

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd
Kenmerk	RV/1392/200509/FL
Zaaknummer	Z.46045
Raadsvergadering	8 oktober 2020
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 30 september 2020
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	bestemmingsplan met bijlagen
Portefeuillehouder	weth. J.J. de Kloet
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	F.E. Lieste, (035) 65 59 446, fe.lieste@wijdmeren.nl
Datum	18 augustus 2020
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Elbert Mooylaan 1 te Kortenhoef
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: 1. te beslissen op de ingediende zienswijzen, zoals is verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg; 2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Elbert Mooylaan 1 te Kortenhoef conform het bij dit voorstel gevoegde en als zodanig gewaarmerkte exemplaar van het bestemmingsplan.	

1. Inleiding

Ingaande 20 juni 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan Elbert Mooylaan 1 te Kortenhoef gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het plan voorziet in de bouw van 15 appartementen met bijbehorende infrastructuur. 5 van de 15 te realiseren appartementen zijn bestemd voor de sociale sector. Deze appartementen gaan in beginsel worden verhuurd.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Tevens zijn zes reacties ontvangen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (goede dienstenoverleg).

Het bestemmingplan kan gewijzigd worden vastgesteld door uw raad.

2. Argumenten

- 1.1. *De ingediende zienswijzen en reacties op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geven geen aanleiding tot het niet verlenen van medewerking aan het plan.*

Er zijn drie zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van het overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (goede diensten overleg) zijn zes reacties ontvangen. De ingediende zienswijzen en reacties leiden niet tot het moeten weigeren van de gevraagde medewerking. De zienswijzen en de reacties alsmede het commentaar daarop is verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg.

- 2.1. *De anterieure overeenkomst is gesloten.*

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst wordt onder andere geregeld het verhaal van planschade; het borgen van de sociale component (huurappartementen) en de wijze van toewijzing; de aanleg van de infrastructuur en de exploitatievergoeding die door de initiatiefnemers aan de gemeente dient te worden voldaan.

3.1. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in de sociale sfeer of huur- of koopappartementen te realiseren.

Door de initiatiefnemer is tijdens het overleg over de te sluiten anterieure overeenkomst aangegeven de geprojecteerde sociale huurwoningen eventueel als sociale appartementen te willen verkopen. In de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst is met deze mogelijkheid rekening gehouden. Daarvoor wordt een anti-speculatiebeding en de regeling voor zelfbewoning opgenomen conform het door de gemeenteraad van 30 juni 2020 aangenomen amendement.

3. Kanttekeningen/Risico's

4.1. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan is in de regels de verplichting opgenomen (art. 3.2.1, sub f) dat nader onderzoek naar vleermuizen dient plaats te vinden. Het onderzoek is inmiddels al verricht en om die reden kan het betreffende artikellid worden geschrapt. Ook is de toelichting gewijzigd, onder andere met betrekking tot het parkeren en is het aantal appartementen in de sociale sector vastgesteld op 5. Tevens is nog onderzoek verricht met betrekking tot de stikstofproblematiek (aeriusberekening) en de bezonning. Deze zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.1. De berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is gewijzigd.

Aanvankelijk zijn bij de berekening van de vereiste parkeercapaciteit voor het plan ook betrokken enkele parkeerplaatsen tegenover het garagebedrijf omdat deze plaatsen in de praktijk al voor deze functie zouden worden gebruikt. Gebleken is echter dat deze bestaande parkeerplaatsen niet mogen worden meegeteld bij de berekening van de parkeercapaciteit die is vereist voor 15 appartementen, omdat er sprake is van een nieuwe functie.

Vereist zijn 18 parkeerplaatsen (5 huurappartementen x 1,0 pp = 5,0 en 10 vrije sector appartementen x 1,3 pp. = 13).

Het plan is in zoverre aangepast dat in de directe omgeving van het bouwperceel nu 18 parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van het plan.

De 3 langsparkeerplaatsen langs de Koninginneweg die komen te vervallen in verband met het daar realiseren van haaksparkeren worden gecompenseerd in het aantal haakspaarkeerplaatsen aan de deze weg. Uiteindelijk moeten dus 21 parkeerplaatsen door de initiatiefnemers worden gerealiseerd. Nu in de berekening het gebruik van bestaande parkeerplaatsen buiten beschouwing wordt gelaten, neemt het aantal parkeerplaatsen dus toe ten opzichte van de aanvankelijke berekening in het ontwerpbestemmingsplan.

Indien de initiatiefnemer voornemens is om de sociale appartementen te verkopen in plaats van te verhuren dan dienen, in verband met de hogere parkeernorm voor verkoop (1,3 pp per appartement in plaats van 1,0 pp voor een huurappartement in de sociale sfeer), maximaal 2 parkeerplaatsen extra binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is dan kan worden toegestaan dat binnen het gebied van Kortenhoef Noord, voor rekening van de initiatiefnemer, twee parkeerplaatsen worden aangelegd. Er wordt dan afgeweken van de beleidsregels omdat de parkeerplaatsen buiten het plangebied worden aangelegd..

6.1. Het aantal sociale eenheden bedraagt 5 in plaats van 6.

In onder andere de berekening van het aantal vereiste parkeerplaatsen, zoals omschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, wordt uitgegaan van 6 sociale appartementen en 9 vrije sectorappartementen. Door initiatiefnemers is bij het overleg over de te sluiten anterieure overeenkomst is aangegeven dat dit aantal feitelijk een vergissing is en dat uitgegaan dient te worden van 5 sociale appartementen. In de Woonvisie is vastgelegd dat bij een woningbouwproject 1/3^e van het aantal te bouwen wooneenheden in de sociale sector moeten worden gerealiseerd. Omdat het plan uitgaat van 15 appartementen dienen 5 appartementen in de sociale sector te worden gebouwd. Aan de deze eis wordt derhalve ook bij 5 appartementen voldaan.

7.1. De indieners van een zienswijze zijn niet in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting.

Indieners van een zienswijze over een ontwerpbestemmingsplan worden in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting over hun zienswijze ten overstaan van leden van de commissie Ruimte & Economie. In verband met de maatregelen die zijn genomen om verspreiding van het Coronavirus tegen te gaan zijn er geen fysieke vergaderingen meer geweest. Wel zijn de leden van de commissie in de gelegenheid gesteld om schriftelijk vragen te stellen aan de indieners van een zienswijze.

4. Financiële consequenties

Geen. Geen plan is voor risico en rekening van de initiatiefnemers.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en de zienswijzen afdoen conform de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg.

6. Duurzaamheidsaspecten

Wordt in de toelichting over het bestemmingsplan op ingegaan.

7. Standpunt commissies (en derden)

De wethouder heeft de commissie Ruimte en Economie d.d. 30 september 2020 verzocht de het onderwerp van de agenda te halen, omdat er een technische fout in het plan staat. De fracties Afgesproken is het onderwerp te agenderen voor de raad d.d. 08 oktober 2020. Mocht de omissie herstelt zijn, dan kan de raad het onderwerp ter besluitvorming behandelen. Zo niet, dan schuift het onderwerp door naar de volgende commissiecyclus.

Wijdmeren, 18 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,
mw. W. Heeg mw. C.R. Larson



RAADSBSLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2020;

Gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. te beslissen op de ingediende zienswijzen, zoals is verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van beantwoording zienswijzen én voóroverleg;
2. vast te stellen het bestemmingsplan Elbert Mooylaan 1 te Kortenhoef overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte exemplaar van het bestemmingsplan;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 oktober 2020

De raad voornoemd,
de griffier,

mw. drs. C.M. de Heus

de voorzitter,

mw. drs. C.R. Larson

Aan de Raad van Wijdmeren
door tussenkomst van de griffie

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk: Z.46045/D296263	Datum: 7 oktober 2020
Behandelend ambtenaar: F.E. Lieste	Doorkiesnummer: (035) 65 59 446	Bijlagen 2	Verzonden:

Onderwerp: Bestemmingsplan Elbert Mooylaan 1 te
Kortenhoeft

Geachte Raadsleden,

Voor uw vergadering van 8 oktober 2020 is geagendeerd de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Elbert Mooylaan 1 te Kortenhoeft. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 15 appartementen met bijbehorende infrastructuur. Door middel van deze brief stellen wij u voor om het bestemmingsplan nog aan te passen.

Vergadering raadscommissie Ruimte & Economie.

Voor de vergadering van deze commissie op 30 september 2020 is de vaststelling van dit bestemmingsplan op de hamerstukkenlijst geplaatst. Echter, enkele dagen voor de vergadering kwam vast kwam te staan dat de haakspaarkeerplaatsen langs de Koninginneweg niet kunnen worden aangelegd omdat er dan onvoldoende ruimte overblijft voor een trottoir met een breedte van tenminste 1,20 meter.

Vanuit de commissie is gevraagd te onderzoeken of het probleem omtrent de parkeerplaatsen snel kan worden opgelost en vervolgens de gemeenteraad daarover te informeren zodat in de vergadering van 8 oktober 2020 toch een besluit kan worden genomen over het bestemmingsplan.

Parkeerplaatsen.

Langs de Koninginneweg, nabij de Elbert Mooylaan, zijn 6 haakspaarkeerplaatsen geprojecteerd waarin begrepen zijn de nu nog bestaande 3 langspaarkeerplaatsen die verloren gaan. Nu de haakspaarkeerplaatsen niet kunnen worden gerealiseerd, is gezien of op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Langs de Koninginneweg is dus nu een parkeerstrook aanwezig alwaar 3 auto's kunnen worden geparkeerd. Door deze strook te handhaven en enigszins uit te breiden ontstaat er parkeergelegenheid voor 4 auto's. Resteren nog twee te realiseren parkeerplaatsen.

Aan de overzijde van de garage aan de Elbert Mooylaan zijn 6 haakspaarkeerplaatsen aanwezig. In het beginstadium van het planproces is door de initiatiefnemer al aangegeven dat enkele van deze plaatsen ten behoeve van het garagebedrijf worden gebruikt.

Door nu twee van deze parkeerplaatsen, die overigens openbaar blijven, toch toe te rekenen aan het plan, wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

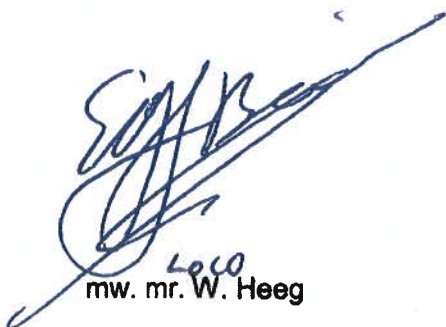
Wijzigingen.

De nu voorgestane wijzigingen zijn reeds verwerkt in de toelichting over het bestemmingsplan en de Nota van zienswijzen en overleg. De stukken treft u bijgaand aan. De niet-geanonimiseerde Nota zienswijzen wordt aangeleverd aan de griffie. De wijzigingen zijn feitelijk ondergeschikt. Het is daarom niet noodzakelijk om het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Degenen die al een zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, kunnen tegen het door uw raad te nemen besluit beroep instellen bij de Raad van State. Zij, die geen zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, kunnen tegen de bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen ook beroep instellen bij de Raad van State.

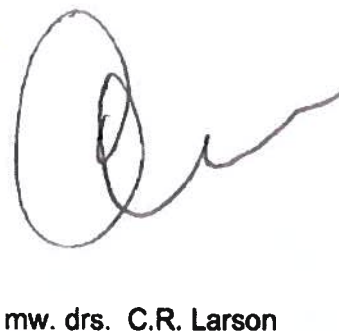
Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,

De secretaris, de burgemeester,



mw. mr. W. Heeg



mw. drs. C.R. Larson