



Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2016	RV/16/00660 Z15-40006	10

Voorstel ingebracht door H. Stam
Portefeuillehouder H.N. de Ronde
Begrotingsprogramma Wonen
Beheerproduct Ruimtelijke plannen

Onderwerp Bestemmingsplan Ommeren,
De Kroonheuvel

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

- 1. Het bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel met bijbehorend beeldkwaliteitsplan in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2 en 3;**
- 2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel';**
- 3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel.**

Samenvatting van het voorstel

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 22 woningen mogelijk op het terrein van de voormalige discotheek De Roskam en het bijbehorende parkeerterrein. Het bestemmingsplan lag als ontwerp ter inzage. In die termijn diende een omwonende een zienswijze in. Deze zienswijze voorzagen wij van een antwoord in de procesnota. Het bestemmingsplan leggen we nu ter vaststelling aan u voor.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De planontwikkeling van deze woningbouwlocatie loopt al geruime tijd. De afgelopen jaren zijn de plannen enkele malen bijgesteld. Dit leidde uiteindelijk tot het voorliggende plan dat past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

In 2013 sloten we een grondexploitatieovereenkomst voor 22 woningen. In het kader van de spuitzoneproblematiek verwachtten we eerst niet dat we het woningbouwprogramma in zijn geheel konden handhaven. In de herijking woningbouwprogrammering werd daar al op vooruit gelopen door in plaats van de contractueel overeengekomen 22 woningen, 18 woningen op te nemen. Na het onderzoek van de Wageningen Universiteit bleek dat het stedenbouwkundig plan zodanig aangepast kon worden dat het totale aantal van 22 woningen in tact bleef.

We lieten in het kader van de herijking woningbouwprogrammering een woningmarktonderzoek uitvoeren naar de vraag naar woningen in de gemeente Buren. Daaruit bleek dat in het deelgebied Lienden nog te weinig nieuwbouwwoningen beschikbaar komen om te voorzien in de vraag. De woningen in het plan Kroonheuvel passen binnen die vraag. Voor de kern Ommeren lijkt het plan wat groot. Daarom spraken we met de ontwikkelaar af dat de gemeente de woonbestemming kan weg bestemmen als blijkt dat er onvoldoende vraag naar de woningen is. Het voorliggende plan, bestaande uit 22 woningen, past binnen deze afspraken.

Het plan valt onder de woningbouwplannen die de Regio Rivierenland versneld wil uitvoeren. Daarmee sorteert de regio voor op de afspraken die we regionaal met de provincie gaan maken over het regionaal woningbouwprogramma 2015 – 2025. Op 25 november 2015 sprak de regio daarover met de gedeputeerde. Zij stemde in met deze werkwijze. Daarnaast maakten we de afspraak dat we een aantal plannen al kunnen vaststellen. Daarmee anticipeert de provincie op het vast te stellen woningbouwprogramma. Het plan Kroonheuvel maakt deel uit van deze plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016. Binnen die termijn kwamen twee (identieke) zienswijzen binnen. Deze zijn voorzien van een reactie in de bijbehorende procesnota. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer stelde ook een beeldkwaliteitsplan op. Dit plan vormt het toetsingskader voor toekomstige vergunningen en vervangt de welstandsnota op de betreffende onderdelen.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

De bouw van de woningen geeft invulling aan de geconstateerde woningbehoefte.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Tegen het plan kwamen twee zienswijzen binnen. Vaststelling van het plan levert mogelijk een beroepszaak op bij de Raad van State. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan op deze onderdelen niet vast te stellen. In de procesnota staat de inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijzen.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Dit betekent dat initiatiefnemers hun plannen niet kunnen realiseren. Daarbij zijn de initiatiefnemers de tot nu toe gemaakte kosten aan de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan kwijt. Mogelijk heeft het niet vaststellen van het bestemmingsplan een schadeclaim tot gevolg.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee. De initiatiefnemers betalen de kosten voor deze nieuwe ontwikkeling.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Voor deze ontwikkeling stelden we met de initiatiefnemer een bestemmingsplan op. Bij dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Op basis van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan aangeven welke ondergrond is gebruikt. Artikel 1.2.5 Bro geeft aan dat digitale bestemmingsplannen een geometrische plaatsbepaling moeten bevatten van het werkingsgebied. Het digitale ontwerpbestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.OMMBP20150001-vg01. Voor de locatie van de geometrische planobjecten maakten we gebruik van een ondergrond die we haalden uit de GBKN van februari 2014.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

De voorgestelde planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

Datum	Actie
28-04-2016	Behandeling in Agendacommissie
11-05-2016	Voorbespreking/Openbare info-bijeenkomst
24-05-2016	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
02-06-2016 tot en met 13-07-2016	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage (beroepstermijn)

Na afloop van de termijn dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, informeren wij u via het raadsjournaal of er beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel.

8. Financiën

Met de initiatiefnemers sloten we een anterieure overeenkomst om de kosten van het bestemmingsplan te verhalen.

9. Communicatie

We publiceerden een vooraankondiging in de Zakengids (9 december 2015). Ook publiceerden we het sluiten van de anterieure overeenkomst (1 mei 2013). De gemeenteraad informeerden we via een publicatie in het raadsjournaal (3 mei 2013). Het vastgestelde bestemmingsplan ligt daarnaast nog 6 weken ter inzage. Dit maken we kenbaar via de Stad Buren, de Staatscourant en op de website.

Na afloop van de beroepstermijn plaatsen wij een bericht in het raadsjournaal. Hierin informeren wij u of iemand beroep instelde tegen het bestemmingsplan.

10. Burgerparticipatie

Conform de werkafspraken Raad - B&W bij ruimtelijke planprocedures legde het college geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage. Wij volgden de wettelijke procedure. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 3 juli tot en met 13 augustus 2014. Iedereen had in die periode de mogelijkheid om het bestemmingsplan te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl of www.buren.nl. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen.

11. Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op dit advies.

12. Achtergrondinformatie

- a. Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel (inclusief persoonsgegevens en zienswijzen en alleen in de leeskamer)

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel (geanonimiseerd)
3. Ontwerpbestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel (alleen digitaal)
4. Notitie beeldkwaliteit (als bijlage 1 bij het bestemmingsplan, alleen digitaal)

Inlichtingen bij:

Naam	H. Stam
Afdeling	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2016	RV/16/00660	10

Onderwerp Bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 april 2016;

besluit:

1. het bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel met bijbehorend beeldkwaliteitsplan in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten 2 en 3.
2. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel'.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Ommeren, De Kroonheuvel.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2016

De griffier,

G. van Droffelaar

De voorzitter,

J.A. de Boer MSc