagt en
 - c. uitsluitend indien de dakhelling ten minste 45° bedraagt: de afstand tussen de bovenkant van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel ten minste 0,3 m bedraagt en de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel ten opzichte van de direct daaronder gelegen vloer ten minste 2 m bedraagt.
 7. artikel 12.1 "Bevoegdheid tot het afwijken" als volgt gewijzigd vast te stellen:

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van het plan een omgevingsvergunning verlenen voor:

 - a. het verruimen van maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;

b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 15 m bedragen;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de monumentencommissie en wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

b. de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Abcoude;

c. de karakteristiek van het hoofdgebouw.

8. de paragrafen 2.2 en 5.3 van de plantoelichting tekstueel aan te vullen in relatie tot bovenstaande wijzigingen

3 Het Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 14 onderdeel te maken van de Welstandsnota;

4 Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 22 februari 2018

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Bijlage: bestemmingsplan Stationsstraat 14

1 Feitelijke situatie



Stationsstraat 14; meest recente luchtfoto die beschikbaar is. Inmiddels is het gehele gebouw van de Rabobank gesloopt

2 Huidige planologische situatie

Beheersverordening: Beheersverordening Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge
Besluitvlak Centrum

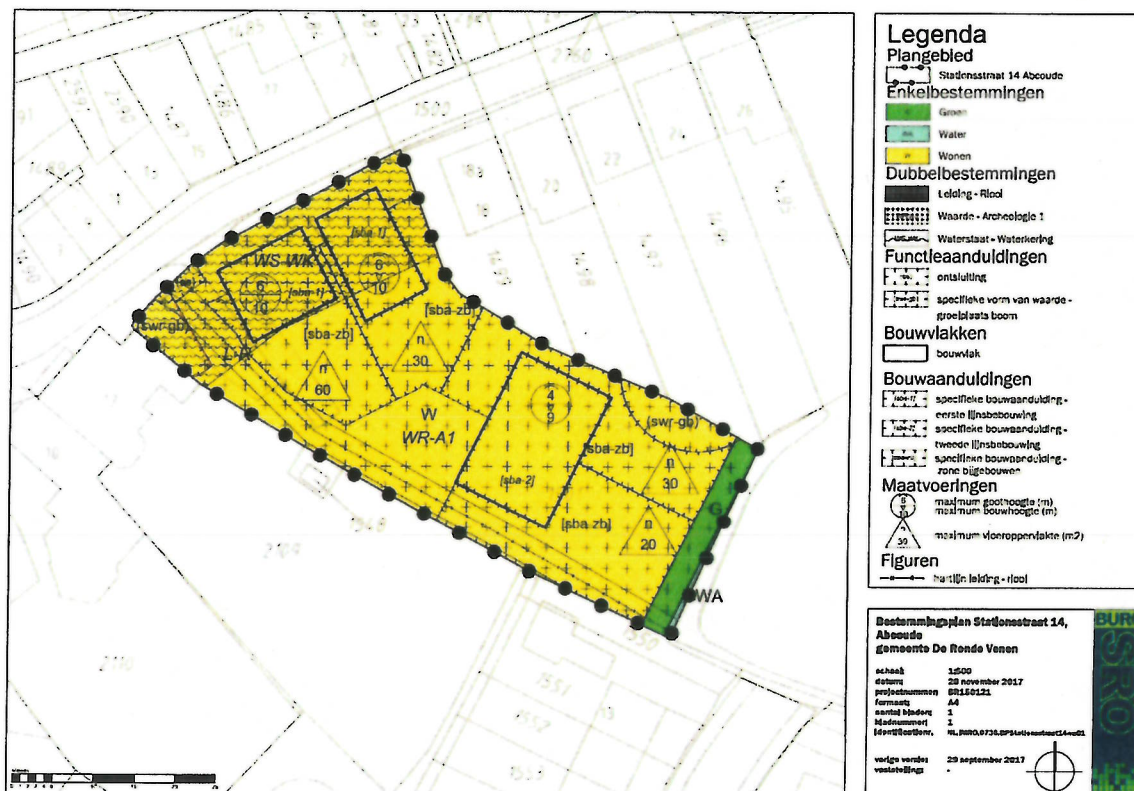
Verbeelding beheersverordening Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge



De locatie Stationsstraat 14 is gelegen binnen de begrenzing van de vigerende beheersverordening "Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge, die op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van De Ronde Venen is vastgesteld

Een beheersverordening is conserverend van aard. Het legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Toegelaten zijn het bestaande gebruik en bestaande bebouwing vaststelling (in casu het - inmiddels gesloopte - gebouw van de Rabobank)..

3 Toekomstige planologische situatie



De hoofdbestemming van Stationsstraat 14 is Wonen. Daarnaast gelden er dubbelbestemmingen voor het tracé van het riool, archeologie en de zone van de waterkering. Met bouwvlakken en bouwaanduidingen is de situering van de gebouwen vastgelegd. Voor de bebouwing in de eerste lijn geldt een maximum goothoogte van 6 en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor de bebouwing in de tweede lijn is dat 4 respectievelijk 9 meter. Op de verbeelding is een specifieke bouwaanduiding zone bijgebouwen opgenomen en daarbij is het maximaal toegestane oppervlak per zone op de verbeelding weergegeven. Voor de hoofdgebouwen is voorgescreven dat deze worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de hellingshoek ten minste 30 en ten hoogste 70 graden bedraagt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om hier van af te wijken als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de cultuurhistorische waarden van aanliggende bebouwing. Voor dakkapellen geldt onder meer dat de hoogte ten hoogste 1,4 meter mag bedragen en de breedte ten hoogste 1,0 meter. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd grotere dakkapellen toe te staan voor zover dat leidt tot behoud en/of versterking van de gevelindeling en de geleding van het betreffende pand. De regeling bij recht én de afwijkingsbevoegdheid voor de dakkapellen zijn overgenomen uit de voorschriften van de beheersverordening. Ook de algemene afwijkingsregels zijn overgenomen uit de voorschriften van de beheersverordening.

Achterop het perceel is grenzend aan de sloot een strook met de bestemming Groen gesitueerd, als overgangszone richting het achterliggende landschap. Ten behoeve van de waardevolle beuk aan de voorzijde van het perceel en de monumentale beuk op het perceel Stationsstraat 22 is een groeiplaatsbescherming in het plan opgenomen.