

B en W voorstel

Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan Palenstein
Zaaknummer -2012-000280
Documentnummer DOC-2012-001541
Versie 1.
Auteur I.J. Hortensius

Gemeentesecretaris Koek, H.M.M.

Directeur Nood, R. van

Portefeuillehouder Emmens, B.

Mede verantwoordelijke(n) Haan, T.J.

Behandelschema		[N.v.t.]				
		2012-04-24 : Burgemeester en Wethouders				
		2012-05-21				
		[N.v.t.]				
Uiterste behandel- datum (+ reden)						
Programma(s)		9 – Inrichting van de stad				
Aard voorstel		Bestemmingsplan				
Indien geheim		Reden: Termijn:				
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Hamerstuk
Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming						
Samenvatting		<p>Voor de wijk Palenstein is op grond van het Meerjarenprogramma herziening bestemmingsplannen 2011-2013 een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.</p> <p>Het plangebied Palenstein omvat de gehele wijk Palenstein. In dit gebied liggen hoogbouw- en laagbouwwoningen, een winkelcentrum, bedrijven en andere voorzieningen, alsmede scholen voor voortgezet onderwijs aan het Van Doornenplantsoen. Het gebied wordt globaal begrensd door de Osijlaan en Schinkelweg in het zuiden, Australiëweg in het noorden, Leidsewallenwetering in het westen en Zegwaartseweg in het oosten.</p> <p>Het bestemmingsplan Palenstein is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan waarbij voor onderdelen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. De belangrijkste ontwikkeling die in het voorontwerpbestemmingsplan</p>				

Palenstein mogelijk wordt gemaakt is de wijkvisie Palenstein. Het betreft hier de sloop- en herbouwplannen van de corporaties De Goede Woning en Vidomes (zie ook zaaknummer 2012 000142) met bijbehorende infrastructuur en het park Palenstein.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor realisering van de wijkvisie hogere waarden geluid nodig zijn, indien bron- en/ of overdrachtsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het verlagen van de rijsnelheid op de weg en/ of het plaatsen van geluidschermen langs de weg om redenen van stedenbouwkundige, financiële, en/ of verkeerskundige aard op overwegende bezwaren stuiten. Hiervoor dient nog nader onderzoek te worden verricht. De hogere waarden geluid moeten voor de vaststelling van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders als bevoegd gezag worden vastgesteld. Te zijner tijd zal daarvoor een apart voorstel worden gedaan.

In eerste instantie dient op grond van artikel 1.3.1. Bro kennis te worden gegeven van het voornemen, dat voor de wijk Palenstein een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Hierbij dient te worden aangegeven, of er geen stukken ter inzage worden gelegd, of er zienswijzen omtrent dit voornemen naar voren kunnen worden gebracht en of er gelegenheid wordt geboden voor een onafhankelijke instantie om advies uit te brengen omtrent dit voornemen.

In tweede instantie dient te worden beoordeeld of participatie of inspraak moet worden verleend.

In de Participatie- en Inspraakverordening (in werking getreden 1 juli 2011) is opgenomen dat bij bestemmingsplannen inspraak moet worden verleend, tenzij er reeds een vorm van participatie of inspraak in een eerder stadium heeft plaatsgevonden of wanneer het bestemmingsplan geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt.. In een eerder stadium heeft participatie plaatsgevonden over stedenbouwkundige plannen, waarin onder andere sprake was van sloop van woningen. Over de Wijkvisie en de vanaf 2010 aangepaste plannen heeft echter geen vorm van participatie of inspraak plaatsgevonden. De Wijkvisie en de aangepaste plannen kunnen niet als niet-ingrijpend worden beschouwd.

Een en ander betekent dat in dit geval eerst een inspraakprocedure over een voorontwerp bestemmingsplan moet worden doorlopen. Tevens dient er overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening te worden gevoerd. Na de inspraak (met ingezetenen en belanghebbenden) en overlegprocedure

	(met de overheidspartners) worden de inspraak- en overlegresultaten verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens zal de formele bestemmingsplanprocedure worden opgestart door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
Bijlagen + locatie	Voorontwerpbestemmingsplan Palenstein

Te nemen besluit

1. Van het voornemen om een bestemmingsplan Palenstein voor te bereiden wordt op grond van artikel 1.3.1. Bro kennis gegeven, waarbij wordt aangegeven, dat er geen stukken ter inzage worden gelegd, geen zienswijzen omtrent dit voornemen naar voren kunnen worden gebracht en dat er geen gelegenheid wordt geboden voor een onafhankelijke instantie om advies uit te brengen omtrent dit voornemen

2. In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Palenstein met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00028-0001, zoals opgenomen in de bijlage.

3. Het voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de raadscommissie Stad met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven voor de verdere planvorming.

4. Na behandeling door de raadscommissie Stad:

a. Op grond van artikel 6, lid 4 van de Participatie- en Inspraakverordening inspraak te verlenen voorafgaande aan de formele bestemmingsplanprocedure, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd tijdens welke periode belanghebbenden en ingezetenen zienswijzen kunnen indienen bij het college ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

b. Het besluit genoemd onder a conform artikel 3:42 Algemene wet bestuursrecht bekend te maken.

c. De raad conform artikel 6, lid 1 van de Participatie- en Inspraakverordening in kennis te stellen van het besluit genoemd onder a.

d. Het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voor overleg toe te zenden aan de betrokken instanties en overheden.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding

De verschillende geldende planologische regelingen (bestemmingsplannen) voor de wijk Palenstein zijn allemaal meer dan 10 jaar oud. Zij dienen daarom geactualiseerd te worden. Dit is opgenomen in het Meerjarenprogramma Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013.

Context

Het bestemmingsplan is gemaakt op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro kent de verplichting kennis te geven van het voornemen, dat er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Van het voornemen om een bestemmingsplan Palenstein voor te bereiden dient op grond van artikel 1.3.1. Bro kennis te worden gedaan, waarbij wordt aangegeven, of er stukken ter inzage worden gelegd, of er zienswijzen omtrent dit voornemen naar voren kunnen worden gebracht en of er gelegenheid wordt geboden voor een onafhankelijke instantie om advies uit te brengen omtrent dit voornemen.

De Wro kent vervolgens twee fasen in het bestemmingsplanproces, namelijk een terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en, na beoordeling van de eventueel ingediende zienswijzen, de vaststelling van het bestemmingsplan.

In bepaalde gevallen echter dient voorafgaande aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan inspraak over een voorontwerpbestemmingsplan te worden verleend. In de Participatie- en Inspraakverordening (in werking getreden 1 juli 2011) is opgenomen dat bij bestemmingsplannen inspraak moet worden verleend, tenzij er reeds een vorm van participatie of inspraak in een eerder stadium heeft plaatsgevonden of wanneer het bestemmingsplan geen ingrijpende ontwikkelingen mogelijk maakt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Voorontwerpbestemmingsplan Palenstein

Inhoud

Wijkvisie Palenstein

De belangrijkste ontwikkeling die in het voorontwerpbestemmingsplan Palenstein wordt mogelijk gemaakt is de wijkvisie Palenstein. Het betreft de sloop- en herbouwplannen van de corporaties De Goede Woning en Vidomes met bijbehorende infrastructuur en het park Palenstein. (zie zaaknummer 2012-000142). Onderdeel van de plannen is de sloop van ongeveer 780 woningen en de nieuwbouw van ongeveer 625 woningen, naast de al in aanbouw zijnde nieuwe woningen op de locatie Schoutenhoek. Ook de verplaatsing van het wijkwinkelcentrum Croesinckplein maakt deel uit van de wijkvisie. Voor het geval dat verplaatsing niet mogelijk blijkt, dan is er een plan B (terugvalmodel 2.3.3). Plan B is in de toelichting van het bestemmingsplan als een potentiële terugvalmodel aangegeven. Plan B kan eventueel worden gerealiseerd door middel van een herziening van het bestemmingsplan dat nu voorligt.

LPG station van Aalstlaan

Tankstation van Aalstlaan 10 betreft een inrichting als bedoeld in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi). De doorzet van LPG bij het tankstation is op dit moment nog onbegrensd. In de berekening voor de externe veiligheid wordt daarom uitgegaan van een maximale doorzet van 1.500 m³ per jaar. Het is de bedoeling om de doorzet in de toekomst te beperken tot 500 m³ per jaar. Hiervoor is een ontwerpbeschikking opgesteld en in procedure gebracht. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

Hogere waarden geluid

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor realisering van de Wijkvisie hogere waarden geluid nodig zijn, indien bron- en/ of overdrachtsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het verlagen van de rijsnelheid op de weg en/ of het plaatsen van geluidschermen langs de weg om redenen van stedenbouwkundige, financiële, en/ of verkeerskundige aard op overwegende bezwaren stuiten. Hiervoor dient nog nader onderzoek te worden verricht. De hogere waarden geluid moeten voor de vaststelling van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders als bevoegd gezag worden vastgesteld. Te zijner tijd zal daarvoor een apart voorstel worden gedaan.

Procedure

Kennisgeving van het voornemen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Voorgesteld wordt op grond van artikel 1.3.1. Bro kennis te geven van het voornemen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en daarbij aan te geven, dat er:

- a. geen stukken betreffende het voornemen ter inzage worden gelegd;
- b. geen gelegenheid wordt geboden zienswijzen omtrent dit voornemen naar voren te brengen;
- c. geen gelegenheid wordt geboden voor een onafhankelijke instantie om advies uit te brengen over het voornemen.

Het voorontwerpbestemmingsplan zal niet alleen gebruikt worden om de inspraakprocedure te doorlopen, maar ook om het verplichte vooroverleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, provincie, rijk en andere instanties te doorlopen.

Inspraak

In een eerder stadium heeft participatie plaatsgevonden over stedenbouwkundige plannen, waarin onder andere sprake was van sloop van woningen. Over de Wijkvisie en de vanaf 2010 aangepaste plannen heeft echter geen vorm van participatie of inspraak plaatsgevonden. De Wijkvisie en de aangepaste plannen kunnen niet als niet-ingrijpend worden beschouwd. Voorgesteld wordt in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en op grond van artikel 6, lid 4 van de Participatie- en Inspraakverordening inspraak te verlenen over het voorontwerpbestemmingsplan Palenstein. De gemeenteraad dient hiervan in kennis te worden gesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan zal dan zes weken ter inzage worden gelegd gedurende welke periode belanghebbenden en ingezetenen zienswijzen kunnen indienen. Hieraan voorafgaande dient het voorontwerpbestemmingsplan te worden voorgelegd aan de raadscommissie Stad met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven voor de verdere planvorming.

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Voorgesteld wordt om het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg toe te zenden de betrokken instanties en overheden, dit na behandeling door de commissie Stad..

Financiën

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Met verschillende partijen werkt de gemeente al lange tijd samen aan de herstructurering van Palenstein. In dit kader is reeds in 2005 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt omtrent de benodigde financiering van de projecten. In aanvulling op deze afspraken in de samenwerkingsovereenkomst hebben partijen een Allonge opgesteld, welke met een separaat voorstel aan u wordt voorgelegd. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd. Bovendien zijn in deze overeenkomst voor zover noodzakelijk tevens locatie- en faseringseisen gesteld. Gezien het voorgaande is de vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Risico's

Indien het bestemmingsplan niet voor 1 juli 2013 wordt vastgesteld, dan kan geen leges worden geheven voor ondermeer omgevingsvergunningen.

Communicatie, participatie en inspraak

In eerste instantie wordt kennis gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden voor het plangebied Palenstein.

Na behandeling in de commissie Stad wordt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraak- en overlegprocedure gestart.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Dit wordt betrokken bij de uitvoering van de plannen.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.

