

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2014 - 009	Registratiekenmerk:	348214
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken schept een planologisch kader om de bouw van vier vrijstaande woningen op de percelen Park Weldam 16-18 in Hoevelaken mogelijk te maken.		

Datum:	27 februari 2014	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer
---------------	-------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

Op 27 oktober 2011 heeft uw raad een motie aangenomen waarin het college werd opgeroepen onderzoek te doen naar alle mogelijkheden om het aanzicht van Park Weldam in Hoevelaken te verbeteren. Naar aanleiding van deze motie is een studie gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden in Park Weldam, specifiek naar de percelen Park Weldam 16 en 18, waarbij ook bewoners van Park Weldam zijn betrokken. De studie is uiteindelijk aangeboden aan uw raad, geïntegreerd in een raadsvoorstel. Op 28 juni 2012 besloot uw gemeenteraad:

1. *Onder de voorwaarde van een bouw- en inrichtingsplan voor het totaal van de eigendommen van de betrokken eigenaar in Park Weldam, planologische medewerking te verlenen aan;*
2. *de splitsing van de bestaande woningen Park Weldam 16 en 18 waardoor twee vrijstaande woningen mogelijk zijn;*
3. *de realisatie van twee extra woningen in Park Weldam.*
4. *Geen medewerking te verlenen aan de realisatie van appartementencomplexen in Park Weldam.*

Naar aanleiding van uw besluit (2012-052) is in samenspraak met de initiatiefnemer (de heer Veldhoen) het voorgenomen plan verder uitgewerkt en zijn ontwerpuitgangspunten verkend. Hierover zijn omwonenden geïnformeerd op een inloopbijeenkomst op 2 juli 2013 in De Haen te Hoevelaken. Aangezien de voorgestelde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan Hoevelaken Noord werd een ontwerpbestemmingsplan voorbereid. Op 17 september 2013 besloot ons college als volgt hierover:

Het college:

1. *Legt het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken ter inzage*
2. *Sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarin is geregeld dat de voorziene ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt*
3. *Informeert de omwonden middels bijgevoegde brief*
4. *Informeert de gemeenteraad middels bijgevoegde brief*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is definitief gesloten. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn in eerste instantie twee zienswijzen ingediend, die later op basis van de uitkomst van nader overleg zijn ingetrokken. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch kader dat de realisatie van vier vrijstaande woningen op de huidige percelen Park Weldam 16-18 in Hoevelaken mogelijk maakt.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen*

Het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken voorziet in het planologisch mogelijk maken van vier vrijstaande woningen op de percelen Park Weldam 16-18 in Hoevelaken. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergrond van de beoogde ontwikkeling, wordt het plan getoetst aan nationaal, provinciaal en lokaal beleid, wordt ingegaan op de (milieukundige en economische) uitvoerbaarheid en worden ook ontwerpvereisten voor het plangebied geformuleerd. Deze vereisten zijn vastgelegd in een zogenaamd beeldregieplan dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het beeldregieplan is vertaald in de regels en plankaart van het bestemmingsplan, de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

Van donderdag 26 september 2013 tot en met woensdag 6 november 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werden twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze door de Gasunie en een zienswijze door een omwonende van het plangebied. Op basis van nader overleg tussen gemeente en de Gasunie en een integraal overleg tussen gemeente, diverse bewoners van Park Weldam en de initiatiefnemer zijn aanvullende afspraken gemaakt. Deze aanvullende afspraken hebben geleid tot intrekking van de twee ingediende zienswijzen. In de Notitie planaanpassingen wordt ingegaan op aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden aangebracht naar aanleiding van de gemaakte afspraken.

Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notie planaanpassingen.

2. *Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan*

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. In dit kader is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de herontwikkeling van Park Weldam 16-18, Hoevelaken voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Specifieke uitgangspunten zijn:

- De gemeente draagt zorg voor het in procedure brengen van een herziening van het geldende bestemmingsplan
- De initiatiefnemer neemt plankosten die samenhangen met de ontwikkeling voor rekening
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van de initiatiefnemer

Zoals wettelijk is voorgeschreven is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst na ondertekening van beide partijen ter inzage gelegd. Op basis van de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

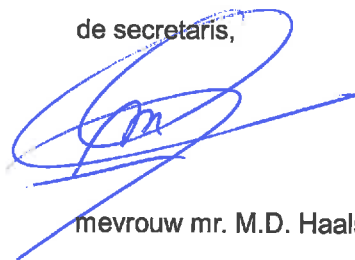
Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nijkerk, 14 januari 2014,

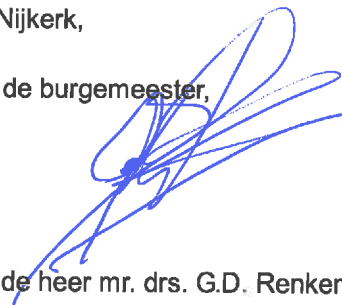
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2014 - 009

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP.0072

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 januari 2014;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken gewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie plaanpassingen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

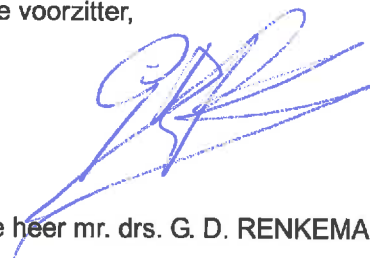
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 27 februari 2014,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

Notitie planaanpassingen

**ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
PARK WELDAM 16-18, HOEVELAKEN**

1. Planaanpassingen

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken heeft van donderdag 26 september 2013 tot en met woensdag 6 november 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen werden twee zienswijzen ingediend. Het betrof een zienswijze van de Gasunie en een zienswijze van een omwonende van het plangebied.

Met de Gasunie is nader overleg gevoerd. Geconcludeerd werd dat enkele kleine planaanpassingen voldoende zijn voor de Gasunie om akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen worden in deze notitie verwoord. De Gasunie heeft inmiddels aangegeven hiermee akkoord te gaan en haar zienswijze in te trekken.

Ook met een afvaardiging van omwonenden is door de gemeente en initiatiefnemer nader overleg gevoerd. De indiener van de zienswijze (deel uitmakend van de afvaardiging van omwonenden) gaf aan positief tegenover het voorgenomen plan te staan, maar nog enkele zorgen te hebben over de concrete uitwerking van het plan. Met name over de toekomstige inrichting van de openbare ruimte en de parkeerdruk in Park Weldam. Op basis van goed overleg zijn afspraken gemaakt. Deze hebben ertoe geleid dat de indiener zijn zienswijze inmiddels heeft ingetrokken. In deze notitie wordt ingegaan op de afspraken voor zover deze verankerd moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan Park Weldam 16-18, Hoevelaken.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de planaanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Aanpassingen in toelichting, regels en op de plankaart

Aanpassingen in de toelichting

- Op basis van nader overleg met een afvaardiging van omwonenden en de initiatiefnemer is overeengekomen dat de parkeernorm bij de voorziene vrijstaande woningen in het plangebied wordt verhoogd. De gemeentelijke Nota Parkeernormen gaat uit van 2,2 parkeerplaats per vrijstaande woning. Deze zal verhoogd naar 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per vrijstaande woning. In paragrafen 4.2 en 5.7 van de toelichting zal dit worden vastgelegd.
- Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat in de nabijheid van het plangebied een gastransportleiding ligt met een diameter van 6" en een belemmeringsstrook van 5 meter. Dit is onjuist en moet worden aangepast. Het betreft een aardgastransportleiding met een diameter van 8" en een hierbij behorende belemmeringsstrook van 4 meter. In paragraaf 5.6 van de toelichting zal dit worden gecorrigeerd.
- In hoofdstuk 7 van de toelichting zal worden opgenomen dat er inmiddels een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.
- In paragraaf 8.1 zal worden vermeld dat er gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen in eerste instantie twee zienswijzen werden ingediend, maar dat deze zijn ingetrokken op basis van nader overleg met de indieners.
- In paragraaf 8.2 zal worden toegevoegd dat er nader overleg met de Gasunie heeft plaatsgevonden en dat op basis van dit overleg enkele planaanpassingen worden doorgevoerd. De aanpassingen zijn gericht op het borgen van de veiligheid van de in de nabijheid van het plangebied gelegen aardgastransportleiding.
- Tevens zal in paragraaf 8.2 worden opgenomen dat de wateropgave nader is besproken met de waterhuishoudkundig expert van de gemeente is en dat is gebleken dat er geen direct belang van het Waterschap Vallei en Veluwe in het geding is en dat het plan daarom niet aan het waterschap toegestuurd hoeft te worden.

Aanpassingen in de regels

- In artikel 6.5 Wonen (Specifieke gebruiksregels) zal expliciet worden vastgelegd dat de parkeernormen per vrijstaande woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt. Dit om de parkeerdruk in de openbare ruimte tot een minimum te beperken. In artikel 10.2 Algemene gebruiksregels (Parkeernormen) zal eveneens worden toegevoegd dat de parkeernorm per vrijstaande woning in het plangebied 3 parkeerplaatsen op eigen terrein betreft.
- De Gasunie heeft verzocht in de regels, bij het artikel 7 Leidig-Gas een aantal planaanpassingen door te voeren met als doel de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding op een juiste manier te borgen. Op basis van nader overleg met de Gasunie wordt voorgesteld de gewenste aanscherpingen in de regels over te nemen. Het betreft aanscherpingen in de artikelen 7.3.2, 7.4.1 en 7.4.3:
 - Artikel 7.3.2 komt te luiden:
 - *Een in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:*
 - a. *hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;*
 - b. *voorafgaand schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.*
 - Artikel 7.4.1 komt te luiden:
 - *7.4.1 Verbod*
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. *het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;*
 - b. *graafwerkzaamheden;*
 - c. *het in de grond drijven van voorwerpen;*
 - d. *diepploegen;*
 - e. *het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;*
 - f. *het planten of rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende bomen en/of houtopstanden;*
 - g. *het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;*
 - h. *het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;*
 - i. *het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.*
 - Artikel 7.4.3 komt te luiden:
 - *Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.*

Aanpassing op de plankaart

- De Gasunie heeft aangegeven dat de deels met het plangebied overlappende belemmeringenstrook als gevolg van een ten noordwesten van het plangebied liggende aardgastransportleiding teruggebracht kan worden van 5 naar 4 meter. Dit als gevolg van de onjuiste aanname dat de diameter van de leiding 6" is. Zoals beschreven onder '*Aanpassingen in de toelichting*' betreft het een leiding met een diameter van 8" en een belemmeringenstrook van 4 meter. Op de plankaart zal de belemmeringenstrook worden versmald tot vier meter ten opzichte van de leiding, waardoor de impact van de gasleiding op het plangebied wordt verkleind ten opzichte van de in het ontwerpbestemmingsplan openomen belemmeringenstrook.