



Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER
AGENDAPUNT	10	TER INZAGE
NUMMER	060/17	BIJLAGE(N)
RAADSVERGADERING	28 september 2017	
COMMISSIE	Commissie RZ	
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-P&P	
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh	
BEHANDELEND AMBTENAAR	Frank Dull	
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-P&P	

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Futenlaan Vinkeveen

Voorstel

- 1 De over het ontwerpbestemmingsplan Futenlaan naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen;
- 2 Het bestemmingsplan Futenlaan ongewijzigd vast te stellen;
- 3 De paragraaf Beeldkwaliteit van de plantoelichting (blz. 14) onderdeel te maken van de Welstandsnota
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Op de locatie Futenlaan (hoek Futenlaan/Pijlstaartlaan) stonden voorheen 6 kleine seniorenwoningen. Deze zijn in 2011 gesloopt en sindsdien ligt de locatie braak. GroenWest ontwikkelt nu een plan voor een gebouw met 16 tot 19 sociale huurappartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juni 2017 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen.

In de aan dit raadsvoorstel gehechte bijlage vindt u een beschrijving van de huidige en de beoogde toekomstige planologische situatie.

Beoogd effect

Het creëren van een passend juridisch kader om een omgevingsvergunning voor een planinitiatief te kunnen verlenen.

Argumenten

1.1 *De beantwoording van de ingediende zienswijzen is zorgvuldig voorbereid*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juni gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In die periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen.

In een van de zienswijzen wordt de voorgenomen ontwikkeling van harte onderschreven. In de andere zienswijze wordt de vraag opgeworpen waarom de locatie überhaupt moet worden bebouwd. De voorgenomen bebouwing wordt gekenschetst als een blokkendoos.

De volledige beantwoording van zienswijzen vindt u in de Nota van zienswijzen.

2.1 *Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gebracht en beoogt een goede ruimtelijke ordening.*

Het plan moet de ontwikkeling van een appartementengebouw met 16 tot 19 sociale huurappartementen mogelijk maken. Die ontwikkeling pas niet binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan, dat daarnaast slechts een goothoogte van maximaal 3 meter toestaat.

De ontwikkeling aan de Futenlaan sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling uit de Structuurvisie om de kwaliteit van de kernen te behouden en te versterken.

In de Woonvisie is specifiek benoemd dat er in Vinkeveen een tekort aan huurwoningen ontstaat, waarbij de behoefte zich vooral richt op appartementen/gelijkvloerse woningen. De ontwikkeling van de locatie Futenlaan springt hier op in.

De nieuwe invulling van de locatie maakt onderdeel uit van de Prestatieafspraken tussen de gemeente en GroenWest.

Initiatiefnemer GroenWest heeft tijdens de ontwikkeling van het project in 2015 en 2016 twee druk bezochte informatiebijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. De verslagen daarvan zijn als bijlage 4 in de plantoelichting opgenomen.

Onder andere is tijdens de informatieavonden aan de orde gekomen:

- Vrees voor verhoging van de parkeerdruk; *de parkeervoorziening is daarom ten noorden van het gebouw gepland, om gebruik door bezoekers van het winkelcentrum en ouders die kinderen naar school brengen / van school halen niet te stimuleren daar te parkeren*
- Verkeersveiligheid in/uitrit parkeerplaats; *door de ligging van de parkeerplaats te situeren ten noorden van het gebouw ligt de ontsluiting niet bij de kruising Futenlaan/Pijlstaartlaan*
- Een veilige voetgangerszone van de Zuiderhof naar het winkelcentrum; *deze route wordt nu benadrukt met een groenzone er langs*
- Het bouwvolume is te groot en te hoog ten opzichte van de oude bebouwing; *er is gekozen voor het meest compacte stedenbouwkundig model en de hoogte is beperkt tot 9,5 meter, weinig meer dan de hoogte van een eengezinswoningen met een kap*
- Zorgen om groen rondom het complex; *het complex zal aan alle zijden omzoomd worden met een plantsoenstrook en lage hagen. De bomen bij de parkeerplaats en de kruising blijven zo mogelijk behouden*
- Een suggestie om het bouwvolume kleiner te laten lijken door een afwijkende/terugliggende bovenste bouwlaag; *die bovenste woonlaag wordt niet van een kap voorzien, maar mag wel afwijkend worden behandeld ten opzicht van de basis*

Op basis van bovenstaande overwegingen concluderen wij dat het bestemmingsplan goed is voorbereid en u ter vaststelling aangeboden kan worden.

2.2 *Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een initiatief binnen de gemeente te realiseren.*

Als gemeente willen we graag goede ruimtelijke initiatieven faciliteren. Dit is beleidsmatig vastgelegd in de Structuurvisie De Ronde Venen 2030:

"De gemeente pakt ook in ruimtelijk beleid een meer regisserende en minder uitvoerende rol. Het beleid nodigt de samenleving uit tot (vernieuwende) initiatieven, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in De Ronde Venen. De Structuurvisie geeft de richting aan die in dit kader wordt nagestreefd. De gemeente biedt ruimte aan ontwikkelingen en zet zich ervoor in om initiatieven niet te laten vastlopen in regels en voorschriften."

3.1 *Er wordt zorgvuldig met de stedenbouwkundige en architectonische inpassing in de omgeving omgegaan.*

In nauw overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn criteria voor de vormgeving en materialisering van de voorgenomen nieuwbouw geformuleerd. Door de paragraaf Beeldkwaliteit uit de bestemmingsplantoelichting onderdeel te maken van de Welstandsnota vormen deze criteria een toetsingskader bij de verlening van de omgevingsvergunning.

4.1 *Een exploitatieplan is niet nodig*

Er is sprake van een bouwplan overeenkomstig artikel 6.2.1 Bro. Dit maakt een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Dit maakt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Wel dient uw raad bij de vaststelling van dit plan expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het bestemmingsplan en de daarbij behorende relevante onderzoeken zijn door een extern ruimtelijke adviesbureau in opdracht van initiatiefnemer opgesteld en komen dan ook volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht op basis van de gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie

U bent eerder geïnformeerd over dit plan middels de volgende raadsinformatienota('s):

- Ontwerpbestemmingsplan Futenlaan Vinkeveen d.d. 23 mei 2017

Indien uw raad het bestemmingsplan vaststelt, worden de direct betrokkenen, waaronder diegenen die een zienswijze hebben ingediend, persoonlijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

Kernenbeleid

N.v.t.

Vervolg

- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd door uw Raad wordt vastgesteld wordt het besluit, overeenkomstig artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) binnen twee weken na vaststelling bekendgemaakt, waarna het gedurende zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage wordt gelegd.
- Indien het bestemmingsplan gewijzigd door uw Raad wordt vastgesteld wordt het besluit, overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toegezonden aan GS en zes weken na vaststelling bekendgemaakt, waarna het gedurende zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage wordt gelegd.
- Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking alvorens op het verzoek is beslist.
- Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden verleend.

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. **060/17** van 28 september 2017).

Besluit

- 1 De over het ontwerpbestemmingsplan Futenlaan naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen;
- 2 Het bestemmingsplan Futenlaan ongewijzigd vast te stellen;
- 3 De paragraaf Beeldkwaliteit van de plantoelichting (blz. 14) onderdeel te maken van de Welstandsnota;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 Het college wordt opgedragen om in de nieuw op te stellen prestatieafspraken met GroenWest op te nemen dat de nieuw te bouwen woningen aan de Futenlaan in Vinkeveen bestemd dienen te worden voor senioren en voor inwoners met een indicatiestelling voor lichte lichamelijke beperking.

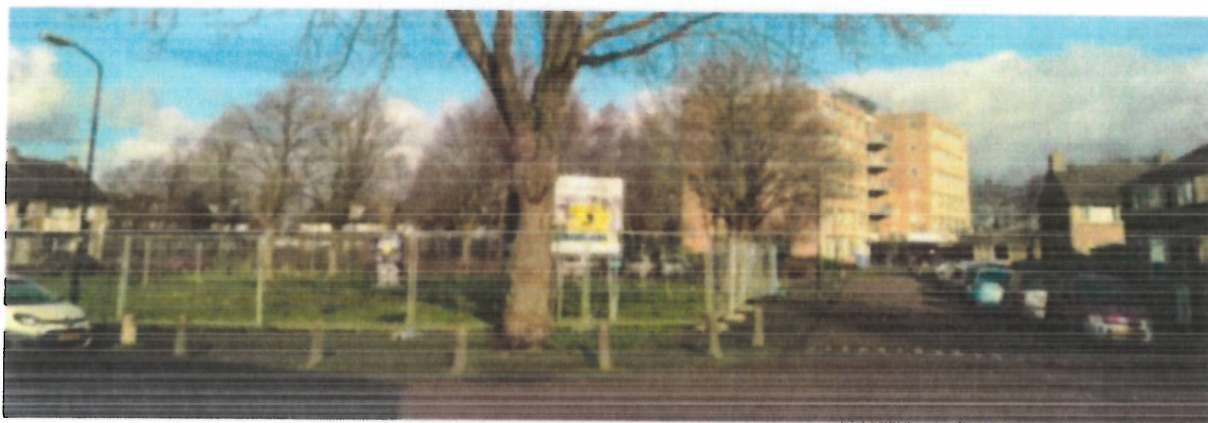
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 28 september 2017.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter

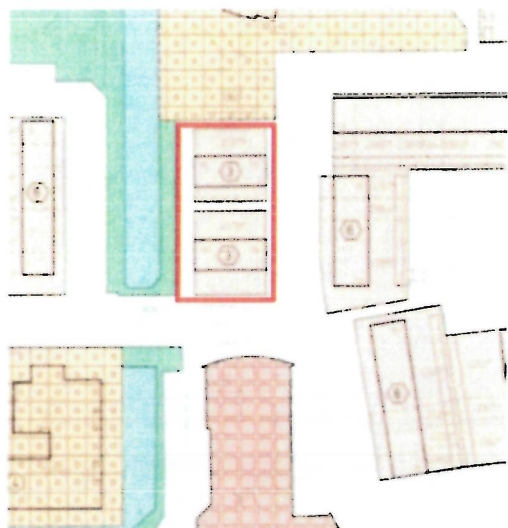
Bijlage: bestemmingsplan Futenlaan

1 Feitelijke situatie



2 Huidige planologische situatie

Bestemmingsplan	Woonkernen Vinkeveen 2006
Bestemming	"Woondoeleinden" en "Verblijfsdoeleinden"
Aanduidingen:	Maximale goothoogte 3 meter



De locatie Futenlaan ligt binnen de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Vinkeveen 2006'.

De gronden zijn bestemd voor: a. Woondoeleinden en b. Verblijfsdoeleinden

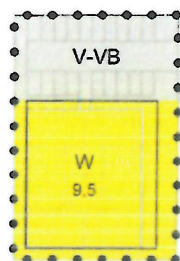
Op de gronden met de bestemming Woondoeleinden zijn toegelaten: a. woningen en andere hoofdgebouwen; b. tuinen en erven; c. bijgebouwen; d. parkeerplaatsen; e. ontsluitingsverhardingen; f. bouwwerken geen gebouw zijnde

Specifiek voor de locatie Futenlaan geldt dat, voor wat betreft woningen, binnen de twee op de plankaart aangeduide bouwgrenzen woningen mogen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3 meter. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte, wat inhoudt dat de maximale bouwhoogte 8 meter is.

De op de plankaart voor Verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeergelegenheid, groen- en speelvoorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden en ontsluitingswegen alsmede voor bergingen en/of garageboxen ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart (dat laatste is niet van toepassing op de locatie Futenlaan).

3 Toekomstige planologische situatie

(Ontwerp-)bestemmingsplan: Futenlaan Vinkeveen
Bestemmingen: "Wonen" en "Verkeer - Verblijfsgebied"
Aanduidingen: Maximale bouwhoogte 9,5 meter



"Wonen"

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; met daarbij behorende:
- b. erven en tuinen;
- c. toegangswegen- en paden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Op de locatie Futenlaan mogen slechts binnen de bestemming Wonen passende bouwwerken worden gebouwd, binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, tot een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Dit maakt de oprichting van een woongebouw in drie bouwlagen met 16 tot 19 appartementen mogelijk.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. verblijfsgebieden; met daarbij behorende:
- c. parkeervoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. straatmeubilair.

Binnen dit bestemmingsvlak zullen de bij het bouwplan te realiseren parkeerplaatsen worden gemaakt.