

## B&W VOORSTEL

Agendapunt **13**

Zaaknummer 1693286  
Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan Langelaar  
20

Ambtenaar An van de Weerdhof  
Afdeling Wonen en Leven  
Telefoonnummer (0318) 538337

Paraaf afdelingsmanager \_\_\_\_\_

Datum advies 7 september 2020  
Registratienummer  
Kopie aan afdeling WL/R  
Openbaar Ja

Paraaf toetser \_\_\_\_\_

Akkoord Bespreken Kopie

Planning behandeling  
B&W 15 september 2020  
Commissie  
Raad

Burgemeester \_\_\_\_\_

Weth. Strooboscher \_\_\_\_\_

Weth. Lichtenberg \_\_\_\_\_

Weth. Verloop \_\_\_\_\_

Weth. Beek \_\_\_\_\_

Advies secretaris \_\_\_\_\_

Datum vergadering: **15 september 2020**

 **Beslissing** \*Akkoord conform het voorstel.

### Voorgestelde beslispunten

1. Het wijzigingsplan Langelaar 20 ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.Langelaar-vg01 met bijbehorende bestanden.
2. Geen exploitatieplan op te stellen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **Inleiding**

Het voornemen betreft de realisatie van 17 koopwoningen op de plek van een voormalige basisschool aan Langelaar 20. De rijwoningen zullen qua uitstraling en omvang aansluiten bij de woningen in de omliggende woonwijk. In het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2018' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt. Voorafgaand aan de planologische procedure zijn er twee bewonersavonden georganiseerd waarop de plannen goed zijn ontvangen.

## **Beoogd resultaat**

Een geldend wijzigingsplan dat voorziet in een actuele ruimtelijke juridische regeling voor de bouw van 17 woningen.

## **Argumenten**

### *1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp wijzigingsplan*

Het ontwerp wijzigingsplan Langelaar 20 heeft van 16 juli t/m 26 augustus ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebled en de Rijnpost. Verder kon het plan via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden ingezien. Gedurende de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen voor dit plan ontvangen.

### *1.2 Het wijzigingsplan is in overeenstemming met geldend beleid*

De uitvoering van de mogelijkheden uit voorliggend wijzigingsplan 'Langelaar' achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. De woningen worden goed ingepast in de omliggende woonwijk. In (de toelichting van) het wijzigingsplan (bijlage 1) wordt dit nader gemotiveerd en wordt aangegeven dat het plan voldoet aan het gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. Ook wordt aangegeven waarom het vanuit ruimtelijk milieu hygiënisch, economisch en juridisch oogpunt verantwoord is om de wettelijke procedure voor de wijziging van het geldende wijzigingsplan op te starten.

### *1.3 Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten*

De Raad van State bepaalde 29 mei 2019 dat het landelijke stikstofbeleid, het Programma Aanpak stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor vergunningverlening. Vanaf dat moment moet bij nieuwe ontwikkelingen vooraf vaststaan dat de hoeveelheid stikstof op beschermd natuurgebied niet toeneemt. Om dit te toetsen is een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator. Uit deze berekening blijkt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden (onder de 0,00 mol/ha/jaar).

### *2.1 Het kostenverhaal is verzekerd via een exploitatieovereenkomst*

Artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop de bouw van één of meer woningen is voorgenomen. De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond anderszins verzekerd is. Het aangaan van een exploitatie- en planschadeovereenkomst voorziet in deze 'anderszins' verzekering. Om de financiële haalbaarheid van het plan te garanderen en te voldoen aan de wettelijke plicht ex artikel 6.12 Wro, is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de planschade direct is meegenomen, zie bijlage 2.

## **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

### **Aanpak en uitvoering**

Na vaststelling van het wijzigingsplan Langelaar 20 volgt publicatie van het wijzigingsplan in De Rijnpost, de Staatscourant en het Gemeentebled. Verder zal het wijzigingsplan digitaal ontsloten worden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij om geldige redenen geen zienswijzen hebben ingediend, kunnen in die periode een beroep in stellen bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State.

### **Kosten, baten, dekking**

Kosten voor het wijzigingsplan worden via een aangegane overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

### **Communicatieaspecten**

De aanvrager wordt geïnformeerd over het besluit voordat het openbaar wordt. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

### Communicatielij

Het college heeft besloten het wijzigingsplan Langelaar 20 vast te stellen. Dit plan maakt het mogelijk om 17 koopwoningen te realiseren, op de plek van een voormalige basisschool. De rijwoningen zullen qua uitstraling en omvang aansluiten bij de woningen in de omliggende woonwijk. Voorafgaand aan de wettelijke procedure zijn er twee informatieavonden gehouden. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

### **Raadsinformatiebrief**

Niet van toepassing

### **Aanvullende aandachtspunten**

#### **Financiële aspecten**

Niet van toepassing

#### **P&O aspecten**

Niet van toepassing

### **OR & GO**

Advies OR: Niet van toepassing

Advies GO: Niet van toepassing

### **Juridische aspecten**

Niet van toepassing.

### **Wkpb-plicht**

Niet van toepassing

Paraaf Wkpb-beheerder:

### **Informatie- en automatiseringsaspecten**

Niet van toepassing

### **Overleg gevoerd met adviesraden**

Niet van toepassing

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

**Extern / intern overleg gevoerd met**

Afdeling Programma's en Projecten

Afdeling WSB

Omgevingsdienst Regio Utrecht

**Overige aspecten**

Niet van toepassing

**Bijlagen**

1. Wijzigingsplan 'Langelaar'

2. Exploitatieovereenkomst