

## B&W voorstel

<b>Onderwerp Zaakid</b>	Collegevoorstel ontwerpbestemmingsplan Plataanhout 0637456239
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	Pot, M / Pronk, R.
<b>Gemeentesecretaris</b>	Huykman, B.J.D.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Paalvast
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	Wethouder Rosier

<b>Behandelschema</b>		B&W vergadering: 11 juni 2019					
<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>							
<b>Programma(s)</b>		Programma 7 Inrichting van de stad					
<b>Financieel</b>	<b>Personeel</b>	<b>Juridisch</b>	<b>Communicatie</b>	<b>OR</b>	<b>I&amp;A</b>	<b>Elektronische bekendmaking</b>	<b>Hamerstuk</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Eerdere besluitvorming</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <a href="#">Raadsbesluit</a> Jongerenwoningen d.d. 8 juni 2015 (2015-00313)</li> <li>2. <a href="#">Raadsbesluit</a> 30 mei 2016 met daarin o.a. de realisatie van (sociale) woningbouw aan Plataanhout</li> <li>3. <a href="#">Raadsbesluit</a> van 28 november 2016 met daarin een procesvoorstel samenspraak over de locatie Plataanhout.</li> <li>4. Informerende <a href="#">memo</a> van 17 mei 2018 over het collegebesluit eindverslag samenspraak Plataanhout</li> <li>5. <a href="#">Raadsbesluit</a> van 8 oktober 2018 met daarin het vaststellen van de grondexploitatie Plataanhout.</li> <li>6. <a href="#">Collegebesluit</a> d.d. 2 april 2019 start ruimtelijke procedure Plataanhout (incl. diverse voorbereidingsbesluiten.)</li> </ol>
<b>Samenvatting</b>	Op 2 april 2019 heeft het college besloten om de ruimtelijke procedure voor het project Plataanhout te starten. Het college heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Plataanhout. Verder heeft het college een aantal gebruikelijke voorbereidingsbesluiten genomen. Na de besluitvorming is het voorontwerpbestemmingsplan aan de medeoverheden gestuurd voor vooroverleg. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad gestuurd

	<p>om aandachtspunten mee te geven.</p> <p>Het vooroverleg met de medeoverheden heeft geen reacties opgeleverd die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De raad heeft aandachtspunten ingediend die hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.</p> <p>Het college wordt voorgesteld om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dit zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen.</p>
<p><b>Bijlagen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Plataanhout – Toelichting</li> <li>- Bijlage 2: Ontwerpbestemmingsplan Plataanhout – Bijlagen bij Toelichting</li> <li>- Bijlage 3: Ontwerpbestemmingsplan Plataanhout – Regels</li> <li>- Bijlage 4: Ontwerpbestemmingsplan Plataanhout – Verbeelding</li> <li>- Bijlage 5: Schema bestemmingsplanprocedure</li> <li>- Bijlage 6: Memo aan de raad</li> </ul>

## **Te nemen besluit**

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Plataanhout (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 4);
2. Het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00079-0002 in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding (plankaart), zoals opgenomen in bijlage 4, op papier vast te stellen;
3. Het ontwerpbestemmingsplan Plataanhout met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
4. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn;
5. De raad te informeren over de stand van zaken met bijgevoegde memo (bijlage 6).

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

Op 2 april 2019 heeft het college besloten de ruimtelijke procedure te starten voor de ontwikkeling van 27 gestapelde woningen met bijbehorende terreininrichting aan het Plataanhout in de wijk Rokkeveen. Dit besluit is het vervolg op een aantal voorbereidende raadsbesluiten voor de ontwikkeling op deze locatie.

De ruimtelijke procedure is gestart door het toezenden van het voorontwerpbestemmingsplan aan de vooroverlegpartners op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad gestuurd met het verzoek om aandachtspunten mee te geven. Tevens is de raad geïnformeerd over het besluit om geen samenspraak te verlenen.

De vooroverlegpartners die een reactie hebben ingediend, hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. Dit is opgenomen in paragraaf 7.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan. De ingediende reacties hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De raad heeft het verzoek om aandachtspunten geagendeerd voor de vergadering van de commissie Stad op 27 mei 2019. De gemeenteraad heeft een aantal aandachtspunten meegegeven. Een tweetal van deze aandachtspunten heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

1. De planregel voor de bestemming Wonen is zo aangepast dat autoparkeerplaatsen niet meer zijn toegestaan binnen deze bestemming.
2. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is breder gemaakt bij de toegangsweg naar de parkeerplaatsen zodat er meer ruimte is om een ook voor fietsers veilige inrit te realiseren.

De overige meegegeven aandachtspunten (bijvoorbeeld: verkeersveiligheid voor fietsers, de inrichting van het groen, duurzaamheid) hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het terrein. De verwerking van deze aandachtspunten vraagt meer tijd. Met name de verkeersveiligheid bij de toegangsweg naar de parkeerplaatsen heeft daarbij bijzondere aandacht. Omwille van de voortgang van het project wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan wel ter inzage te leggen en in een later stadium op deze aandachtspunten terug te komen.

Ambtelijk zijn enkele kleine wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De regels voor erfbebouwing zijn toegevoegd en de mogelijkheid om in- en uitritten aan te leggen in de Verkeersbestemming is toegevoegd.

De volgende stap in de ruimtelijke procedure is de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het college heeft op 2 april 2019 eveneens besloten om de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen bij dit bestemmingsplan. Daarom wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan een ieder zienswijzen op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning indienen bij respectievelijk de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en de verlening van de vergunning door het college. Na vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de vergunning is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen beide besluiten tegelijk.

### Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Het doel van dit voorstel is om de realisatie van 27 appartementen met bijbehorende terreininrichting aan het Plataanhout mogelijk te maken door middel van een herziening van het

geldende bestemmingsplan. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure wordt het college voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

#### Ontwerpbestemmingsplan

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt. De juridische regeling is uitgewerkt in de Verbeelding en in de Regels van het bestemmingsplan. In de Toelichting wordt onderbouwd dat de realisatie van 27 appartementen met bijbehorende terreininrichting ruimtelijk inpasbaar is. Het plan is beoordeeld op een aantal aspecten zoals de parkeerbalans, bodemkwaliteit en geluidshinder. Hieruit is geconcludeerd dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn voor de bouw van de appartementen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden geluidswerende maatregelen getroffen om de mogelijke geluidshinder van buiten spelende kinderen bij het naastgelegen kinderdagverblijf zoveel mogelijk te beperken. Het college wordt voorgesteld in te stemmen met de juridische vertaling en onderbouwing zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan (besluitpunt 1).

#### Aandachtspunten raad

De raad wordt met een memo (zie bijlage 6) geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vervolgpcedure. Met de memo wordt de raad ook geïnformeerd over de behandeling van de aandachtspunten die zijn meegegeven tijdens de commissievergadering van 27 mei 2019.

#### **Financiën**

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In hetzelfde artikel is bepaald dat de gemeenteraad hiervan kan afzien indien:

- Het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk is.

In dit geval zijn de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd. Er is sprake van een gemeentelijke gronduitgifte waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2018. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen t.a.v. de uitvoering van werken niet noodzakelijk. Er kan daarom worden afgezien van de voorbereiding en het vaststellen van een exploitatieplan (besluitpunt 4).

#### **Samenspraak en Communicatie**

Het samenspraaktraject is doorlopen en de participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.

In augustus 2017 heeft het college op basis van de uitkomst van het overleg met de omgeving en een belangafweging besloten om in het woningbouwcomplex woningen voor jongere starters en 55+'ers te realiseren. Zie [memo](#) van 31 augustus 2017. Na augustus 2017 is verder gegaan met het raadplegen van de omgeving over het feitelijke bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied. In mei 2018 heeft het college daarover een besluit genomen en is een eindverslag samenspraak vastgesteld. De raad is daar via de [memo](#) van 17 mei 2018 over geïnformeerd.

Op 2 april 2019 heeft het college besloten om voor dit bestemmingsplan in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan geen samenspraak te verlenen, omdat in het voortraject al uitgebreid aan samenspraak is gedaan. Daarnaast heeft een ieder in de ontwerpfase die met voorliggend besluit van start gaat de mogelijkheid om gedurende zes weken een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om beroep in te stellen.

De raad is met een [memo](#) op de hoogte gebracht van het voornemen om geen samenspraak te verlenen en heeft niet te kennen gegeven zich niet te kunnen vinden in dit besluit. Het samenspraakbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen waarbij de gelegenheid bestond bezwaar in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Naast de wettelijk bepaalde momenten informeren we de omgeving, onder andere over dit voorstel, via de eerder gebruikte informatiekanalen zoals via de bewonersvertegenwoordigers en de gemeentelijke website.

### **Duurzaamheid**

De door DGW nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor duurzaamheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. De invoering van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) per 1 juli 2018, zorgt ervoor dat alle nieuwbouw gasloos moet worden uitgevoerd. Zodoende wordt dit project ook gasloos uitgevoerd.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Het Bouwbesluit bevat gedetailleerde technische voorschriften (inclusief toegankelijkheidseisen) voor nieuw te bouwen bouwwerken. De door DGW nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning gaat getoetst worden aan de wettelijke regels voor toegankelijkheid die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit inclusief de bijbehorende afstemming van openbaar gebied. Op 26 november 2018 is het plan besproken met de Toegankelijkheidsraad. Ter plaatse is een aantal vragen van de Toegankelijkheidsraad beantwoord. Verder zijn enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan.

### **Rapportage en evaluatie**

N.v.t.

### **Begrotingswijziging**

N.v.t.