



Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	15G0000028
AGENDAPUNT	4c	TER INZAGE	
NUMMER	018/15	BIJLAGE(N)	-bestemmingsplan -zienswijzennota
RAADSVERGADERING	18 mei 2015		
COMMISSIE	Commissie RZ		
ORGANISATIEONDERDEEL	Ruimte		
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Hans van Berkel		
ORGANISATIEONDERDEEL	Ruimte		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Partiële herziening van De Winkelbuurt 2011" (inclusief raadstoezegging 234)

Voorstel

1. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "Partiële herziening van De Winkelbuurt 2011", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BP013herzwinkelbu-va01, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Ter uitvoering van het collegebesluit van 27 mei 2014 ("Start procedure bestemmingsplan Partiële herziening Winkelbuurt") heeft van 6 juni tot en met 17 juli 2014 het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening van De Winkelbuurt 2011" ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Er zijn 9 zienswijzen binnengekomen, waarvan 2 gelijkluidend maar met een verschillende ondertekenaar. In bijgevoegde zienswijzennota wordt zowel de inhoud van de zienswijzen weergegeven als de voorgestelde beantwoording daarvan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn bepaalde aanpassingen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Dat is al een keer eerder gebeurd: in de bestemmingsplanversie die op 11 november 2014 in de commissie Ruimtelijke Zaken is behandeld. Toen waren de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpplan nog niet ver genoeg doorgevoerd naar het oordeel van de commissieleden. Daarop heeft het college het voorstel aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen teruggetrokken. Er heeft eind 2014 daarom geen raadsbesluitvorming plaatsgevonden over die versie van het plan. De nu voorliggende planversie bevat grote aanpassingen op de punten die in het geding waren:

- a. kapvorm / bouwhoogte;
en in een iets mindere mate:
- b. kavelruimte / afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen;
en in een veel mindere mate:
- c. de niet 100% passendheid van sommige aanduidingsvlakken met de uit te geven bouwkavels.

Dit zijn meteen ook de aanleidingen voor het partieel herzien van het bestemmingsplan. Oplossingen zijn gevonden in de sfeer van:

- ad a. (een qua omvang beperkte) verhoging van de maximum bouwhoogte, invoering van een maximum goothoogte;
- ad b. verkleining van de minimum afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen;
- ad c. verschuiving van de grenzen van bepaalde aanduidingsvlakken.

Het belangrijkste item in de commissiebehandeling van 14 november 2014 was zonder meer punt a: de maximum bouwhoogte in relatie tot de gewenste kapvorm van de woningen in de nieuwe wijk. In de vier planversies (inclusief het moederplan, "De Winkelbuurt 2011") die er inmiddels zijn geweest voor dit gebied, is er als volgt omgegaan met de maximum bouwhoogten:

	Is 9 m / Blijft 9 m	Gaat van 11 naar 9,5 m	Gaat van 9 naar 10 m	Gaat van 9 naar 11 m	Is 11 m / Blijft 11 m	Is 12 m / Blijft 12 m	Is 13 m / Blijft 13 m		Aantal bouwkavels projectgebied	Aantal bouwkavels max.hoogte verhoogd
Moederplan	156	–	–	–	10	1	6		173	–
Ontwerp	35	0	0	121	10	1	6		173	121
Versie commissie 14 nov.'14	52	0	10	94	10	1	6		173	104
Vaststel- lingsversie 18 mei'15	90	2	47	19	8	1	6		173	66

In deze tabel is het volgende te zien:

- in de ontwerpversie, die ter inzage heeft gelegen van 6 juni tot en met 17 juli 2014, waren voor 121 bouwkavels de maximum bouwhoogten verhoogd;
- in de versie die is behandeld in de commissie Ruimtelijke Zaken van 11 november 2014, was dit nog het geval voor 104 bouwkavels;
- in de nu voorliggende versie, die bedoeld is voor vaststelling door de gemeenteraad op 18 mei 2015, geldt dit nog voor 66 bouwkavels.

In het ontwerpplan was nog sprake van een *uniform* ingestoken verhogingsmaatregel: waar dit nodig werd geacht, werden de maximum bouwhoogten op de bouwkavels verhoogd van 9 naar 11 meter. Vanuit een oogpunt van flexibiliteit werd voor deze uniforme benadering gekozen. Die had trouwens niets te maken met de wens de bouwhoogte concreet zoveel mogelijk "overal" verhoogd te willen zien. De mogelijkheid tot verhoging moest *in principe* op zoveel kavels bestaan.

Met een tussenstap (gedoeld wordt op de planversie die is behandeld in de commissie Ruimtelijke Zaken van 11 november 2014) is gekomen tot de *maatwerk*-verhogingsmaatregel die is opgenomen in de nu voorliggende planversie, waarvan de planning is dat deze wordt vastgesteld op 18 mei 2015. Deze laatste verhogingsmaatregel gaat meer uit van rechtszekerheid dan van flexibiliteit. (Een

maatwerkregeling geeft rechtszekerheid, een uniforme regeling geeft – indien ruim opgezet – flexibiliteit.)

De nu voorliggende verhogingsmaatregel (rechtszekerheid biedend, maatwerk) wordt gekenmerkt door een afgewogen reeks gedetailleerde ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten:

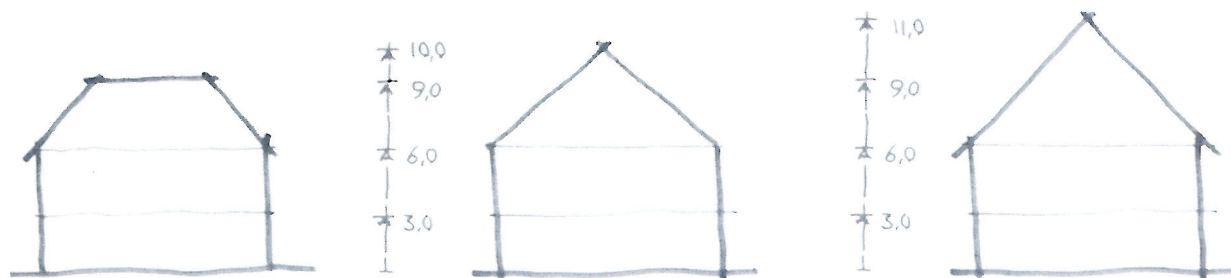
- staan opgesomd in paragraaf 4.1 van de plantoelichting (“Ruimtelijke planopzet”);
- zijn doorgevoerd in aanpassingen aan de planregels en aan de verbeelding van het plan.

Beoogd effect

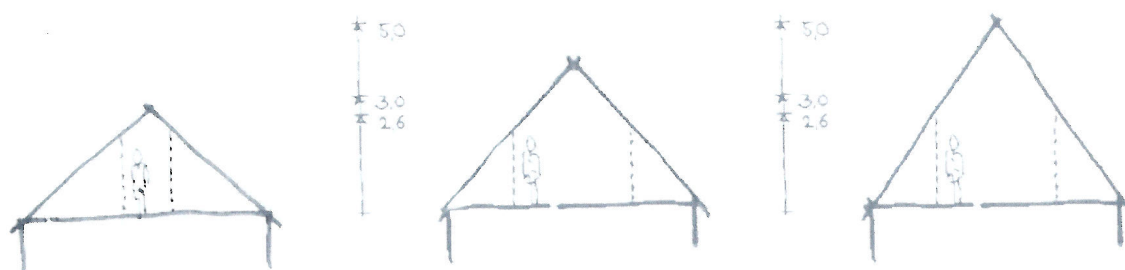
Met het vaststellen van het bestemmingsplan geldt voor het betrokken gebied, het Land van Winkel, weer een actueel toetsingskader voor vergunningen en ontwikkelingen. In het bijzonder wordt door deze partiële herziening het beoogde woningbouwproject planologisch op een goede manier mogelijk gemaakt, doordat het nu “goed in de maat is gezet”. (De verschillende in het bestemmingsplan opgenomen maten kloppen nu echt.)

Argumenten

- 1.1 *De zienswijzen bevatten geen overwegende argumenten tegen vaststelling van het plan.*
Dat blijkt uit de nota “Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Partiele herziening van De Winkelbuurt 2011”.
- 2.1 *Herziening – op 3 punten (zie 2.2, 2.3, 3.4) – van het bestemmingsplan “De Winkelbuurt 2011” is wenselijk.*
Het project De Winkelbuurt is gediend met het doorvoeren van de in het herzieningsplan opgenomen wijzigingen, die staan opgesomd in de “Inleiding” en die hieronder uitgebreid staan gemotiveerd.
- 2.2 *Een zowel bruikbare als naar buiten toe ‘manifeste’ kapvorm noopt tot hogere bouwhoogten.*
Ten opzichte van het moederplan uit 2011 wordt voor 47 woningen de maximum bouwhoogte gewijzigd van 9 naar 10 meter en voor 19 woningen van 9 naar 11 meter. Dat is nodig omdat het uitgangspunt van maximaal 3 meter hoge kapverdiepingen zich niet verdraagt met twee doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan:
 - te komen tot een gevarieerd gebied met dorpse, landelijke kwaliteiten;
 - het bouwen in volumes met duidelijke (“manifeste”) kappen.De in het bestemmingsplan “De Winkelbuurt 2011” veel voorkomende maximum bouwhoogte van 9 meter zal in veel gevallen leiden tot “afgeknotte” dakvormen als hieronder links weergegeven, in afbeelding 1. De reden daarvoor is gelegen in het motief “praktische bruikbaarheid van de zolderverdieping”, dat duidelijk is gemaakt in afbeelding 2.



Afbeelding 1 De afgeknotte kapvorm bij 9 meter bouwhoogte, puntdaken bij 10 en 11 meter hoogte



Afbeelding 2 De praktische bruikbaarheid van zolderverdiepingen onder een nok van respectievelijk 3, 4 en 5 meter hoog

Een zolderverdieping van 3 meter hoogte van twee dakvlakken die samenkomen in een nok, laat een relatief kleine hoeveelheid bruikbare vloerruimte over (à la de norm voor het Bouwbesluit-begrip “verblijfsruimte”: met een hoogte vanaf de vloer tot aan het plafond van minimaal 2,60 meter). Daarom zal iemand die maximaal 9 meter hoog mag bouwen (met 3 meter voor elke verdieping, zo ook voor de zolderverdieping), de zolderverdieping meestal niet bouwen op de manier van “twee dakvlakken die samenkomen in een nok”. Toch is het een doelstelling van het beeldkwaliteitsplan dat de nieuwe wijk duidelijke (“manifeste”) kappen te zien zal geven. Afgeknotte kappen worden daarmee juist niet bedoeld. Daarnaast is het een doelstelling dat de nieuwe wijk een gevarieerd gebied zal zijn met dorpse, landelijke kwaliteiten. Daarvoor is het ook nodig dat er een variatie in bouwhoogten bestaat en dat er behalve afgeknotte kappen ook gave kappen, met een nok, worden gebouwd. Zoals hierboven aannemelijk is gemaakt, is het niet te verwachten dat dat in een voldoende mate zal gebeuren bij een maximum bouwhoogte van – voor een groot deel van de bouwkevels – 9 meter. De maximum bouwhoogte van 9 meter staat dus het behalen van de genoemde doelstellingen uit het beeldkwaliteitsplan in de weg.

- 2.3 Om krapte op smalle kavels te voorkomen moet de zijerfstand soms kleiner zijn dan 3 meter. De regeling voor de minimale afstand tot de zij- en achterbouwperceelgrens in artikel 6.2.2 onder a van de planregels van het moederplan (de afstand van hoofdgebouwen tot de zij- en Achterbouwperceelsgrenzen moet minstens 3 meter bedragen) wordt (via een afwijkmogelijkheid die wordt toegevoegd aan de planregels) aangepast omdat voor een deel van de bouwkevels die minimum afstand, wegens de beperkte ruimte op die kavels, praktisch niet goed mogelijk of minder goed mogelijk is. Dat geldt voor 56 van de 173 bouwkevels.

- 2.4 *Om problemen voor te zijn moeten 7 aanduidingsvlakken qua begrenzing worden aangepast.*
De aanduidingsvlakken met “maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” moeten op 7 kavels worden aangepast omdat deze in het moederplan, “De Winkelbuurt”, met hun begrenzingen niet correct op de grenzen van de uit te geven bouwkavels liggen. De niet correct gelegen begrenzingen van aanduidingsvlakken kunnen tot problemen leiden bij de uitgifte van kavels, bij de bebouwing van kavels en bij de bestemmingsplantoets. Binnen één bouwkavel zouden er daardoor verschillende maximale bouwhoogten of verschillende maximum bebouwingspercentages kunnen gelden. Dat kan zowel verwarrend als versturend werken.
- 2.5 *Hiermee wordt raadstoezegging 234 (uit de commissie van 11 november 2014) afgedaan.*
In de commissievergadering van 11 november 2014 heeft de wethouder toegezegd dat een toelichting zal worden gegeven over de hoogten / kapvormen die mogelijk zijn onder het bestemmingsplan “Partiële herziening van De Winkelbuurt 2011”. In dit raadsvoorstel wordt dat gedaan.
- 3.1 *Een exploitatieplan is hier niet aan de orde.*
Omdat voor dit project anterieure overeenkomsten over grondexploitatie zijn afgesloten met de ontwikkelende partijen, vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.
- 3.2 *Een keuze om geen exploitatieplan vast te stellen moet in een besluit worden vastgelegd.*
De gemeenteraad moet bij het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan ook expliciet besluiten om wel of geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval moet het besluit worden genomen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De kosten voor het maken en voor de procedure van dit bestemmingsplan worden gedekt uit de grondexploitatie voor De Winkelbuurt (E876).

Communicatie

De wettelijk voorgeschreven zienswijzenprocedure die hoort bij een ontwerpbestemmingsplan, is gevolgd.

In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (van 6 juni tot en met 17 juli jl.), is op 19 juli een inloopavond georganiseerd in de Paulusschool aan de Koppeldijk 30, vlakbij het plangebied. Mensen op ongeveer 35 adressen, direct grenzend aan het plangebied, hebben een uitnodiging gehad. 18 mensen hebben de inloopavond bezocht.

Omwonenden en eigenaren van aan het plangebied grenzende grond (in totaal 159 adressen) hebben een op naam gestelde brief gehad waarin kennisgeving werd gedaan van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Noch een inloopavond, noch een brief over terinzagelegging zijn overigens wettelijke verplichtingen. Het is gemeentelijke dienstverlening.

Zowel de vaststelling van het bestemmingsplan als de beroepsmogelijkheid (zie "Vervolg") wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt door middel van een publicatie in de Staatscourant, op de plaatselijke gemeentepagina en op de gemeentelijke website. De indieners van zienswijzen ontvangen, nadat de gemeenteraad het besluit over de vaststelling heeft genomen, een brief met de beantwoording van hun zienswijze.

Een ieder kan na vaststelling van het bestemmingsplan het bestemmingsplan raadplegen, zowel online via de officiële landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl of <http://0736.ropubliceer.nl>, via PDF-bestanden die kunnen worden gedownload van <http://0736.ropubliceer.nl>, als door middel van het inzien van een papieren bestemmingsplan op het gemeentehuis.

Kernenbeleid

Dit is een voorstel dat een aantal eigenaren van percelen in het buitengebied van Abcoude en Baambrugge aangaat, en mogelijk ook de direct omwonenden van deze percelen. Via de hierboven, onder het kopje "Communicatie" omschreven wegen, zijn deze mensen hiervan op de hoogte gesteld. De wijkcoördinator voor Abcoude in het kader van het Kernenbeleid is bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

Vervolg

Na het vaststellen van het bestemmingsplan is er een beroepstermijn van 6 weken. Daarin kan iedere belanghebbende die in een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend of die kan aantonen niet in staat te zijn geweest dat te hebben gedaan, en ook iedere belanghebbende die reageert op een gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan, een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

N.v.t.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris,

de burgemeester,



**Gemeente
De Ronde Venen**

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. **018/15** van 18 mei 2015).

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "Partiële herziening van De Winkelbuurt 2011", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BP013herzwinkelbu-va01, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 18 mei 2015.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,