

Raadsvoorstel**onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "De Twee Gebroeders".

registratienummer

R19.000110

raadsvergadering

19/1/2021

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

A. Rustenhoven

C.H.Smits

datum

17-11-2020

Bijlagen

12

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Stebru is voornemens om de locatie van het voormalige kantoorpand (Rabobank), gelegen aan de J.A. Beijerinkstraat 31, te herontwikkelen (d.m.v. sloop en nieuwbouw) naar een gezondheidscentrum op de begane grond en 42 woonappartementen op de verdiepingen. Voor deze herontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en dit heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 19 september t/m 30 oktober 2019. Er zijn 33 zienswijzen ontvangen die hebben geleid tot aanpassingen. Uw raad wordt daarom gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan is al eerder behandeld in de commissie Ruimtelijke Plannen van 8 januari 2020. Uw raad heeft tijdens deze vergadering het college verzocht om aanvullend parkeeronderzoek uit te voeren. Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. Door de corona-crisis kunnen echter niet alle uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken worden gebruikt. Conclusie is dat de nadere onderzoeken leiden tot een iets andere parkeerbalans. Het gevolg hiervan is dat er 2 extra parkeerplaatsen gecreëerd moeten worden in het openbare gebied. Op basis van deze parkeeronderzoeken zijn alleen huurwoningen mogelijk. Tijdens de commissie Ruimtelijke Plannen van 8 januari heeft uw raad meerdere vragen gesteld die niet allemaal beantwoord konden worden. De beantwoording van deze vragen zijn geactualiseerd en aangevuld en kunt u terugvinden in bijlage 7 van dit raadsvoorstel.

Beslispunten

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" (NL.IMRO.1892.Bp2GebroedersNwk-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

Stebru is voornemens om het voormalige kantoorpand (Rabobank), gelegen aan de J.A. Beijerinkstraat 31, te herontwikkelen (d.m.v. sloop en nieuwbouw) naar een gezondheidscentrum op de begane grond en 42 woonappartementen op de verdiepingen. Deze appartementen bestaan uit 24 middeldure en 18 dure huurwoningen. Voor de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt de coördinatieregeling toegepast (zie bijlage A19.001535). Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage hebben gelegen en dat deze besluiten als één besluit vatbaar zijn voor beroep. De omgevingsvergunning kan pas verleend worden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.



onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "De Twee Gebroeders".

registratienummer

R19.000110

• **Aanleiding**

Stebru is voornemens het voormalige kantoorpand (Rabobank), gelegen aan de J.A. Beijerinkstraat 31, te herontwikkelen (d.m.v. sloop en nieuwbouw) naar een gezondheidscentrum op de begane grond en 42 woonappartementen op de verdiepingen. Deze herontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk op de locatie van het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank.

• **Parkeeronderzoek**

Het bestemmingsplan is al eerder behandeld in de commissie Ruimtelijke Plannen van 8 januari 2020. De commissieleden hebben tijdens deze vergadering het college verzocht om opnieuw parkeeronderzoek uit te voeren. In maart 2020 is gestart met parkeeronderzoek. Dit onderzoek kon vanwege corona helaas niet volledig conform afspraken met de initiatiefgroep Rabobankgebouw en de Winkeliersvereniging Dorrestein uitgevoerd worden. Daarna zijn in juni en september 2020 metingen uitgevoerd.

Eind maart 2020 is overwogen om eerder de stand van zaken inzake het bestemmingsplan De Twee Gebroeders te agenderen in de commissie Ruimtelijke Plannen. Echter is toen gekozen om eerst met de bovengenoemde partijen het gesprek te voeren om de ontstane situatie te bespreken en te kijken of er knelpunten weggenomen konden worden. In bijlage 8 is in een memo het proces, inhoud en resultaat van deze gesprekken en het onderzoek weergegeven.

• **Programmacommissie 8 december 2020**

Het raadsvoorstel is besproken in de programmacommissie Ruimte van 8 december 2020. Tijdens deze vergadering is het volgende gevraagd aan het college:

1. Het verzoek aan het college om ondanks de gehouden parkeerdrukmetingen in 2018, 2019 en 2020 te onderzoeken waar extra parkeerplaatsen gecreëerd kunnen worden in de omgeving van het plan De Twee Gebroeders.
2. Nagaan of er voldoende parkeerplaatsen voor fietsers in het plan zijn opgenomen.
3. Controleren of het alleen mogen gebruiken als huurwoning voldoende is geborgd in de anterieure overeenkomst.

Ad 1.

Dit onderzoek heeft (per saldo) geresulteerd dat er 15 extra parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden, zie bijlage 11.

Ad 2.

In het inrichtingsplan zullen ca. 5 - 10 extra fietsparkeerplaatsen bij de ingangen van het gebouw worden meegenomen.

Ad 3.

Gemeente kan privaatrechtelijk handhaven middels een kettingbeding. Bij de verkoop van (een van) de woningen rust er een hoge sanctie. Publiekrechtelijk kan op strijdig gebruik (anders dan huren) in het bestemmingsplan gehandhaafd worden.

• **Argumenten**

1.1 De zienswijzen moeten meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.



Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 33 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging". De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn terug te vinden in de "Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging".

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waaruit blijkt dat er sprake is/blijft van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de milieutechnische eisen (inclusief stikstofdepositie). Ook zijn een aantal zaken, waaronder het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, juridisch geborgd in de planregels. In het kader hiervan zijn koopappartementen uitgesloten in de regels, omdat koopappartementen een grotere parkeervraag hebben en er daarmee niet kan worden voldaan aan het parkeernormenbeleid. In de regels wordt geen onderscheid gemaakt tussen middeldure en dure huurappartementen, omdat de gemeente geen Doelgroepenverordening heeft en daarom kunnen middeldure huurwoningen niet worden vastgelegd in de regels. Om in de toekomst eventueel nog te voorzien in de realisatie van koopwoningen is een afwijkmogelijkheid opgenomen. Afwijking is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan het geldend parkeerbeleid en daarin de opgenomen mogelijkheden tot afwijking. Hiermee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend waarin het kostenverhaal is geregeld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er dus geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.

• **Kanttekeningen**

2.1 Het uitsluiten van koopwoningen is een juridisch risico.

De beperking tot huurwoningen en de afwijkmogelijkheid om alsnog koopwoningen toe te staan, kan een juridisch risico vormen, gelet op de planologische relevantie van het onderscheid en de handhaafbaarheid van deze voorwaarde. Gelet daarop worden met Stebru ook aanvullende privaatrechtelijke afspraken gemaakt (zie bijlage 9).

2.2 Bestaande lokale parkeerdruk wordt niet met dit project opgelost.

Bij de parkeeronderzoeken is binnen het invloedsgebied van het project in bepaalde straten hoge parkeerdruk gemeten. Het voorliggende plan lost de lokale hoge parkeerdruk niet op, omdat met de komst van het gezondheidscentrum en appartementen de parkeervraag wel conform het parkeerbeleid 2013 binnen het invloedsgebied opgelost kan worden.

Beoogd effect

Een actueel juridisch - planologisch kader voor het bouwen van een gezondheidscentrum en 42 woonappartementen.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

- Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Structuurvisie Zuidplas 2030.
- Nota parkeernormen gemeente Zuidplas.
- Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en Programma Ruimte Provincie Zuid-Holland.

Financiën

Met de initiatiefnemer is op 10 juli 2019 een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is geregeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie / participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 september t/m 30 oktober 2019 ter inzage gelegen. In 2012 heeft een groep met direct aanwonenden zich verenigd in de 'Initiatiefgroep Rabobankgebouw' om zo mee te denken over de functie en bebouwing van deze locatie. Nadat in 2017 de herontwikkeling van een supermarkt op deze locatie is gestrand, is door de gemeente en initiatiefnemer Stebru tussen 2017-2019 intensief overleg gevoerd over de herontwikkeling van een gezondheidscentrum met appartementen. In de komende maanden zal met de omwonenden over het inrichtingsplan nog verder overleg gevoerd worden.

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan, samen met de omgevingsvergunning, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling en de verleende omgevingsvergunning zullen worden gepubliceerd in het Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door degenen die een zienswijze hebben ingediend, door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerp omgevingsvergunning in te stellen en door belanghebbenden die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerp omgevingsvergunning zijn aangebracht. Als geen beroep wordt ingesteld, zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging (A19.001531).
2. VERTROUWELIJKE BIJLAGE persoonsgegevens reclamanten (A19.001532).
3. Bestemmingsplan (A19.001533).
4. Verbeelding bestemmingsplan (A19.001534).
5. Geanonimiseerde ingediende zienswijzen (A19.001535).
6. Raadsvoorstel en besluit coördinatieregeling (A19.001536).
7. Beantwoording raadvragen gesteld tijdens de RP 8-1-2020 (A20.001348).
8. Memo proces parkeeronderzoek (A20.001202).
9. VERTROUWELIJK BIJLAGE Addendum op anterieure overeenkomst Stebru (A20.001208).
10. Versie bestemmingsplan (zonder bijlagen) wijzigingen zichtbaar gemaakt (A20.001240).
11. Memo extra parkeerplaatsen De Twee Gebroeders (A21.000023).
12. Beantwoording vragen (Z21.000076).



gemeente
Zuidplas

onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "De Twee Gebroeders".

registratienummer

R19.000110

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

R.C.L. Heijdra
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 2020;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen en Wijziging van het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" (NL.IMRO.1892.Bp2GebroedersNwk-Va01) gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare digitale vergadering van 19/1/2021

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

J.F. Weber