



RAADSVOORSTEL

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

Reg.nr. : 4492516
 Datum : 12 november 2013
 Agendapunt : HB-8

B&W-vergadering : 12-11-2013
 De Ronde : -
 Agenda Het Besluit : 26-11-2013
 Vastgesteld besluit : 26-11-2013

TITEL

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Liendertseweg e.o."

BESLISPUNTEN

1. in het ontwerpbestemmingsplan "Liendertseweg e.o." de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in dit raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan "Liendertseweg e.o." (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00073-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam liendertseweg-bestemmingsplan-ond) digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

AANLEIDING

Een van de doelstellingen van Amersfoort Vernieuwt is in de wijk Liendert de buurt te verlevendigen en te voorzien van een meer gevarieerd en kwalitatief beter woningaanbod. Het project Liendertseweg e.o. levert hieraan een belangrijke bijdrage. Na de sloop van 8 portiekflats met in totaal 192 woningen ontstaat er ruimte voor de bouw van 108 grondgebonden woningen. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is de bestaande stedenbouwkundige structuur en de ruime, groene opzet van Liendert. De nieuwbouw moet een imagoverbetering voor de wijk opleveren; een meer gedifferentieerd woningaanbod in Liendert draagt daar aan bij. Op 18 september 2012 heeft uw raad voor deze ontwikkeling het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan 'Liendertseweg e.o.' vastgesteld.

De nieuwbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat in de bestaande situatie sprake is van een bestemming die gestapelde woningbouw mogelijk maakt, terwijl de nieuwe situatie grondgebonden woningen omvat. Bovendien is de verkaveling in de nieuwe situatie anders, waardoor de nieuwe bebouwing niet past binnen de bouwblokken uit het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Liendertseweg e.o.' maakt de uitvoering van dit project planologisch-juridisch mogelijk.

Op 20 november 2012 heeft uw raad ingestemd met de voorgestelde modelkeuze (model 2). Op 15 mei 2013 is uw raad door ons college via raadsinformatiebrief 2013-41 op de hoogte gebracht van ons voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Liendertseweg e.o." ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan heeft vervolgens van 6 juni tot en met 17 juli 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BEOOGD EFFECT

Het project Liendertseweg e.o. levert een belangrijke bijdrage aan de doelstelling van Amersfoort Vernieuwt om in deze buurt een meer gevarieerd en kwalitatief beter woningaanbod te realiseren. Het vaststellen van het bestemmingsplan "Liendertseweg e.o." maakt de uitvoer van dit project planologisch-juridisch mogelijk.

ARGUMENTEN

1.1 De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan verdient nog enige aanvulling

Voorgesteld wordt om in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve aanvullingen te doen. Dit omdat geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan de aspecten ‘waterhuishouding’ en ‘externe veiligheid’ onvoldoende belicht zijn. De verbeelding en de regels (dit zijn de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan) blijven ongewijzigd.

Het betreft de volgende wijzigingen (aanvullingen):

- In paragraaf 4.2.7 wordt ingegaan op de waterhuishouding binnen het plangebied. De conclusie is dat er geen problemen zijn op het gebied van de waterhuishouding, omdat de oppervlakte van de bouwblokken in het nieuwe plan (iets) kleiner is dan de oppervlakte in de bestaande situatie.
- In paragraaf 4.4.5 wordt een toelichting gegeven op de externe veiligheid binnen het plangebied. De conclusie is dat er een verbetering is, omdat het aantal woningen afneemt van 192 naar 108.

2.1 De ontwikkelingen die het bestemmingsplan ‘Liendertseweg e.o.’ mogelijk maakt, passen binnen het gemeentelijke beleid.

Het plan om op deze locatie nieuwe woningen te bouwen, komt voort uit het wijkontwikkelingsplan voor Liendert - Rustenburg. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, die uw raad op 18 september 2012 heeft vastgesteld.

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

Op 12 november 2013 hebben wij besloten een overeenkomst aan te gaan met de Alliantie, waarin afspraken zijn vastgelegd over de kosten van de voorzieningen in het openbaar gebied, het risico van eventuele planschade, betaling van de apparaatskosten, etc. Het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening kan achterwege blijven, omdat wij door het sluiten van een overeenkomst, de kosten ‘anderszins verzekerd’ hebben.

DUURZAAMHEID

In het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan ‘Liendertseweg e.o.’ is uitgebreid aandacht geschonken aan duurzaamheid voor dit project. De punten uit het stedenbouwkundig plan zijn in de toelichting van het bestemmingsplan “Liendertseweg e.o.” overgenomen. Bij de te bouwen woningen die op basis van dit bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, wordt gekeken naar de kansen op het gebied van duurzaamheid. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gekeken naar de duurzaamheidseisen van het bouwbesluit.

FINANCIËN

Project Liendertseweg

De financiële uitgangspunten voor het project Liendertseweg e.o. passen binnen de ‘Financiële afspraken op hoofdlijnen 2006’ en de aanvulling hierop uit 2007 voor Amersfoort Vernieuwt. De integrale locatie-ontwikkeling komt voor rekening en risico van de Alliantie. Het openbaar gebied rond de te slopen galerijflats dat nodig is voor de bouw/uitgifte van de nieuwbouwwoningen wordt bij deze ontwikkeling om niet overgedragen aan de Alliantie. De (her)inrichting van het openbaar gebied komt voor rekening en risico van de Alliantie. Het openbaar gebied wordt na de realisatie weer overgedragen aan de gemeente.

De gemeente kent in het kader van Amersfoort Vernieuwt subsidies toe voor de inrichting van het openbaar gebied (€ 7.200,- per nieuwe woning) en voor gebouwd parkeren bij sociale huurwoningen (€ 5.000,- per sociale huurwoning met gebouwde parkeerplaats). Voor dit project kan de bijdrage voor 108 nieuwe woningen neerkomen op € 777.600,-, voor zover er ook daadwerkelijk geïnvesteerd wordt in het openbaar gebied.

In lijn met de ‘Financiële afspraken op hoofdlijnen’ worden alle plankosten van de gemeente jaarlijks vergoed door de Alliantie. Alle (mogelijke) planschade die voortvloeit uit deze locatie-ontwikkeling komt voor rekening van de Alliantie. Er is een samenwerkingsovereenkomst met de Alliantie gesloten over de kosten van de voorzieningen in het openbaar gebied, het risico van eventuele planschade, betaling van de apparaatskosten etc.

Programma Amersfoort Vernieuwt

In totaal bedragen de bijdragen maximaal € 12,1 miljoen, onder te verdelen in maximaal € 8 miljoen voor de inrichting van het openbaar gebied en € 4,1 miljoen voor het parkeren. De bijdragen worden gedeeltelijk gedekt vanuit de BLS - ISV gelden. Op basis van afspraken, gemaakt in de stuurgroep AV, tussen de Alliantie en de gemeente is het tekort in de dekking van de totale bijdrage vastgesteld op €1,8 miljoen.

Het tekort in de bijdrage Openbare Ruimte en gebouwd parkeren, zoals aangegeven in het jaarverslag 2012 en de begroting, is ontstaan omdat de gemeente, in het kader van de financiële afspraken op hoofdlijnen Amersfoort Vernieuwt, de verplichting aangegaan is om bij te dragen aan de kosten van de aanleg van openbare ruimte en gebouwde parkeeroplossingen voor alle projecten van Amersfoort Vernieuwt. Dit tekort doet zich naar verwachting mogelijk voor vanaf 2019. Dit tekort kan verder verlaagd worden als blijkt dat de Alliantie geen volledige aanspraak maakt op de bijdragen Openbare ruimte en de bijdrage voor het gebouwd parkeren (à 8 miljoen respectievelijk € 4,1 miljoen). Bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Liendersteweg e.o." zijn de geprognosticeerde bijdragen voor alle vastgestelde gestarte projecten, dat wil zeggen op het moment van een vastgestelde startnotitie (inclusief de Liendersteweg e.o.), lager dan het beschikbare budget. Bij het vaststellen van komende jaarrekeningen zal de hoogte van het tekort opnieuw berekend worden.

VERVOLG

Nadat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, krijgt eerst de provincie zes weken de tijd om te beslissen of zij op de wijzigingen willen reageren. Omdat de wijzigingen niet leiden tot een ander plan dan het ontwerpbestemmingsplan, wordt verzocht om versnelde publicatie. Wanneer de provincie hiermee instemt, hoeven de zes weken bedenktijd niet te worden afgewacht.

Daarna wordt de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Stadsberichten in Amersfoort Nu en in de (digitale) Staatscourant. Er kan in die periode rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

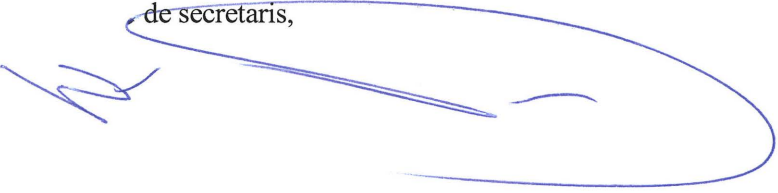
BETROKKEN PARTIJEN/COMMUNICATIE

Omwonenden, bewoners en (oud) huurders worden door de Alliantie op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven en inloop- of informatiebijeenkomsten.

Communicatie vanuit de gemeente vindt plaats volgens de Wet ruimtelijke ordening: De 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).

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



de burgemeester,



Bijlagen

- Raadsbesluit

- Bestemmingsplan "Liendertseweg e.o."

RAADSBSLUIT

Reg.nr.4492516

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2013, sector SOB/RO (nr.4492516);

b e s l u i t:

1. in het ontwerpbestemmingsplan “Liendertseweg e.o.” de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in dit raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan “Liendertseweg e.o.” (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00073-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam liendertseweg-bestemmingsplan-ond) digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 november 2013.

de griffier



de voorzitter

