



Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	16G0000006
AGENDAPUNT	4h	TER INZAGE	
NUMMER	0045/16	BIJLAGE(N)	
RAADSVERGADERING	6 juli 2016		
COMMISSIE	Commissie RZ		
ORGANISATIEONDERDEEL	RU		
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Hans van Berkel		
ORGANISATIEONDERDEEL	RU		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Vinkeveld" en beeldkwaliteitsplan Vinkeveld, inclusief welstandscriteria

Voorstel

1. in te stemmen met bijgevoegde beantwoording van de ingediende zienswijze;
2. bestemmingsplan "Vinkeveld" zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, als volgt te wijzigen:
 1. in artikel 8.4.1 onder b van de planregels een erkerdiepte toe te staan van 1 meter in plaats van 0,6 meter en onder c een erkerbreedte van 65% van de voorgevel in plaats van 60%;
 2. in artikel 16.2 van de planregels de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de weg Voorbancken als 30 km/u-zone moet zijn uitgevoerd;
 3. op de verbeelding een externe-veiligheidscontour van 25 meter op te nemen rondom het gasontvangststation in de noordwesthoek van het plangebied;
3. bestemmingsplan "Vinkeveld", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BP017vinkeveldva01, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. beeldkwaliteitsplan Vinkeveld d.d. 19 januari 2016, inclusief welstandscriteria, vast te stellen.

Inleiding

Vinkeveld is een uitbreiding van Vinkeveen die circa 200 woningen omvat en waarvan de planvorming omstreeks 2004 is gestart. Op de locatie wordt een groot aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd om te voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is op 1 november 2007 het bestemmingsplan "Westerheul IV" vastgesteld door de gemeenteraad. Gedeputeerde Staten hebben het plan op 24 juni 2008 goedgekeurd. Het is onherroepelijk geworden op 13 januari 2010.

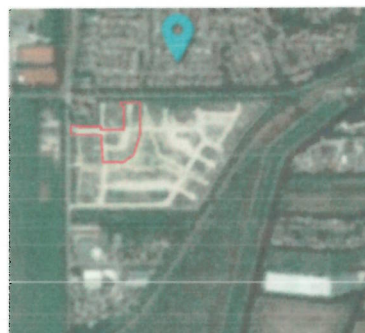
Omdat de woningbehoefte ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan “Westerheul IV” nog niet voldoende was uitgekristalliseerd, is toen besloten om het plan in fasen te realiseren door middel van een uit te werken bestemmingsplan. Voor de toekomst impliceerde dit dat er zogenaamde uitwerkingsplannen zouden komen, die concreet invulling (“uitwerking”) zouden geven aan de bestemmingen.

De volgende uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan “Westerheul IV” zijn er sindsdien gekomen: Uitwerkingsplan “fase 1a Westerheul IV” en Uitwerkingsplan “Westerheul IV (Vinkeveld)”.

Uitwerkingsplan “fase 1a Westerheul IV”

Op 9 juli 2013 heeft het college het uitwerkingsplan “fase 1a Westerheul IV” vastgesteld. Met dit uitwerkingsplan is de bouw van de 16 afbouwoningen mogelijk die inmiddels verkocht zijn. Op 15 december 2014 is de omgevingsvergunning voor deze woningen onherroepelijk geworden.

*De begrenzing van het plangebied
van uitwerkingsplan
“1e fase Westerheul IV”
(globaal aangeduid)*



Uitwerkingsplan “Westerheul IV (Vinkeveld)”

Op 8 september 2015 heeft het college het uitwerkingsplan “Westerheul IV (Vinkeveld)” vastgesteld. Op 6 november 2016 is dit uitwerkingsplan onherroepelijk geworden.

*De begrenzing van het plangebied
van uitwerkingsplan
“Westerheul IV (Vinkeveld)”
(globaal aangeduid)*



Aanleiding voor het opstellen van uitwerkingsplan “Westerheul IV (Vinkeveld)” was het voornemen om de wijk Westerheul IV (Vinkeveld) nu daadwerkelijk te gaan bouwen: “fase één” van het project (inclusief de al vergunde 16 afbouwoningen).

Bestemmingsplan Vinkeveld

Het college stelt de raad hierbij voor om het bestemmingsplan “Vinkeveld” vast te stellen. Dit is bedoeld om nu de volgende fase van het project te kunnen uitvoeren én om te voldoen aan de

wettelijke verplichting om bijtijds het bestemmingsplan "Westerheul IV" actualiseren. Dat moet binnen 10 jaar na

1 november 2007 gebeuren: dus voor 1 november 2017. Op 9 februari 2016 heeft het college ter voorbereiding van dit vaststellingsbesluit het besluit "Start procedure bestemmingsplan Vinkeveld en procedure welstandscriteria voor Vinkeveld" genomen. Op grond van dat besluit hebben het ontwerpbestemmingsplan "Vinkeveld" en het beeldkwaliteitsplan Vinkeveld, inclusief welstandscriteria, van 19 februari tot en met 31 maart 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Er is één zienswijze op het bestemmingsplan binnengekomen. In bijgevoegde zienswijzennota wordt zowel de inhoud van deze zienswijze weergegeven als de voorgestelde beantwoording daarvan.

Naar aanleiding van interne adviezen zijn de volgende aanpassingen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan: zie besluisregel 2 van het voorgestelde besluit. Voor de redenen voor deze aanpassingen, zie de argumenten 2.2 tot en met 2.4.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden er bouwrechten gevestigd in het hele plangebied. Daarmee is het juridisch kader voor het vergunnen van ontwikkelingen compleet voor de hele wijk Vinkeveld. Het woningbouwproject wordt daardoor in zijn geheel planologisch mogelijk gemaakt. Dit betekent dat, zodra dit bestemmingsplan is vastgesteld en – na de beroepsperiode – in werking is getreden, aanvragen om een omgevingsvergunning kunnen worden ingediend voor de hele wijk Vinkeveld, en op basis van dit bestemmingsplan verleend.

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan, inclusief welstandscriteria, wordt de gemeentelijke welstandsnota aangevuld met specifieke welstandscriteria voor de wijk Vinkeveld. Daardoor wordt het beoogde kwaliteitsniveau voor bouwwerken in Vinkeveld publiekrechtelijk bindend gemaakt.

Argumenten

- 1.1 *De zienswijze bevat geen overwegende argumenten tegen vaststelling van het plan.*
Dat blijkt uit de "Zienswijzennota bestemmingsplan Vinkeveld".
- 2.1 *Herziening op 3 punten (2.2 t/m 2.4) van ontwerpbestemmingsplan "Vinkeveld" is gewenst.*
Het project Vinkeveld wordt gediend met het doorvoeren van drie in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen wijzigingen, die hierboven staan opgesomd in de "Inleiding". Hieronder worden deze wijzigingen gemotiveerd.
- 2.2 *Een erkerdiepte van 1 meter en -breedte van 65% van voorgevel zijn ruimtelijk aanvaardbaar.*
Een erkerdiepte van 1 meter was ook al opgenomen in het uitwerkingsplan "Westerheul IV (Vinkeveld)". Dus dit is een vanzelfsprekende correctie. De erkerbreedte van 65% (in plaats van 60%) van de voorgevel past beter bij een bouwplan dat in ontwikkeling is. Stedenbouwkundig bestaat hiertegen geen bezwaar.
- 2.3 *Een 50 km/u-weg past op deze plek niet bij de nieuwe woonwijk.*

Al in het uitwerkingsplan "Westerheul IV (Vinkeveld)" is de voorwaarde opgenomen dat Voorbancken een 30 km/u-weg moet worden. De voorbereidingen hiervoor zijn dan ook al getroffen. Als Voorbancken toch een 50 m/u-weg zou moeten blijven, zou er voor de bouw van de aangrenzende woningen een "besluit hogere grenswaarden" moeten worden genomen op grond van de Wet geluidhinder. (En deze bestemmingsplanprocedure zou dan opnieuw moeten worden doorlopen. Want een Besluit hogere grenswaarden moet meelopen met de hele bestemmingsplanprocedure.)

2.4 *Deze contour is om formele redenen noodzakelijk.*

De contour geeft – concreet zichtbaar – aan dat binnen 25 meter van het gasontvangststation om veiligheidsredenen geen gevoelige bestemming (zoals Wonen) mag worden gesitueerd. Deze afstand was al in acht genomen, maar is nu duidelijker zichtbaar gemaakt.

3.1 *Het nemen van een volgende (juridisch-)planologische maatregel voor Vinkeveld is nodig.*

Voor de volgende fase van de ontwikkeling van Vinkeveld is het nodig dat er een planologische maatregel wordt getroffen, hetzij in de vorm van een bestemmingsplan, hetzij in de vorm van een uitwerkingsplan. Want er moet een juridische grondslag zijn voor verdere ontwikkeling.

3.2 *Een bestemmingsplan heeft de voorkeur boven een uitwerkingsplan.*

De wettelijke actualisatieplicht noopt de gemeente om vóór 1 november 2017 het bestemmingsplan "Westerheul IV" te actualiseren. Aansluitend op dit punt geldt het volgende. Onderzoeken die in 2015 verricht zijn voor het uitwerkingsplan "Westerheul IV (Vinkeveld)" – het plan waarin een deel van bestemmingsplan "Westerheul IV" is uitgewerkt – hebben bewust de scope gehad van de hele wijk Vinkeveld. Deze onderzoeken zijn makkelijk opnieuw te gebruiken in een bestemmingsplan voor het hele gebied.

In een nieuw bestemmingsplan kan er meer up-to-date en iets globaler worden bestemd. Dit is flexibeler, en biedt dus de ruimte die past bij de klantgerichte aanpak van het project Vinkeveld.

4.1 *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.

4.2 *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.

5.1 *Nieuwe welstandscriteria zijn nodig omdat de welstandsnota (2006) niets zegt over Vinkeveld.*

De bestaande welstandsnota van De Ronde Venen, die dateert uit 2006, biedt geen uitsluitel waar het gaat om de nieuwe wijk Vinkeveld. Er moet dus speciaal voor deze wijk een nieuw stukje aan de welstandsnota worden toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan Vinkeveld, inclusief welstandscriteria, voorziet hierin.

Kanttekeningen

- 5.1 *De gemeenteraad heeft in 2015 toch al een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor Vinkeveld?*
Dat klopt. Maar dat besluit (van 24 september 2015) bekrachtigde het privaatrechtelijke gebruik van het beeldkwaliteitsplan in de contracten die de gemeente heeft afgesloten met de ontwikkelaars van Vinkeveld. De gemeente heeft de ontwikkelaars (makers van bouwplannen) contractueel gebonden aan het beeldkwaliteitsplan. Maar publiekrechtelijk was dat nog niet het benodigde besluit. Het beeldkwaliteitsplan, in zijn hoedanigheid van aanvulling of wijziging op de gemeentelijke welstandsnota, moet namelijk eerst (overeenkomstig artikel 12a Woningwet) een inspraakprocedure doorlopen voordat deze als zodanig kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het is gebruikelijk om deze inspraakprocedure bij een gebiedsontwikkeling te koppelen aan de bestemmingsplanprocedure voor het gebied. Het beeldkwaliteitsplan, met de welstandscriteria, loopt dan mee met de procedure van het bestemmingsplan. Dat is nu, in de eerste helft van 2016, gebeurd. Deze formalisering van de status van het beeldkwaliteitsplan is nodig omdat op een gegeven moment bouwaanvragen zullen binnenkomen die niet meer afkomstig zijn van ontwikkelende partijen (contractueel gebonden aan het beeldkwaliteitsplan), maar van de eerste nieuwe bewoners van Vinkeveld. Dan moeten er publiekrechtelijk geldende welstandscriteria voor Vinkeveld bestaan. De bestaande welstandsnota van De Ronde Venen, uit 2006, biedt geen uitsluitel waar het gaat om deze nieuwe wijk. De welstandscriteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor Vinkeveld, gelden, zodra deze worden vastgesteld bij het nu voorgestelde raadsbesluit, als aanvulling op de welstandsnota. Bouwplannen van inwoners van Vinkeveld moeten daaraan dan worden getoetst.

Financiën

De kosten voor het maken en voor de procedure van dit bestemmingsplan bedragen € 25.000 en worden gedekt uit de grondexploitatie voor Westerheul IV (E.898).

Communicatie

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

Omwonenden en eigenaren van aan het plangebied grenzende grond hebben een op naam gestelde brief gehad waarin zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

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.

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

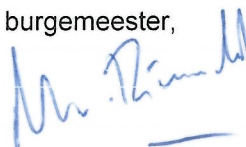
N.v.t.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris,



de burgemeester,





De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 0045/16 van 6 juli 2016).

Besluit

3. in te stemmen met bijgevoegde beantwoording van de ingediende zienswijze;
4. bestemmingsplan "Vinkeveld" zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, als volgt te wijzigen:
 4. in artikel 8.4.1 onder b van de planregels een erkerdiepte toe te staan van 1 meter in plaats van 0,6 meter en onder c een erkerbreedte van 65% van de voorgevel in plaats van 60%;
 5. in artikel 16.2 van de planregels de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de weg Voorbancken als 30 km/u-zone moet zijn uitgevoerd;
 6. op de verbeelding een externe-veiligheidscontour van 25 meter op te nemen rondom het gasontvangststation in de noordwesthoek van het plangebied;
3. bestemmingsplan "Vinkeveld", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BP017vinkeveldva01, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. beeldkwaliteitsplan Vinkeveld d.d. 19 januari 2016, inclusief welstandscriteria, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 6 juli 2016.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

POSTADRES Postbus 250 T 0297 29 16 16
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81
BEZOEKADRES Croonstadlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



**Gemeente
De Ronde Venen**

AUTEUR(S)

DATUM 24 mei 2016

Zienswijzennota behorend bij de vaststelling van bestemmingsplan “Vinkeveld”

Gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bestond gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan: van 19 februari tot en met 31 maart 2016. Er is één zienswijze ingediend, die ontvankelijk is.

In het onderstaand schema wordt de zienswijze beschreven:

- algemene kerngegevens;
- puntsgewijs een weergave van de inhoud.

Daarna worden de zienswijze beoordeeld.

Zienswijze 1

Algemene gegevens zienswijze 1: De zienswijze is ingediend door Waternet. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen: op 29 maart '16.

Weergave van de inhoud:

- Watercompensatie

Beoordeling zienswijzen

Watercompensatie

In de zienswijze staat: "In de waterparagraaf staat vermeld dat de watercompensatie ten behoeve van het plan 'Vinkeveld' – conform afspraak met AGV – gerealiseerd gaat worden binnen het plangebied 'Marickenzijde'. Inmiddels is gebleken dat deze watercompensatie niet op korte termijn gerealiseerd kan worden. Wij gaan graag met u in gesprek over een oplossing en willen afspraken maken hierover, voordat wij instemmen met het ontwerpbestemmingsplan."

Reactie: De gemeente is het gesprek aangegaan met Waternet. In de paragraaf 4.8.2 van de plantoelichting is hierover de volgende tekst toegevoegd:

"De watercompensatie voor te dempen sloten in Vinkeveld (ca. 2000 m²) is gerealiseerd in de Maricken langs de Driehuizer Dwarstocht. De resterende wateropgave voor Vinkeveld en de Maricken bedraagt 4891 m² (waterbalans april 2016) en wordt gerealiseerd in de Maricken en/of Marickenland. Dit is in april 2016 afgestemd met het waterschap. De uitvoering van de wateropgave bestaat uit afgraven tot de waterlijn, om de deklaag zoveel mogelijk in stand te houden en de kwel niet te laten toenemen."

Conclusie

De door Waternet gevraagde concretisering van de verdere afwikkeling van de watercompensatie ten behoeve van de ontwikkeling van Vinkeveld is verschaft. Daarmee is tegemoet gekomen aan deze zienswijze.