

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 8 juli 2014
Agendapunt : 6.
Portefeuillehouder : wethouder J.A.E. (André) Landwehr
Ambtelijk primaat : cluster "Ruimte" / W. (Wybrand) Boersma

Onderwerp:

Project Clarissenhof

Voorstel:

1. Instemmen met de wijze waarop de zienswijzen worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen.
2. Het ontwerp bestemmingsplan Clarissenhof (conform de Nota van zienswijzen) vaststellen¹.
3. Het beeldkwaliteitsplan vaststellen.
4. Op dit plan de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren.

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Ontwikkelaar AM uit Nieuwegein heeft 21 januari 2011 een principeverzoek ingediend voor de bouw van 80-90 appartementen op de locatie Helsdingse Achterweg 2, naast de Clarissenhof. Op 16 oktober 2012 heeft u ingestemd met het starten van de bestemmingsplanprocedure + beeldregie. Het plan voorzag in maximaal 90 appartementen in het goedkope en betaalbare segment. Het uiteindelijke ontwerp voorziet in 17 grondgebonden woningen aan de Zeven Boompjes en 40 appartementen aan de Clarissenhof.

Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen met ingang van 26 maart 2014. Tegelijkertijd heeft het vooroverleg plaatsgevonden. Gedurende deze periode zijn er drie overlegreacties ontvangen en vijf zienswijzen (waarvan één door acht huishoudens is ondertekend). De zienswijzen leiden tot een kleine wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De ingediende reacties en de voorgestelde reactie daarop, zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen bij dit voorstel. Hierin is exact aangegeven welke onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan bij vaststelling worden gewijzigd. Pas na besluitvorming kan het ontwerp bestemmingsplan met de Nota

¹ Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een digitaal identificatienummer, te weten NL.IMRO.0620.bp0013-VG01

van Zienswijzen en dit besluit een vastgesteld bestemmingsplan opleveren wat zal worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Procedure Hogere Waarden

Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerp besluit Hogere Waarden ter visie gelegen. Het plangebied Clarissenhof kent door zijn ligging aan de Rijksweg A2 al een hoge geluidsbelasting. Met het nemen van extra maatregelen (aan de woningen) kunnen “hogere waarden” worden verleend. Het toegestane geluidsniveau binnen in de woningen is daarmee gewaarborgd.

Omdat het bouwblok met appartementen verschuift, zijn de berekende geluidsbelastingen in het ontwerp besluit Hogere Waarden niet meer correct. Dit is gecorrigeerd in het nu voorliggende besluit voor het verlenen van Hogere Waarden.

Beeldkwaliteitsplan

Vanuit de gemeentelijke Welstandsnota uit 2004 gelden voor de Clarissenhof eisen die betrekking hebben op een “werklocatie” of kantoren. Nu woningbouw wordt beoogd, is tevens een beeldkwaliteitsplan vormgegeven en vrijgegeven voor inspraak (tegelijk met het bestemmingsplan). Op het beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties ontvangen.

Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling gaan gelden als aanvulling op de Welstandsnota en bevat dan Welstandseisen die zijn toegespitst op woningen in plaats van kantoren.

2. Beleidskaders

Toekomstvisie Vianen 2025, Structuurvisie Vianen, Wet en Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet.

Wonen is een belangrijke pijler uit de toekomstvisie. Met de realisatie van het plan worden 57 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 17 in het betaalbare koopsegment en 40 in de sociale huur. De woningbouw in het gebied past daarmee in het beleid van de toekomstvisie.

Het plan is in de structuurvisie opgenomen als inbreidingslocatie voor herstructurering en nieuwbouw, in een nieuwe stedenbouwkundige opzet.

De Wet en het Besluit ruimtelijke ordening beschrijven verschillende producten waarmee ruimtelijke ordening kan worden bedreven. Concreet ook bestemmingsplannen en de manier waarop deze moeten worden vormgegeven. Op grond van de wet moet de gemeente haar kosten verhalen op de ontwikkelaar. In principe moet daarvoor bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Dit kan door middel van het aangaan van een anterieure overeenkomst. Het afsluiten van een dergelijke overeenkomst is een bevoegdheid van ons College en dient plaats te hebben gevonden voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Met de aanvrager, AM, is dan ook een ontwikkelovereenkomst gesloten die is aan te merken als een anterieure overeenkomst waardoor van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien. Eventuele andere kosten, zoals planschade, zijn in die overeenkomst geregeld.

De procedure van het bestemmingsplan (de algemene uniforme voorbereidingsprocedure) is beschreven in de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4 Awb).

Op dit project kan de Crisis en herstelwet (hierna Chw) van toepassing worden verklaard. Dit betekent dat eventuele beroepen versneld worden behandeld (uitspraak binnen een half jaar). Ook kan geen "pro forma" beroep worden ingediend. Dus na het verstrijken van de beroepstermijn kunnen de beroepsgronden niet meer worden aangevuld.

3. Financiële gevolgen

De procedure betreft een "bestemmingsplanherziening op aanvraag". Alle kosten worden bij de aanvrager, AM, neergelegd (legeskosten + kosten openbaar gebied of civieltechnisch). Hiervoor is een ontwikkelovereenkomst gesloten.

4. Risicoparagraaf

De gemeentelijke kosten worden via ontwikkelovereenkomst verhaald.

5. Inspraak en communicatie

Normaal gesproken wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen 14 dagen gepubliceerd (termijn van orde). In die periode wordt het bestemmingsplan volgens de Nota van zienswijzen aangevuld. Ook wordt het raadsbesluit toegevoegd aan het digitale bestemmingsplan. Dit wordt vervolgens online geplaatst (op www.ruimtelijkeplannen.nl) en gepubliceerd. Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling, moet het plan eerst naar de provincie worden gestuurd en wordt het plan zes weken na vaststelling gepubliceerd. De provincie wordt zo in de gelegenheid gesteld om te toetsen of de gewijzigde vaststelling het provinciaal belang niet schaadt.

Vervolgens staat gedurende zes weken beroep open bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt aangetekend, treedt het plan daags na deze termijn in werking. Indien wel beroep wordt aangetekend, treedt het plan daags na deze termijn nog steeds in werking. Slechts indien beroep wordt aangetekend tezamen met een verzoek om een voorlopige voorziening (schorsing), treedt het bestemmingsplan niet in werking en moet de uitspraak over de voorlopige voorziening worden afgewacht.

Door voor dit project de Crisis en herstelwet (hierna Chw) van toepassing te verklaren wordt de beroepsprocedure versneld (uitspraak binnen een half jaar). Ook kan geen "pro forma" beroep (d.w.z.; leeg beroep (om de termijn voor het aanvullen van beroepsgronden te verlengen)) worden ingediend. Dat de Chw van toepassing is op dit project wordt om die redenen specifiek in het besluit, en later in de publicatie, vermeld.

Vianen, 26 juni 2014

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de secretaris a.i.,

drs. J. (Hans) van der Noordt

de loco burgemeester,

M.F.M. (Marcel) Verweij

Bijlage:

- Nota van Zienswijzen
- Beeldkwaliteitsplan
- Besluit Hogere Waarden
- (het ontwerpbestemmingsplan Clarissenhof is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl)

RAADSBESLUIT d.d. 8 juli 2014:

1. CONFORM
2. CONFORM
3. CONFORM
4. CONFORM

10/7. 2014

 GRIFFIER

NOTA GRIFFIER: RAADSVORSTEL ALS BESPREEKPUNT BEHANDELD
BIJ VOORTZETTING VAN DE RAADSVERGADERING
VAN 8 juli 2014 OP 10 juli 2014

10/7-14
