Raadsvoorstel

Zaaknummer 267041

Onderwerp:

gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Kandelaar, Ameide, gemeente Vijfheerenlanden

Vergaderdatum raad: 10 juni 2021
Geheim: Nee
Steller: Annette Siesling
Portefeuillehouder: Wethouder Zevenhuizen

Beslispunten

1. Het gewijzigde bestemmingsplan met de plannaam 'De Kandelaar, Ameide, gemeente Vijfheerenlanden" en met planidentificatie NL.IMRO.1961.BPAMdeKandelaar-VA01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen in elektronische vorm;
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 24 september 2019;
3. De Randvoorwaarden De Kandelaar, Ameide d.d. 23 oktober 2020, aangepast op 8 januari 2021 V2, als beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan (de regels) vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding
De voormalige locatie van de basisschool De Kandelaar in Ameide is vrijgekomen door het vertrek van de school naar een nieuwe locatie. De locatie is ingeklemd tussen de Tol, Aaksterveld en de Meidoornlaan en ligt sinds de sloop van het schoolgebouw braak. De gemeente Vijfheerenlanden is voornemens om op deze locatie woningbouw te realiseren. Het initiatief bestaat uit maximaal 22 woningen.

Vaststellen randvoorwaarden
Wij hebben het programma, de stedenbouwkundig en ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld (zaaknummer 129182). Deze uitgangspunten hebben wij via een raadsinformatiebrief aan u kenbaar gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan
In onze vergadering van 1 december 2020 hebben wij besloten geen milieueffectrapport (m.e.r.) op te stellen voor het betreffende bestemmingsplan De Kandelaar, Ameide, gemeente Vijfheerenlanden, om met dit ontwerpbestemmingsplan in te stemmen en om de formele procedure op te starten (zaaknummer 208451).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2020 tot en met 28 januari 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze bij u in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan voor vaststelling aan u worden aangeboden.

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar het vast te stellen bestemmingsplan is ambtshalve - redactioneel en op ondergeschikte wijze - gewijzigd.

De wijzigingen zijn:
-de verbeelding, waar aan de zuidkant een klein hoekje van het bouwvlak wordt rechtgetrokken (conform het Kavelpaspoort);
-er wordt een nieuwe versie van de notitie 'Randvoorwaarden De Kandelaar, Ameide' (aangepast 8 januari 2021) bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting;
-in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt de datum van die randvoorwaardennota aangepast;
-het parkeren; van beleid naar de CROW normering.

Beoogd effect

Met het laten vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt de volgende stap gezet naar het nieuwe planologische kader voor genoemd plangebied.
Woningbouw mogelijk maken op de locatie van de voormalige school de Kandelaar.

Argumenten

1.1. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Om tot een ander planologisch regime te komen, is een concept-bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is ambtelijk door verschillende disciplines getoetst. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar, past in een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bestuurlijke partners hebben hiertegen geen bezwaar

Bestuurlijk vooroverleg
Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de bestuurlijke partners. Er zijn enkele opmerkingen ingediend. Deze zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze bij u in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.4 Gewijzigde vaststelling

Het vast te stellen bestemmingsplan is ambtshalve - redactioneel en op ondergeschikte wijze - gewijzigd.

De wijzigingen zijn:
-de verbeelding, waar aan de zuidkant een klein hoekje van het bouwvlak wordt rechtgetrokken (conform het Kavelpaspoort);
-er wordt een nieuwe versie van de notitie 'Randvoorwaarden De Kandelaar, Ameide' (aangepast 8 januari 2021) bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting;
-in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt de datum van die randvoorwaardennota aangepast;
-het parkeren; van beleid naar de CROW normering (dit in verband met het ontbreken van parkeerbeleid); dit heeft nagenoeg geen gevolg voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen.
Zoals aangegeven, het gaat om redactionele en ondergeschikte wijzigingen, maar niet de inhoud van het plan.

2.1 Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, moeten worden gemaakt en vastgesteld op een ondergrond in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (RD).
Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) als ondergrond te gebruiken. Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit voorstel een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT.

3.1 Het borgen van ruimtelijke kwaliteit kan via het bestemmingsplan een plaats krijgen, maar daarnaast ook via een beeldkwaliteitsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit.
Beeldkwaliteitsplan
Met name voor grotere nieuwe ontwikkelingen is het opstellen van een zelfstandig beeldkwaliteitsplan een goede keuze voor het vastleggen van de overeengekomen ruimtelijke uitstraling. Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld door u wordt gebruikt bij de welstandstoetsing.
Het argument voor het laten vaststellen door een beeldkwaliteitsplan is daarom kort gezegd dan ook het verkrijgen van een juridische status en kan daarom als toetsingskader voor de welstand worden gebruikt.

4.1 Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u een exploitatieplan moet vaststellen, tenzij de kosten van de gemeente anderszins verzekerd zijn.
Het betreft hier een grondverkoop. Met de verkoop van de gronden zijn de kosten van de gemeente gedekt.

Risicoparagraaf

Rechtsmiddelen
Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot bezwaren. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbende (lees: een ieder die een zienswijze ingediend heeft).
Er zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het zeer onwaarschijnlijk is dat er nog beroep ingediend zal worden.
Planschade
Risico's; Planschade
Er wordt geen anterieure overeenkomst opgesteld. Het gaat hier om een grondverkoop. Risico van planschade ligt bij de gemeente. Om dit te voorkomen hebben we bepaald dat er een afstand van

tenminste 20 meter moet bestaan tussen de bebouwing en de belendende bebouwing. De ontwikkeling vindt voor rekening en risico van de ontwikkelaar plaats.

Betrokkenheid pers

Niet van toepassing

Financiële paragraaf

Voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige school De Kandelaar heeft u op 3 oktober 2019 een voorbereidingskrediet van € 400.000 ter beschikking gesteld. Deze kosten zullen worden gedekt uit de grondverkoop.

Participatieparagraaf

Op 19 november 2019 is er een inloopavond georganiseerd voor de herontwikkeling van de locatie, waarbij de omwonenden hun opmerkingen en gedachtes mee konden geven.
Samen met de resultaten van een marktverkenning door de plaatselijke makelaar en het advies van de medewerker volkshuisvesting heeft dit geleid tot de voorkeur voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor het plangebied met minimaal 30% in sociale koop- en/of huursector. Ook zijn de resultaten verwerkt in het stedenbouwkundig kader voor het plangebied, dat door uw college eerder is vastgesteld.
Bewoners die aanwezig waren op de inloopavond in 2019 waren geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheidsparagraaf

In het bestemmingsplan worden geen duurzaamheidseisen gesteld. Het in te dienen bouwplan moet minimaal voldoen aan de wettelijke eisen. Dat wil zeggen gasloos bouwen en beng.
Het te selecteren bouwplan wordt wel beoordeeld op de aspecten van duurzaamheid, zoals de energieprestatie, hitte stress en klimaatadaptie en circulair bouwen.

Communicatieparagraaf

Na vaststelling in uw vergadering worden de omwonenden geïnformeerd. Daarbij worden ook de vervolgstappen om te komen tot woningbouwontwikkeling benoemd. Deze informatie wordt ook op vijfheerenlanden.nl op de pagina over de Kandelaar geplaatst.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

Signed By: n.van.ameijde@vijfheerenlanden.nl
28/04/2021 15:13:34 CEST
ID: 168c20d0-1e40-4a57-a1a8-ff189fd0ae33
Auth: Consent

de secretaris,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

Signed By: m.verweij@vijfheerenlanden.nl
28/04/2021 18:12:05 CEST
ID: 168c20d0-1e40-4a57-a1a8-ff189fd0ae33
Auth: Consent

de locoburgemeester,

M.F.M. (Marcel) Verweij

GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Bijlagen

Raadsbesluit.docx (original)