



20 SEP 2010

Conform voorstel,

13 stemmen voor
(COA, VVD, D66,
PvdA, LL-SGP)
4 stemmen tegen
(GPB en GL)

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
20 september 2010
Commissie Ruimte
30 augustus 2010

Afdeling en opsteller
Ruimte/J. Dijkhuis/(0578) 699 442/j.dijkhuis@heerde.nl
Portefeuille
A. Westerkamp
Programma
Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendapunt

6

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heerde-Dorp, 2^e partiële herziening,
(woningbouwproject Brinklaan)

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 2^e partiële herziening, woningbouwproject Brinklaan" gewijzigd vast te stellen, zoals op de bijgaande tekening met bijlage is aangegeven;
4. ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De commissie Ruimte heeft op 25 januari 2010 kennisgenomen van de aangepaste schetsplannen voor woningbouw aan de Brinklaan en het voornemen van het college om daarvoor een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Tevens is kennisgenomen van de concept anterieure realiseringsovereenkomst.

De plannen zijn inmiddels verder uitgewerkt, de bouwaanvraag is ingediend en de betreffende overeenkomsten zijn getekend.

Het "ontwerpbestemmingsplan Heerde – Dorp, 2^e partiële herziening, woningbouwproject Brinklaan" heeft met ingang van 28 april 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is op de vereiste wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en in De Schaapskooi. De betreffende stukken hebben analoog ter inzage gelegen bij de balie van de afdeling ruimte. De plannen waren tevens digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.heerde.nl.

Gedurende de genoemde termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken over het bestemmingsplan bij de gemeenteraad van Heerde. Tevens bestond de mogelijkheid om op afspraak mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn door de volgende personen zienswijzen ingebracht:

1. ADBO-Juridisch Adviesbureau, namens de heer G.D. Rorije, J.A. Te Nuijstraat 1, 8181 DX Heerde (ingekomen 27 mei 2010);

2. Stichting Univé Rechtshulp, namens mevr. B. Dolsma – Ter Velde, Stationsstraat 7, 8181 CW Heerde (ingekomen 28 mei 2010).

Voor de inhoud van de zienswijzen en de voorgestelde reactie daarop wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennotitie en de bijbehorende gespreksverslagen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat er een titel voor het verlenen van een bouwvergunning voor het woningbouwproject, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de Centrumvisie en 53 levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn gemotiveerd en de indieners hebben een feitelijk belang.

2.1 De commissie Ruimte heeft op 30 augustus 2010 geadviseerd de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

De meerderheid van de commissie Ruimte heeft aangegeven dat het bestreden pad van de Stationsstraat naar de Brinklaan niet moet worden aangelegd.

3.1. door het vervallen van het pad moet een andere bestemming aan de ondergrond worden toegekend.

De commissie Ruimte heeft geadviseerd het pad tussen de Stationsstraat en de Brinklaan te laten vervallen en aan deze gronden een andere bestemming toe te kennen. Wij zijn van mening deze gronden in dat geval bestemd moeten worden tot Groen. Deze bestemming biedt de mogelijkheid om een goede overgang van het woningbouwproject naar de bestaande bebouwing te realiseren. Op de bijgaande kaart hebben wij het gedeelte aangegeven dat de bestemming Groen zal krijgen. Ook stellen wij voor een nieuw artikel 3A Groen in te voegen in het bestemmingsplan. De tekst van dit artikel treft u bijgaand aan.

3.2 Het college heeft een hogere grenswaarde vastgesteld.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn 2 zienswijzen ingediend. Ook hiervoor is een zienswijzennotitie opgesteld, waarna wij zijn overgegaan tot vaststelling van de hogere grenswaarden. Het plan voldoet op basis daarvan aan de wettelijke voorschriften. De desbetreffende stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

3.3. De hogere grenswaarden hebben alleen betrekking op dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de publicatie over de vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder (en de plannen voor de herinrichting van het busstation) hebben 2 bewoners van de Brinklaan aandacht gevraagd voor de geluidssituatie bij hun woning. Dit is een afzonderlijk traject dat niets te maken heeft met de vaststelling van dit bestemmingsplan en de in verband daarmee vastgestelde hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Het college heeft inmiddels opdracht gegeven tot het verrichten van een onderzoek of sprake is van een herstructurering in de zin van de Wet geluidhinder en/of een saneringssituatie. Met de betrokkenen zal daar nader overleg over worden gevoerd.

4.1 Het kostenverhaal is geregeld door het aangaan van een anterieure overeenkomst met Triada.

Op grond van de haar toekomstige bevoegdheid is het college inmiddels over gegaan tot het aangaan van overeenkomsten met realisator. Dit betreft een anterieure realiseringsovereenkomst en enkele grondtransacties met Triada Woondiensten/ Epavlis. Hierbij is gebruik gemaakt van de standaarden die door de gemeente worden gebruikt. Met het aangaan van de overeenkomsten zijn de risico's afgedekt en zijn afspraken gemaakt over de planning en uitvoering.

Kanttekeningen

3.1 gewijzigde vaststelling leidt formeel tot een langere procedure.

In het geval een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening na de vaststelling aan de Gedeputeerde Staten en de Minister de gelegenheid worden geboden om in te grijpen in het bestemmingsplan. In verband daarmee mag het vastgestelde bestemmingsplan formeel pas na 6 weken na vaststelling door de raad worden gepubliceerd. Dat zou inhouden dat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan niet eerder dan na 12 weken rechtskracht kan verkrijgen. Hierdoor zou de toegezegde ISV-subsidie in gevaar kunnen komen. In de praktijk vragen wij in dergelijke gevallen of de minister en Gedeputeerde Staten kunnen instemmen met een publicatie 2 weken na vaststelling. Als geen provinciale en/of rijksbelangen in het geding komen, wordt in veel gevallen medewerking verleend. Ook in dit geval zullen wij dit verzoek indienen. Garanties kunnen echter niet worden gegeven.

Financiën

Middels de overeenkomsten zijn sluitende afspraken gemaakt over de inbreng van de gronden en de door realisator te betalen bijdragen. Daarnaast is realisator leges verschuldigd voor het verlenen van de bouwvergunning.

Voor de herinrichting van het openbaar gebied is de gemeente verantwoordelijk. De gemeente maakt daarbij gebruik van de door de provincie toegezegde ISV-subsidie. De raad heeft voor de herinrichting van het projectgebied Brinklaan – Stationsstraat en omstreken op 29 oktober 2007 reeds een krediet beschikbaar gesteld.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn gehoord en op de hoogte gesteld van de voorgenomen reactie op hun zienswijze. Zij zijn erop gewezen dat zij eventueel nog gebruik kunnen maken van het recht om in te spreken tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte op 30 augustus 2010 en de raadsvergadering van 20 september 2010. De betreffende stukken treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden bekend gemaakt in de Staatscourant, De Schaapskooi en op de gemeentelijke WEB-site. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de bouwvergunning worden verleend. In verband met de voorwaarden die verbonden zijn aan de ISV-subsidie zal realisator voor het eind van het jaar moeten beginnen met de bouw.

Triada zal naar verwachting eind september 2010 beginnen met de verkoop van de woningen.

Advies commissie

De commissie Ruimte heeft geadviseerd het raadsvoorstel aan te passen en het als B-onderwerp te agenderen. Advies per fractie:

- | | |
|--------|--|
| CU-SGP | - accent van de reacties ligt op het verdwijnen van het pad. Doet een oproep om de parkeerplaatsen in heroverweging te nemen, weg van de openbare weg, aanvulling op eigen terrein positief t.a.v. de toezegging om in overleg te gaan met de burgers. |
| PvdA | - sluit aan bij reactie CU-SGP, vraagt extra aandacht voor de financiële kant |
| D66 | - B-onderwerp, vindt de doorgang niet noodzakelijk en doet de oproep om geen "haagse parkeerplaatsen" te maken. |
| GL | - B-onderwerp, doet de oproep om de parkeerplaatsen te beperken en de steeg te heroverwegen |
| VVD | - B-onderwerp, parkeren op eigen terrein gelijk aan de CU-SGP. Uit zorg over het Groenbehoud. Vraagt om de financiële paragraaf. |
| GBP | - Sluit zich aan bij vorige sprekers |
| CDA | - B-onderwerp |

Daarnaast heeft de commissie Ruimte nog een aantal vragen gesteld en opmerkingen geplaatst. Daarop zullen wij hieronder ingaan. De tekst van dit voorstel en van het raadsbesluit hebben wij aangepast.

Naast de bestemmingsplanprocedure hebben wij ook een procedure op grond van de Wet geluidhinder gestart tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de Brinklaan. Inmiddels hebben wij deze hogere grenswaarde ook vastgesteld. Deze ligt binnen de normen die de Wet geluidhinder kent voor binnenstedelijke gebieden. Door geluidwerende maatregelen te treffen aan de woning moet wel voor een rustig klimaat in de woning worden gezorgd.

De heer Hageman heeft een zienswijze ingediend tegen het toestaan van een hogere grenswaarde. De zienswijze van de heer Hageman is binnen deze procedure behandeld. Hij heeft geen zienswijze ingediend op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is deze niet opgenomen in het zienswijzenverslag en raadsvoorstel. Overigens lag deze correspondentie bij de stukken ter inzage. De meerderheid van de commissieleden heeft zich uitgesproken tegen het aanleggen van een pad tussen de Stationsstraat en de Brinklaan. Wij stellen voor om de verkeersbestemming van dit pad te wijzigen in de bestemming Groen (artikel 3A). Wij adviseren u in het kader van de uniformiteit van bestemmingsplanregels de bestemming Groen te hanteren, zoals deze is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Heerde-Dorp. Door geen aanduiding op de kaart op te nemen, is het niet mogelijk bebouwing of voet-/fietspaden van infrastructurele betekenis aan te leggen. Over de inrichting van de groenstrook zal overleg gevoerd worden met de aanwonenden en Triada. Als de raad hiertoe besluit, houdt dit in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan in principe pas 6 weken na vaststelling gepubliceerd kan worden en dat beroep mogelijk is tegen het laten vervallen van de verkeersbestemming van het pad. Wij zullen de provincie en het rijk in dit geval verzoeken om het bestemmingsplan 2 weken na vaststelling te mogen publiceren. Dit is absoluut nodig om tijdig de bouwvergunning te kunnen verlenen en voor 1 januari 2011 met de bouw te kunnen beginnen.

Het kostenverhaal ten behoeve van dit bestemmingsplan is geregeld in een anterieure overeenkomst met Triada. Voor de gemeentelijke kosten is door de raad op 29 oktober 2007 een krediet beschikbaar gesteld. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de raad in dit geval geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Ten behoeve van het aantal woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De parkeernorm is relatief laag doordat het om zorgwoningen en appartementen gaat. In totaal moeten volgens de CROW-norm minimaal 59 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers worden gerealiseerd. Het bouwplan voldoet aan deze norm. Op eigen terrein van Triada (parkeerkelder) worden 52 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de Brinklaan gerealiseerd. De kosten van deze parkeerplaatsen komen voor rekening van Triada.

Voor dit project een ISV-subsidie toegezegd. Voorwaarde is wel dat voor het einde van het jaar met de bouw wordt begonnen. Daarnaast is ook een subsidiebijdrage in het kader van de Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten gevraagd. Ook deze heeft als voorwaarde dat voor 2011 met de bouw moet zijn begonnen.

Heerde, 7 september 2010.

Het college van Heerde
drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester
F. Dijkstra MBA , gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit.

Ter inzage:

1. Zienswijzennotitie;
2. Gewijzigde plankaart;
3. Bestemming artikel 3A Groen;
4. (ontwerp)bestemmingsplan;
5. Bekendmakingen;
6. Collegebesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder;
7. Brieven aan indieners zienswijzen.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college van 7 september 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan Heerde-Dorp, 2^e herziening (Woningbouwproject Brinklaan);

overwegende;

- dat het bestemmingsplan voorziet in een planologisch juridische regeling ten behoeve van de bouw van appartementen in het gebied tussen de Brinklaan en de Stationsstraat te Heerde en de herinrichting van het omliggende gebied;
- dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 april 2010 zes weken ter visie heeft gelegen;
- dat de tervisielegging bekend is gemaakt in de Staatscourant, de website (www.heerde.nl) en de huis-aan-huis editie van de "Schaapskooi" van 27 april 2010;
- dat de plannen digitaal raadpleegbaar waren op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.heerde.nl en analoog ter inzage hebben gelegen bij de balie van de afdeling ruimte;
- dat gedurende deze periode van terinzagelegging voor een ieder de mogelijkheid bestond zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Heerde;
- dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door twee personen;
- dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijzen nader mondeling toe te lichten;
- dat voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop, wordt verwezen naar het bijgevoegd zienswijzenverslag;
- dat het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan op 30 augustus 2010 in de commissie Ruimte aan de orde is gesteld;
- dat de meerderheid van de commissie Ruimte van mening is dat het pad tussen de Stationsstraat en de Brinklaan niet moet worden aangelegd;
- dat als gevolg daarvan aan een gedeelte van het gebied met de bestemming Verkeer de bestemming Groen wordt toegekend, zoals op de bijgaande tekening is aangegeven;
- dat de inhoud van de bestemming Groen gelijk is aan de bestemming Groen, zoals in het bestemmingsplan Heerde-Dorp is opgenomen;
- dat de overige zienswijzen geen aanleiding geven het plan gewijzigd vast te stellen;
- dat het college ten behoeve van het woningbouwproject Brinklaan inmiddels is overgegaan tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet Geluidhinder voor het wegverkeerslawaai;
- dat de noodzakelijke overeenkomsten tussen de gemeente en de realisator ten behoeve van de uitvoerbaarheid en het kostenverhaal inmiddels zijn ondertekend, zodat geen exploitatieplan benodigd is;

gelet op artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan Heerde-Dorp, 2^e herziening (Woningbouwproject Brinklaan) (ID-code: NL.IMRO.0246.bp402.va01 / GBKN versie 2009-12-10) gewijzigd vast te stellen, zoals in de bijlagen (1 en 2) is aangegeven;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 20 september 2010.

griffier,



voorzitter,

