



RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 4709188
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 24 juni 2014
Portefeuillehouder	: Wethouder J.C. Buijtelaar		
B&W-vergadering	: 24-06-2014		
De Ronde	: -		
Agenda Het Besluit	: 08-07-2014		
Vastgesteld besluit	: 08-07-2014		

TITEL

Bestemmingsplan Hoogland

BESLISPUNTEN

1. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoogland' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00048-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam bphoogland-herz-2011-ondergr) d.d. 15 januari 2013, nr. 4259793, en bijbehorende zienswijzennota 'Bestemmingsplan Hoogland' in te trekken;
2. Het bestemmingsplan 'Hoogland' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00048-0302, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam bphoogland-herz-2011-ondergr) en de bijbehorende zienswijzennota 'Bestemmingsplan Hoogland' digitaal en analoog gewijzigd opnieuw vast te stellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

AANLEIDING

Op 15 januari 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan Hoogland vastgesteld. Tegen dit besluit heeft de Vereniging van Eigenaars Tarwekamp 1 tot en met 49 en Tolick 1 en 3 beroep ingesteld. Op 2 april 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder de Afdeling) uitspraak gedaan op het beroep.

Het beroep richt zich onder andere tegen het niet opnemen van de galerijen binnen het bouwvlak van de appartementengebouwen. De Afdeling acht dit deel van het beroep gegrond, en draagt uw raad op een andere planregeling vast te stellen, waarbij de galerijen tussen de verschillende delen van het appartementencomplex als zodanig worden bestemd.

Voor de gehele uitspraak wordt verwezen naar bijgevoegde link:

http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=78535&summary_only=&q=201303776%2F1

Galerijen

In de regels van het bestemmingsplan Hoogland is voor de galerijen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het college is bevoegd een afwijking te verlenen voor galerijen buiten het bouwvlak. In de toelichting van het bestemmingsplan was opgenomen, dat daar waar reeds legale galerijen aanwezig waren, de afwijking als verleend moest worden beschouwd.

Volgens de Afdeling is deze regeling onvoldoende, en zouden de galerijen op deze manier onder het overgangsrecht zijn gebracht. De Afdeling heeft uw raad gevraagd om binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen, waarbij de bestaande galerijen rechtstreeks zijn toegelaten.

Oplossing: in de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 21.2.1, onder b (Woningen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak) aangevuld met: 'met dien verstande dat galerijen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, als deze ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan al bestonden'. Deze aanvulling is in hoofdstuk 3.1 van de Zienswijzennota "Bestemmingsplan Hoogland" verwerkt.

De tekst hierna is grotendeels gelijklopend aan de tekst uit het raadsvoorstel van 15 januari 2013, in cursief zijn de wijzigingen aangegeven.

BEOOGD EFFECT

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoogland', beschikt dit gebied weer over een actueel bestemmingsplan en wordt voor Hoogland aan de wettelijke eis voldaan, dat het bestemmingsplan niet ouder dan 10 jaar mag zijn. Daarmee wordt voorkomen, dat we na 1 juli 2013 geen leges meer mogen heffen, omdat het plan dan ouder is dan 10 jaar.

ARGUMENTEN

1.1 De Afdeling geeft uw raad de gelegenheid om een nieuw besluit te nemen

Omdat het bestemmingsplan volgens de Afdeling voor wat betreft de galerijen niet voldoet, stelt de Afdeling uw raad in de gelegenheid om een nieuw besluit te nemen. Hiervoor dient het vorige besluit waarin u het bestemmingsplan 'Hoogland' heeft vastgesteld, te worden ingetrokken.

2.1 In de zienswijzennota worden enkele wijzigingen van het bestemmingsplan voorgesteld, die echter niet leiden tot een wezenlijk ander plan.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Het gaat daarbij om ondergeschikte wijzigingen. Zie hiervoor hoofdstuk 3 van de bijgevoegde zienswijzennota.

3.1 Het bestemmingsplan 'Hoogland' voldoet aan de uitgangspunten zoals vastgesteld in de startnotitie 'Bestemmingsplan Hoogland'

Uw raad heeft op 20 december 2011 besloten over de startnotitie 'Bestemmingsplan Hoogland', waarin voor dit bestemmingsplan de volgende punten van belang werden geacht:

- Coalitieakkoord 2010-2014: meer ruimte laten aan burgers door globaler te bestemmen;
- de geldende planologische situatie: rechten uit geldende bestemmingsplannen, verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en projectbesluiten worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen;
- vastgesteld beleid, zoals de 'Nota Detailhandel 2011', het 'beleid voor het afwijken van het bestemmingsplan', de 'Nota parkeernormen Amersfoort' en de 'Visie werklocaties 2030', wordt zoveel mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan;
- in principe worden geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Alleen als hiervoor een overeenkomst is gesloten en alle benodigde onderzoeken tijdig zijn aangeleverd, kunnen kleinschalige ontwikkelingen meeliften in het nieuwe bestemmingsplan Hoogland. Als dat niet het geval is, wordt voor de ontwikkeling een aparte planologische procedure gevoerd (postzegel bestemmingsplan of projectbesluit).

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van deze uitgangspunten. Dit blijkt uit:

- De hoogte van gebouwen is aangegeven in bouwlagen in plaats van in meters.
- Verschillende (postzegel)bestemmingsplannen die zijn vastgesteld na het bestemmingsplan "Hoogland 2002" zijn geïntegreerd.
- Verleende vrijstellingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.
- Voor de kiosk op het Kraailandhof is de bestemming aangepast aan de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, die een kelder mogelijk maakt.
- Bij het bepalen van de mogelijkheden binnen de bestemming 'Centrum' voor de wijkwinkelcentra Hamseweg en Kraailandhof is de Nota Detailhandel 2011 leidend geweest.
- In het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden die volgen uit het beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen opgenomen.
- In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kamergewijze verhuur van woningen, volgens de woonvisie.
- Ten opzichte van het geldende planologische regime zijn slechts enkele ontwikkelingen opgenomen, te weten:
 - o het realiseren van 2 extra appartementen binnen het reeds toegestane bouwvolume aan de Zevenhuizerstraat 81 (onderdeel van de ontwikkeling van winkelcentrum Kraailandhof),
 - o aan de Ambachtlaan worden 2 woningen toegevoegd,

- de bestemming van de Oude Kerklaan 48 is gewijzigd van bedrijf naar wonen, volgens de bestaande situatie,
- voor het gebied aan de Komhoeklaan waar in het geldende bestemmingsplan een uitwerkingsverplicht is opgenomen, is in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming uitgewerkt, waardoor vier woningen gebouwd kunnen worden.

3.2 Met genoemde aanvulling is er een goede regeling voor de galerijen.

Door het bestemmingsplan 'Hoogland' gewijzigd vast te stellen, worden de aanvullingen op artikel 21.2.1, onder b van de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd. Hiermee wordt ons inziens voldaan aan de uitspraak van de Afdeling.

4.1 De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht dat een besluit wordt genomen over de vaststelling van een exploitatieplan

Op grond van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als het bestemmingsplan zogenaamde "aangewezen bouwplannen" mogelijk maakt. Hiermee worden de bouwplannen bedoeld, die zijn omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven als de kosten "anderszins verzekerd zijn", het bepalen van een fasering niet noodzakelijk is en als het stellen van eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte niet nodig is.

Voor het bestemmingsplan 'Hoogland' kan een exploitatieplan achterwege blijven, omdat voor de beperkte ontwikkelingen overeenkomsten zijn gesloten met de betreffende initiatiefnemers. Voor het overige bevat het bestemmingsplan geen aangewezen bouwplannen.

FINANCIËN

De herziening van bestemmingsplannen is een wettelijke taak. De kosten die hieraan verbonden zijn worden betaald uit de gewone dienst. Dit geldt ook voor de herziening van het bestemmingsplan Hoogland. Voor het overige zijn er voor de gemeente geen kosten aan het nieuwe bestemmingsplan Hoogland verbonden. Een exploitatieplan kan achterwege blijven, zie argument 4.1.

VERVOLG/COMMUNICATIE

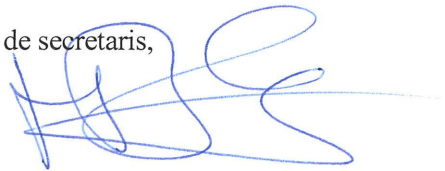
Door voorgestelde aanpassingen verwachten wij dat het geconstateerde gebrek is hersteld.

De bestemmingsplanprocedure (artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening) zelf hoeft niet opnieuw te worden gevoerd omdat de belangen van potentiële belanghebbenden hierdoor niet worden geschaad.

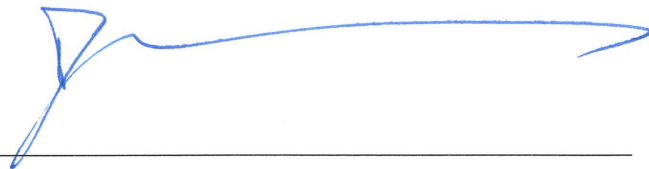
Wel moeten wij het vaststellingsbesluit opnieuw publiceren en ter inzage leggen. De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Stadsberichten in Amersfoort Nu en in de (digitale) Staatscourant (zes weken beroepstermijn bij de Raad van State). De indiener van het beroep informeren wij schriftelijk. Belanghebbenden kunnen in beroep gaan tegen de aangebrachte wijziging. De Afdeling wordt op de hoogte gebracht van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoogland'. Daarna doet de Afdeling een einduitspraak.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



de burgemeester,



Bijlagen

- Ontwerp raadsbesluit
- Zienswijzennota 'Bestemmingsplan Hoogland'
- Bestemmingsplan 'Hoogland'

RAADSBSLUIT

Reg.nr.4709188

De raad van de gemeente Amersfoort;

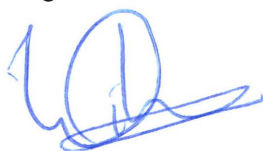
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 2014, sector SOB/RO (nr.4709188);

b e s l u i t:

1. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoogland' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00048-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam bphoogland-herz-2011-ondergr) d.d. 15 januari 2013, nr. 4259793, en bijbehorende zienswijzennota 'Bestemmingsplan Hoogland' in te trekken;
2. het bestemmingsplan 'Hoogland' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00048-0302, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam bphoogland-herz-2011-ondergr) en de bijbehorende zienswijzennota 'Bestemmingsplan Hoogland' digitaal en analoog gewijzigd opnieuw vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2014.

de griffier



de voorzitter

