gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 193144587/112209

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **28 september 2021**

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan Ds. Hugenholtzstraat 4c**

Datum: **20 juli 2021**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’ vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk een gebouw met drie appartementen te realiseren op de locatie van een voormalig verenigingsgebouw van de tennisvereniging.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:
1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’;
2. Het bestemmingsplan ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’, met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2001DK001-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Al geruime tijd staat de voormalige clubgebouw van de tennisvereniging aan de Ds. Hugenholtzstraat 4c in Ammerstol leeg. Als onderdeel van de verkoop van gemeentelijk vastgoed is dit in de verkoop gegaan. In februari 2020 is met HBC Projectontwikkeling b.v. (hierna ontwikkelaar) een koopovereenkomst gesloten. Bij de (ver)koop is het uitgangspunt geweest dat de ontwikkelaar op de locatie een gebouw met drie appartementen zou realiseren.

De ontwikkelaar heeft in de navolgende periode het plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingediend. De beoordeling van de zienswijzen geeft geen aanleiding de juridische planonderdelen (planregels en verbeelding) aan te passen. Er kan worden overgegaan tot besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat
Een actueel planologisch kader voor de realisatie van een gebouw met 3 appartementen op de Ds. Hugenholtzstraat 4c in Ammerstol.

Argumenten
1.1 Ingediende zienswijzen zijn beoordeeld
Er zijn twee zienswijzen ingediend over het ontwerp van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn puntsgewijs beoordeeld in de Nota zienswijzen ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’ (bijlage 1 van dit voorstel). Naar aanleiding daarvan wordt de plantoelichting aangepast in verband met de voorgestelde aanpassing van de bestaande openbare ruimte als gevolg van de zienswijze van de Jeugd Sociëteit. De zienswijzen leiden er niet toe dat de juridische onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) bij de vaststelling moet worden aangepast.

2.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

De locatie is één van de locaties in eigendom van de gemeente waarvan het college op 20 december 2016 heeft besloten deze af te stoten. Dit is op 7 maart 2017 door de raad bekrachtigd. Op basis hiervan is met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten met het vooruitzicht dat de locatie kan worden herontwikkeld met drie appartementen.
Het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van deze inbreidingslocatie is een kleinschalig woongebouw met maximaal drie appartementen welke qua maatvoering is afgestemd op de omgeving en georiënteerd op het aanliggende parkeerterrein. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, voldoet aan het gestelde stedenbouwkundig kader en maakt de herontwikkeling van de locatie met drie appartementen mogelijk. Tot slot is de toevoeging van appartementen een gewenste uitbreiding en aanvulling op het woningaanbod in Ammerstol.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording en uitgevoerde onderzoeken is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig, kostenverhaal anderszins zijn verzekerd
Ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor ruimtelijke besluiten die één of meer woningen mogelijk maken. In het tweede lid, onder a van datzelfde artikel is echter bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Daarvan is sprake nu met ontwikkelaar voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten.

Kanttekeningen
1 Parkeren vindt niet op eigen terrein plaats
Aan de ontwikkelaar is min of meer de footprint van het huidige verenigingsgebouw verkocht. Als gevolg daarvan is het niet mogelijk de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Met voorgenomen aanpassing in de openbare ruimte voor het te realiseren gebouw is het mogelijk om daar één parkeerplaats toe te voegen. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt, waarbij ontwikkelaar hiervoor de kosten draagt. Omdat naar aanleiding van de zienswijze van de Jeugd Sociëteit elders op het parkeerterrein een parkeerplaats vervalt is in de geactualiseerde parkeerdrukmeting verantwoord dat de parkeerbehoefte in de bestaande openbare ruimte kan worden opgevangen. Op het aanliggende parkeerterrein is voldoende 'restcapaciteit' om die parkeerbehoefte op te vangen zonder dat dit tot een tekort leidt.

Alternatieven
Niet van toepassing.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en planschade zijn geregeld.

Juridische zaken
Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden dan is er een nieuw planologisch kader op basis waarvan ontwikkelaar het plan kan realiseren.

Participatie en extern overleg
De ontwikkelaar heeft in het kader van de participatie in oktober 2020 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is de informatieavond kort vermeld.
In het kader van het wettelijk vooroverleg is een concept van het bestemmingsplan aangemeld bij de provincie en voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is kort verslag gedaan van dit wettelijke vooroverleg.
Over het ontwerp van het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft nader overleg met de Jeugd Sociëteit plaatsgevonden. Zie daarvoor o.a. de Nota beantwoording zienswijzen.

Vervolgtraject en uitvoering
Een vastgesteld bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad in werking. De bekendmaking ervan moet binnen twee weken na vaststelling worden gepubliceerd.

Bijlagen
1 Nota beantwoording zienswijzen ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’;
2 Bestemmingsplan Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol (NL.IMRO.1931.BP2001DK001-VG01), toelichting;
2a-f Bijlagen bij de toelichting (onderzoeken);
3 Bestemmingsplan Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol (NL.IMRO.1931.BP2001DK001-VG01), regels;
3a Bijlage bij de regels;
4 Bestemmingsplan Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol (NL.IMRO.1931.BP2001DK001-VG01), verbeelding.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021 over de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’, OBJ

gelet op het bepaalde in artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota benatwoording zienswijzen ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’;
2. Het bestemmingsplan ‘Ds. Hugenholtzstraat 4c, Ammerstol’, met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2001DK001-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2021,

de griffier, de voorzitter,

dr. M-L van Muijen mr. R.S. Cazemier