

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: ... juli 2024
Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: Weth. H. Rietman.
Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling
Voor informatie: F. Supusepa, telefoonnummer 14 038, F.Supusepa@Zwartewaterland.nl
JOIN-nr.: 12534

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld' met bijlagen;
- Beeldkwaliteitsplan 'Binnenveld 1'.

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0087-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en verbeelding, vast te stellen, waarbij de ondergrond ontleend is aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Binnenveld 1' vaststellen als onderdeel van de algemene welstandsnota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0087-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en verbeelding, vast te stellen, waarbij de ondergrond ontleend is aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Binnenveld 1' vast te stellen als onderdeel van de algemene welstandsnota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk op gronden tussen de Krommesteeg en de Randweg, plaatselijk bekend als 'Binnenveld', is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De nieuwe woonwijk bestaat uit maximaal 165 reguliere woningen en maximaal 78 zorgwoningen. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het college biedt uw raad dit bestemmingsplan nu ter vaststelling aan.

Aanleiding

Er is in Genemuiden behoefte aan woningbouwontwikkeling alsook aan zorginitiatieven. De locatie Binnenveld staat in de strategische reserve van de gemeente Zwartewaterland als woningbouwlocatie. Na een uitgebreid participatietraject ligt er een verkavelingsplan met daarin opgenomen de indeling van Binnenveld naar woningtype.

Het vast te stellen bestemmingsplan zorgt voor een juridisch-planologisch kader om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Op 15 mei 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld' als ontwerp ter inzage te leggen. Er zijn enkele zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord en verwerkt in bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen hebben echter geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is het voorstel ambtshalve enkele wijzigingen door te voeren. Dit betreffen:

- In het verkavelingsplan zijn de woorden 'koop' en 'huur' geschrapt. Het is niet de bedoeling dat in dit stadium vast te leggen;
- De goothoogte van 6 meter bij gestapelde woningen wordt geschrapt. Immers is een goothoogte van ten hoogste 6 meter niet realistisch bij een gebouw met vier bouwlagen;
- Het bouwvlak aan de zuidkant van het zorginitiatief wordt zuidwaarts opgeschoven tot aan de erfgrans. Dit biedt meer ruimte voor het zorginitiatief (zie 'kanttekeningen') terwijl bewoners aan de prins Clausstraat geen hinder ondervinden van deze zuidwaartse verschuiving (zij wonen ten noorden van het zorginitiatief);
- Artikel 7.2, lid 7.2.1 sub b van de bestemmingsplanregels – de te hanteren afstand tot zijdelingse bouwperceelgrenzen van 3 meter – wordt aangepast in die zin dat de regel enkel van toepassing is bij vrijstaande woningen. Immers is de regel bij andere typen grondgebonden woningen niet te hanteren;
- In aansluiting op het vorige punt is in het beeldkwaliteitsplan de ontwerprichtlijn voor beeldkwaliteitsgroep 1b dat gebouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens mogen worden gebouwd, enkel van toepassing verklaard op vrijstaande woningen;
- Het beeldkwaliteitsplan 'Binnenveld 1' is gekoppeld aan het bestemmingsplan en zodoende verankerd in de regels;
- Het gedeelte van het bestemmingsvlak "Woongebied", voor zover gelegen in het zuidoosten van het plangebied, direct grenzend aan en op dezelfde hoogte liggend de bouwaanduiding 'gestapeld'.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan. In dit wetsartikel staat dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor Binnenveld;

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de eerste stap gezet in het mogelijk maken van de ontwikkeling Binnenveld. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan begonnen worden met het bouwrijp maken van de gronden en de verkoop van kavels aan particulieren en ontwikkelaars.

1.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening;

Het bestemmingsplan is zorgvuldig ruimtelijk afgewogen, waarbij de van belang zijnde aspecten voldoende zijn onderzocht. De diverse onderzoeken concluderen dat het plan haalbaar is en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook is gekeken naar de noodzaak van het plan en de belangen van derden.

1.3 De ontwikkeling voorziet in een woonbehoefte;

Het plan Binnenveld voorziet in een mix van verschillende woningtypes. Het bestemmingsplan maakt 243 woningen mogelijk (61 grondgebonden woningen en 182 appartementen). Het plan past binnen de regionale woonafspraken en voorziet in de woonbehoefte in Genemuiden,

zoals beschreven in de Bouwsteen Wonen. De vrijstaande woningen zullen via particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd worden. De appartementen worden projectmatig gerealiseerd. Het plan biedt ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (de hofjeswoningen). Het zorginitiatief biedt ruimte aan meerdere woonzorggroepen.

1.4 Het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om in de realisatiefase bij te kunnen sturen bij een veranderende vraag;

Het bestemmingsplan is dusdanig vormgegeven dat bestemmingen Wonen, Maatschappelijk en Groen ruim zijn aangegeven. Dit biedt flexibiliteit in de realisatiefase, zodat ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen. Ook veranderende opgaven op het gebied van energie(opslag), klimaat en mobiliteit kunnen opgepakt worden binnen de regels van het bestemmingsplan. In de nog uit te werken en vast te stellen Uitgiftestrategie zijn keuzes te maken over prijzen, doelgroepen, fasering en te stellen ambities op het gebied van bijvoorbeeld klimaat, energie en natuur inclusief bouwen.

1.5 Het plan is tot stand gekomen met een uitgebreid participatieproces;

Voor en na de zomervakantie van 2022 zijn in totaal 3 bijeenkomsten geweest waar omwonenden en belanghebbenden konden meedenken over het plan Binnenveld. Op basis van een aantal uitgangspunten (faciliteren zorginitiatief, bouwsteen Wonen) hebben aanwezigen hun input geleverd waardoor het plan steeds concreter is uitgewerkt. Bepaalde keuzes in het verkavelingsplan zijn op basis van de bijeenkomsten gemaakt en onderbouwd. Te denken valt aan de groenstructuur, indeling van de wijk (welk type gebouw komt waar) en ontsluiting. Het plan kan rekenen op enthousiasme vanuit de samenleving. Ook de gemeenteraad is meegenomen in de uitkomsten van het proces.

1.6 Er zijn weinig zienswijzen binnengekomen en deze leiden niet tot aanpassing van het concept dat ter inzage is gelegd;

Dit is een teken van breed draagvlak onder de bevolking. Er is ook een positieve zienswijze ingediend. In de nota zienswijzen wordt een voorgestelde beantwoording van de zienswijzen uitgewerkt. De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan te wijzigen.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling onderdeel worden van de gemeentelijke welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota en zal als toetsingskader fungeren bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

3.1 Een exploitatieplan is voor deze planontwikkeling niet nodig.

Er zijn voor deze planologische herziening, anders dan de wettelijke procedurekosten, geen kosten gemaakt die moeten worden doorgerekend. De gemeente is immers zelf initiatiefnemer van dit plan.

Kanttekeningen

1. *Er is een ambtshalve wijziging doorgevoerd op verzoek van betrokkenen bij het plan;*
Namens het zorginitiatief is aangegeven dat het gewenst is aan de zuidkant van de kavel van het zorginitiatief een hogere bouwhoogte toe te staan teneinde op één plek drie bouwlagen te realiseren. Het college neemt dit verzoek wel over met dien verstande dat in een strook van 15 meter breed aan de noordkant van het perceel parallel aan de Prins Clausstraat geen verhoging is toegestaan.
Tevens is het college bereid het bouwvlak aan de zuidzijde van het zorginitiatief te verruimen tot aan de erfgrans.
2. *Niet alles wordt geregeld in het bestemmingsplan;*
Het bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld' is een regulier bestemmingsplan, maar ten opzichte van eerder vastgestelde bestemmingsplannen zoals Hasselt om de Weede en Tag-West worden de kavelgrenzen en bouwvlakken minder stringent ingetekend. Aangezien de

gemeente in Binnenveld de grond in eigendom heeft, is dat ook niet nodig. De gemeente is in staat meer privaatrechtelijk te regelen dan bijvoorbeeld in Tag-West. Over de te hanteren woningomvang en prijzen kan de gemeente meer vastleggen in koopcontracten en bij aanbestedingen. Maar niet alles kan privaatrechtelijk worden vastgelegd. Bijvoorbeeld de toewijzing kan alleen met een huisvestigingsverordening geregeld worden.

3. *Er is nog geen keuze gemaakt voor de ambitie op het gebied van energie;*

Een toekomstbestendige wijk is zelfvoorzienend en wekt de energie op die het verbruikt. Dit kan per huishouden of op wijkniveau. Een extra energievraag voor een nieuwe wijk, zoals Binnenveld, is niet meegenomen in de doelstellingen voor de opwek van duurzame energie. Dit betekent dat het toevoegen van een nieuwe woonwijk ook een extra opgave kan geven op het gebied van energie. Als wordt gekozen voor Beng-bouwen zal de aanvullende energievraag elders opgelost moeten worden. Anders gezegd: een extra windmolen of zonnepark in de gemeente. Bij Eng-bouwen zijn de woningen zelfvoorzienend en toekomstbestendig. Particuliere woningen wekken zelf energie op (combinatie van bijvoorbeeld zonnepanelen en bodemwarmtepomp) en appartementen wekken energie op met een collectieve voorziening (ook een combinatie van bijvoorbeeld zonnepanelen en bodemwarmtepomp). Er is onderzoek gedaan naar het gebruik van warmtepompen en dit is mogelijk in Binnenveld. De inzet op warmtepompen doet een groot beroep op het elektriciteitsnetwerk en dus op het ruimtebeslag. In het bestemmingsplan en het Inrichtingsplan Openbare Ruimte reserveren we ruimte voor transformatorhuisjes en toekomstige ontwikkelingen zoals wijkbatterijen, (overkapt) elektrisch laden of een lokaal zonnepark. Na het onderzoek naar warmte-koude opslag wordt nu een onderzoek gestart naar het effect van een keuze voor Beng of Eng.

4. *Een veranderend klimaat gaat impact hebben op de leefomgeving in en rond Binnenveld;*

Binnenveld ligt in een waterrijk gebied onder NAP. Een goed afwateringssysteem is dus essentieel om problemen nu en in de toekomst te voorkomen. Het Rijk heeft principes vastgesteld en de provincie is bevoegd gezag om nieuw beleid inzake 'Water en Bodem Sturend' te maken. Dit beleid zal in de toekomst impact hebben op hoe en waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In het plan voor Binnenveld is rekening gehouden met voldoende ruimte voor groen en water. In het Waterhuishoudkundig plan wordt in detail uitgewerkt hoe we omgaan met het vasthouden en afvoeren van water. De opgave wordt groter in de toekomst. We zien de ontwikkeling op ons afkomen, daarom sorteren we nu voor door ruim in de normen voor water, groen en klimaat te zitten. Daarnaast kunnen we nu al rekening houden met het komende beleid, door;

- Niet af te wentelen op toekomstige generaties; we voldoen aan de (ruime) eisen voor wat betreft toekomstige regenbuien.
- Zo min mogelijk af te wentelen op andere gebieden; Binnen Binnenveld is ruimte om water op te vangen. Bij piekbuien of in extreme situaties kan het water naar het Varkensgat. Hoe en wat exact wordt uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan.
- Niet af te wentelen van privaat naar publiek; uitgangspunt is zoveel mogelijk opvangen en vasthouden op eigen terrein. Dit kunnen we borgen in de verdere uitwerking van Binnenveld, bijvoorbeeld in het kavelpaspoort, verkoopovereenkomsten en uitgiftedocumenten.

5. *Netcongestie;*

Op dit moment is het nog niet geheel duidelijk of en eventueel met welke omvang de regionale problematiek met betrekking tot de netcongestie invloed heeft op de ontwikkeling van Binnenveld. In de koopovereenkomsten met betrekking tot de te verkopen kavels zal een

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie tussen de Krommesteeg en de Randweg, plaatselijk bekend als Binnenveld, het noodzakelijk is het bestemmingsplan aan te passen;

dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een plan ontstaat met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;

dat het bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld' (ID-code NL.IMRO.1896.BP0087-VS01) conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure enkele zienswijzen zijn ingediend, maar dat deze niet tot een wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid of daar aanleiding toe hebben gegeven;

dat het beeldkwaliteitsplan 'Binnenveld 1' onderdeel wordt van de welstandsnota en als toetsingskader zal fungeren bij de verdere uitwerking van de bouwplannen;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. xxx juli 2024;

Gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Genemuiden, Binnenveld', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0087-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en verbeelding, vast te stellen, waarbij de ondergrond ontleend is aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Binnenveld 1' vast te stellen als onderdeel van de algemene welstandsnota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van ~~11~~ ¹² juli 2024.

de griffier,

ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,

ing. E.J. Bilder

disclaimer worden opgenomen waarin staat aangegeven dat de gemeente niet aansprakelijk is voor de (financiële) risico's hieromtrent.

Middeleninzet

In het grondexploitatiedeel van de Wro is vaststelling van het bestemmingsplan gekoppeld aan de vaststelling van een exploitatieplan. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd zijn of als er geen grondexploitatiekosten zijn. Omdat de gemeente zelf eigenaar is van de desbetreffende gronden, en initiatiefnemer van het planvoornemen, zijn er in dit geval geen grondexploitatiekosten waarvoor kostenverhaal noodzakelijk is.

Communicatie en participatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Stadskoerier en op onze website. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planning

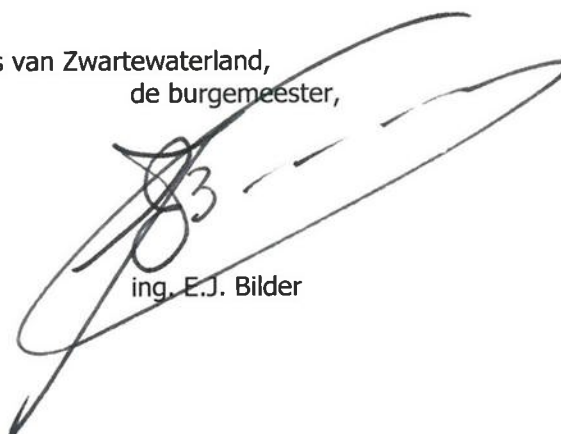
Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die wel of geen zienswijze hebben ingediend, of die aan kunnen tonen dat ze daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,



S. van der Zwaag



ing. E.J. Bilder