



RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
 Aan : Gemeenteraad
 Portefeuillehouder : Wethouder P. van den Berg

Reg.nr. : 4402933
 Datum : 11 juni 2013
 Agendapunt : HB-8

B&W-vergadering : 11-06-2013
 De Ronde : -
 Agenda Het Besluit : 25-06-2013
 Vastgesteld besluit : 25-06-2013

TITEL

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst

BESLISPUNTEN

1. de zienswijzennota Hooglanderveen en Vathorst vast te stellen;
2. in het ontwerpbestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de zienswijzennota Hooglanderveen en Vathorst;
3. het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00066-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0307.BP00066-0301.dgn, digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

AANLEIDING

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de raad voor het grondgebied van de gemeente, elke tien jaar een bestemmingsplan vaststelt. In het voorliggende plangebied gelden verschillende bestemmingsplannen. Onder andere de verouderde plannen Buitengebied I en II, Buitengebied Nijkerk, het bestemmingsplan Vathorst, de diverse uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen in Vathorst en het bestemmingsplan Hooglanderveen. De plannen die ouder zijn dan 10 jaar moeten worden herzien om te kunnen voldoen aan de eis uit de Wro. Voor al deze plannen geldt dat geen leges kunnen worden geheven in het plangebied als het geldende bestemmingsplan de termijn van 10 jaar overschrijdt.

De bestaande situatie is uitgangspunt geweest bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Dit betekent dat het feitelijke gebruik, de bestaande bebouwing, de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen alsmede het vastgestelde beleid opnieuw bestemd is. Het plan kent geen nieuwe ontwikkelingen, tenzij daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voor nieuwe gewenste ontwikkelingen wordt een zelfstandig traject gestart.

BEOOGD EFFECT

Zodra voorliggend bestemmingsplan de procedure heeft doorlopen beschikt de gemeente over een geactualiseerd en digitaal bestemmingsplan voor het gebied Hooglanderveen en Vathorst.

BESLUITVORMINGSHISTORIE:

- De [startnotitie bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst](#), met daarbij het voorstel voor het presidium om de procedure behorende bij model 2 te volgen, is besproken in ons college van 18 juni 2012;
- Het presidium stemt op 2 juli 2012 in met de procedure behorend bij model 2, maar agendeert de startnotitie eerst in De Ronde vanwege motivatie en consequenties van het meenemen Hooglanderveen in dit bestemmingsplan;
- De startnotitie is op 4 september 2012 besproken in De Ronde;

- Op 18 september 2012 heeft uw raad de startnotitie met het daarbij behorende voorstel voor het volgen van de procedure behorende bij model 2, vastgesteld in Het Besluit;
- Op 22 en 25 oktober 2012 zijn er inloopbijeenkomsten gehouden over het bestemmingsplan, waarvoor naar alle adressen in het plangebied een uitnodiging is verzonden. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- In oktober is een aantal stakeholders per brief geïnformeerd over het bestemmingsplan waarbij op verzoek een afspraak gemaakt kon worden voor nader overleg.
- Op 11 december 2012 is het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Zij konden tot 8 januari 2013 reageren op het plan. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- Ons college stemt op 13 februari 2013 in met het ontwerpbestemmingsplan ‘Hooglanderveen en Vathorst’ en met de start van de procedure;
- Uw raad is via [raadsinformatiebrief 2013-19](#) geïnformeerd over het collegebesluit. Daarin heeft u ook kunnen lezen dat kantorenlocatie Podium uit het plangebied is gehaald. Van 13 - 27 februari 2013 heeft u 2 weken tijd gekregen om het plan te agenderen voor De Ronde. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 maart tot en met 24 april 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn 42 zienswijzen ingediend.

ARGUMENTEN

2.1 Enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Voor een deel gaat het om het herstellen van fouten in verbeelding of regels, verduidelijken van regels en tegemoet komen aan wensen. Onder het kopje “Aandachtspunten” in het voorliggende raadsvoorstel, wordt een aantal zienswijzen kort toegelicht. Daarnaast is er aanleiding om een aantal ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Ook daarover vindt u een korte toelichting onder het kopje ‘Aandachtspunten’. In hoofdstuk 3 van de zienswijzennota vindt u een overzicht van alle wijzigingen die worden voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

3.1 Het is noodzakelijk om een actueel bestemmingsplan te hebben

Op dit moment gelden er verschillende bestemmingsplannen in het plangebied. Zoals eerder al is aangegeven, is het noodzakelijk dat een actueel bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen die worden opgesteld in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in Amersfoort. Over de actualisering van bestemmingsplannen bent u geïnformeerd met [raadsinformatiebrief 2012-152](#).

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

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 voorliggende bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplannen. De bouwmogelijkheden in het plan zijn overgenomen uit de geldende plannen, zijn pas mogelijk nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen of zijn verzekerd via een exploitatieovereenkomst. Voor die bouwmogelijkheden hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

AANDACHTSPUNTEN

Zienswijzen

- Er zijn 25 zienswijzen ingediend over de bestemming van de gronden van de **R.K. Parochie Onze Lieve Vrouw van Amersfoort**. Op basis van deze zienswijzen blijkt dat een deel van deze gronden niet geheel in overeenstemming met de bestaande regelingen is bestemd. Voor deze punten wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen. Voor het overige hebben de zienswijzen met name betrekking op de interpretatie van de verbeelding en regels. In de zienswijzennota is in de gemeentelijke reactie hierover uitleg gegeven.

- Er is door drie belanghebbenden bij het **hoofdwinkelcentrum Vathorst** een zienswijze ingediend over de mogelijkheden daar. Het voornaamste punt waar deze zienswijze zich op richt is de verdeling van de vierkante meters b.v.o. tussen detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening. Dit geeft aanleiding om het voorgeschreven minimum aantal vierkante meters b.v.o. voor horeca en dienstverlening te laten vervallen. Er is geen aanleiding om meer vierkante meters b.v.o. voor detailhandel mogelijk te maken. Het nu geldende maximum van 14.000 m² blijft ongewijzigd. Verder wordt voorgesteld om geen beperkingen op het gebied van detailhandel op te nemen in het bestemmingsplan, maar alle vormen toe te laten. Voor het overige worden een paar ondergeschikte punten in de bepalingen gecorrigeerd en wordt de regeling nader uitgelegd.
- Er zijn zienswijzen ingediend over het niet opnemen van een reservering van de **symmetrische verbreding van de A28** ten noorden van Knooppunt Hoevelaken. Zolang de minister van Infrastructuur en Milieu nog geen besluit heeft genomen op basis van de Tracéwet, is er ook geen aanleiding om deze reservering op te nemen. Nadat het besluit genomen is, dient uw raad binnen een jaar na dit besluit ervoor te zorgen dat dit wordt ingepast.
- **Smink Afvalverwerking B.V.** heeft een zienswijze ingediend over het verkleinen van de hindercontour vuilstort om de geprojecteerde woningen in De Velden te kunnen bouwen. Zoals u in de zienswijzennota kunt lezen zijn wij van mening dat deze verkleining goed gemotiveerd kan worden. Voor de geprojecteerde woningen kan eveneens onderbouwd worden dat zij gebouwd kunnen worden zonder dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- De belangenvereniging Hooglanderveen heeft via een zienswijze laten weten dat de **Groene Zoom** niet voldoende verzekerd is in het bestemmingsplan. Hierbij worden Fithorst en het plantsoen achter het verzorgingshuis St. Josef genoemd. Voor Fithorst zijn de geldende regelingen overgenomen, voor het plantsoen wordt voorgesteld om de maatschappelijke bestemming te wijzigen in 'Groen'. Hiermee wordt dit deel in overeenstemming gebracht met de geldende regeling.

Ambtshalve aanpassingen

- In het verleden is er een artikel 19.1 WRO vrijstelling verleend voor een **supermarkt met bovenwoningen aan de Van Tuylstraat 20**. Tot het moment dat van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was onzeker of deze ontwikkeling door zou gaan. Inmiddels is bekend dat dit alsnog gerealiseerd wordt. Het huidige bouwplan wijkt op ondergeschikte punten af van de verleende vrijstelling. Er is echter geen sprake van een wezenlijk ander bouwplan. Voorgesteld wordt om deze ontwikkeling alsnog te bestemmen.
- Het gebied **Landweg e.o.** is van oorsprong een agrarische gebied en wordt gekwalificeerd als een slagenlandschap van weilanden met houtwallen en singels er langs. Dit gebied maakt onderdeel uit van de groene zoom, die er voor zorgt dat het dorps karakter van Hooglanderveen behouden blijft. De oorspronkelijk agrarische functie is door de jaren heen verdwenen en de voormalige bedrijfswoningen zijn als burgerwoningen in gebruik genomen. In het bestemmingsplan Hooglanderveen 2005 hebben deze een woonbestemming gekregen en de omliggende weilanden een agrarische bestemming (zonder bebouwing). Daarbij is het teveel aan bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) onder het overgangsrecht gebracht. Het is van belang dat deze bebouwing in de nabije toekomst verdwijnt. Het beleid is gericht op het tegengaan ongewenste van verrommeling alsmede de ontstening van landschappelijk waardevolle gebieden. Daarnaast wordt voorkomen dat er ongewenste functies ontstaan of dat er een ongewenste precedentwerking optreedt. Voorgesteld wordt om voor deze bebouwing een objectgebonden overgangsrecht op te nemen. Hieraan wordt een sloopverplichting gekoppeld voor het teveel aan bebouwing bij wisseling van eigenaren. Verder is het niet mogelijk de bebouwing te vergroten dan wel te vernieuwen. Het normale onderhoud is uiteraard wel toegestaan. Om sloop van deze bebouwing te stimuleren, is het mogelijk meters bijgebouw in te ruilen voor extra volume bij het hoofdgebouw. Aangezien dit maatwerk is worden initiatieven hiertoe via zelfstandige procedures planologisch juridisch verankerd.
- In de (meeste) geldende plannen is het mogelijk om andere bouwwerken zoals **carports in voortuinen** te realiseren. Met de nu geldende standaard regeling wordt deze mogelijkheid weggenomen. Aangezien dit een te grote beperking betekent, met een risico op directe planschade, wordt voorgesteld dit weer op te nemen in de regels voor zover het nu ook tot de mogelijkheden behoort.
- Het **plandeel De Laak 2a** is op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan gedetailleerd uitgewerkt in een uitwerkingsplan en ongewijzigd overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het is van belang dat er voor de ontwikkelaars flexibiliteit wordt geboden bij het opstellen van hun stedenbouwkundige plannen. In dit kader wordt de planregeling voor dit gebiedsdeel flexibeler

ingericht door de verkeersbestemming te integreren in de woonbestemming. Dit is ook meer in lijn met de wijze waarop de overige gebiedsdelen in Vathorst zijn bestemd. De woningaantallen blijven hierbij gelijk.

DUURZAAMHEID

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Bij de bouwprojecten en initiatieven die op basis van dit plan gerealiseerd kunnen worden, wordt gekeken naar de kansen op het gebied van duurzaamheid. Hierbij gaat het om onder andere milieuvriendelijk bouwen, investeren in functionele, economische en sociale duurzaamheid van de wijk, het maken van prestatieafspraken voor duurzaamheid van gebouwen maar ook voor het energiegebruik daarvan en het beperken van het gebruik van grondstoffen.

FINANCIËN

De actualisering van bestemmingsplannen is een wettelijke taak. De kosten die hieraan verbonden zijn worden betaald uit de gemeentelijke begroting. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst. Over de aanpak, planning en financiën van de actualisering van bestemmingsplannen bent u geïnformeerd met [raadsinformatiebrief 2012, nr.152](#). Voor het overige zijn er voor de gemeente geen kosten aan het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst verbonden. Een exploitatieplan kan achterwege blijven, zie argument 4.1.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan zogenaamde “aangewezen bouwplannen” mogelijk maakt. Hiermee worden bouwplannen bedoeld die zijn omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplannen. De bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen, zijn pas mogelijk nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen of de kosten zijn verzekerd via een exploitatieovereenkomst. Voor die bouwmogelijkheden hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

VERVOLG

Wanneer het voorstel wordt gevolgd en het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, krijgen Gedeputeerde Staten van Utrecht en de bij het plan betrokken Rijksdiensten nog zes weken de tijd om te reageren op de wijzigingen die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht. Het vaststellingsbesluit van uw raad wordt hierom pas gepubliceerd zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan.

Nadat Gedeputeerde Staten en de bij het plan betrokken Rijksdiensten hebben gereageerd op de wijzigingen, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uit de zienswijzennota blijkt dat niet aan alle zienswijzen tegemoet wordt gekomen. De kans is dan ook aanwezig dat er gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid. Ook is er beroep mogelijk naar aanleiding van de bij de vaststelling doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan.

BETROKKEN PARTIJEN / COMMUNICATIE

In het voortraject heeft overleg plaatsgevonden met vooroverlegpartners en zijn er twee inloopbijeenkomsten georganiseerd voor alle belangstellenden.

Daarnaast zijn de indieners van zienswijzen als belanghebbenden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij krijgen voorafgaand aan de vaststelling de zienswijzennota en een brief met daarin de datum waarop het bestemmingsplan in de raad wordt behandeld.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- Raadsbesluit
 - Zienswijzennota Hooglanderveen en Vathorst
 - Ontwerpbestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst
-

RAADSBSLUIT

Reg.nr.4402933

De raad van de gemeente Amersfoort;

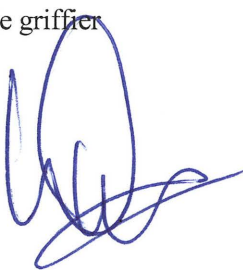
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juni 2013, sector SOB/RO (nr.4402933);

b e s l u i t:

1. de zienswijzennota Hooglanderveen en Vathorst vast te stellen;
2. in het ontwerpbestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de zienswijzennota Hooglanderveen en Vathorst;
3. het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00066-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0307.BP00066-0301.dgn, digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2013.

de griffier

A blue ink signature, appearing to be 'M. J. J. J.', written in a cursive style.

de voorzitter

A blue ink signature, appearing to be 'J. J. J. J.', written in a cursive style.