Memo

Aan	Leden PA
Van	Theo van Vliet
Datum	22 september 2021
Onderwerp	Beantwoording vragen BP ‘Huissen, Driegaarden 1e fase’
Zaaknummer	ZS-338394

Beste leden van de PA,

Namens wethouder Sluiter doen wij u hierbij toekomen antwoorden op gestelde vragen tijdens de inforonde van 9 september 2021 over bestemmingsplan ‘Huissen, Driegaarden 1e fase’.

Beantwoording

1. Overleg omwonenden/insprekers
    a. Inspreker 1 (mondeling en schriftelijk)
        - Ontwikkelaar is in gesprek met familie over de locatie van de geplande duiker, inpassing van bestaande bomen en struiken en bouwkundige vooropname t.b.v. bewijslast bij eventuele schade door bouwactiviteiten.
        - Gemeente is in gesprek over een separate bestemmingsplanwijziging. Deze wijziging is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan Driegaarden fase 1, maar loopt mee in een andere procedure die nu in voorbereiding is.
    b. Inspreker 2 (mondeling)
        - Ontwikkelaar gaat in overleg treden met familie om afspraken vast te leggen en de locatie van de toekomstige duiker indien nodig aan te passen. Verder wordt het behoud van een bestaande boom besproken.
        - De schriftelijke vragen worden na het overleg met de ontwikkelaar en gemeente schriftelijk beantwoord.
        - Op uitnodiging van de familie zijn voor raadsleden, bestuurders en bij het plan betrokken ambtenaren twee locatiebezoeken aan de ecologische tuin georganiseerd.
    c. Inspreker 3 (schriftelijk)
    Met de raad is op 8 juli 2021 afgesproken dat voor aanpassingen van knelpunten aan het omliggende wegennet de ‘Top 10’ van het Maatregelenprogramma GMP-Plus in 2022

worden uitgewerkt en kosten in beeld worden gebracht. De raad besluit daarna over budgettoekenning en de volgorde van uitvoering van maatregelen. De uitvoering vindt plaats vanaf 2023.
Bij onherroepelijkheid in december 2021 start de woningbouw in mei 2022 en oplevering zal in het 3e kwartaal van 2023 plaatsvinden. Oplevering woningbouw en uitvoering verkeersmaatregelen lopen daarmee parallel aan elkaar.

d. Inspreker 4 (schriftelijk)
Met de raad is op 8 juli 2021 afgesproken dat voor aanpassingen van knelpunten aan het omliggende wegennet de 'Top 10' van het Maatregelenprogramma GMP Plus in 2022 worden uitgewerkt en kosten in beeld worden gebracht. De raad besluit daarna over budgettoekenning en de volgorde van uitvoering van maatregelen. De uitvoering vindt plaats vanaf 2023.
Bij onherroepelijkheid in december 2021 start de woningbouw in mei 2022 en oplevering zal in het 3e kwartaal van 2023 plaatsvinden. Oplevering woningbouw en uitvoering verkeersmaatregelen lopen daarmee parallel aan elkaar.

2. Woningdifferentiatie en betaalbaarheid
   a. Voor aantallen en percentages wordt naar de bijgevoegde lijst verwezen. Het betreft de minimale verplichting die in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars is vastgelegd.
   b. Met beide ontwikkelaars lopen gesprekken om het aantal woningen in het betaalbare segment te vergroten. Waar dat niet in de 1e fase lukt, worden middels een overeenkomst afspraken over compensatie in de 2e fase gemaakt.
   Om te kunnen garanderen dat het percentage sociale huurwoningen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, kan in de bestemmingsplanregels een percentage worden opgenomen. Dit doen wij in ieder geval bij de bestemmingsplannen voor fasen 2 en 3. Op dit moment is dit voor andere woningtypes juridisch niet mogelijk.

3. Juridische status toevoeging verkeersonderzoek

   <u>Waarom is het plan niet opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd?</u>

   Onderzoeksbureau BVA heeft één verkeersonderzoek gedaan voor de plannen 'Huissen, Driegaarden 1e fase' en 'Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt' samen. Het verkeersonderzoek concludeert dat er geen onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling zijn ten gevolge van genoemde plannen.

   In de beroepszaak tegen het plan 'Huissen, Gochsestraat en Muntstraat: verplaatsen supermarkt' oordeelde de Raad van State dat dit onderzoek zorgvuldig is geweest. Daarnaast is n.a.v. de motie Verkeersstromen Driegaarden het Verkeersonderzoek Plan Driegaarden door Goudappel B.V. uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigt de eerdere resultaten. Het onderzoek van Goudappel B.V. is toegevoegd aan de stukken, maar leidt niet tot aanpassingen in de verbeelding of de regels van het bestemmingsplan. Daarom is ervoor gekozen het plan niet opnieuw als ontwerp ter visie te leggen.

   Overige wijzigingen tussen het ontwerpplan en het vast te stellen plan, zoals toegelicht in de reactienota zienswijze en ambtshalve wijzigingen, zijn van ondergeschikte aard. Het opnieuw ter visie leggen van het plan als ontwerp als gevolg hiervan is tevens niet noodzakelijk.

   <u>Kan de raad het plan nu vaststellen, nadat het plan begin 2020 als ontwerp ter inzage lag?</u>

Ja, dat kan. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing. In beginsel geldt er een termijn van 26 weken. Dit is een termijn van orde, geen fatale termijn. Dat betekent dat er geen gevolgen zijn als de termijn wordt overschreden.

Daarnaast heeft de raad op grond van art. 3.8 lid 1 sub e Wro na tervisielegging van het ontwerpplan 12 weken de tijd een besluit te nemen. Ook dit is een termijn van orde en ook hier zijn er geen directe gevolgen als de termijn wordt overschreden. De initiatiefnemers kunnen bij een overschrijding van de termijn wel vragen om binnen een redelijke termijn een besluit te nemen. Als dat niet gebeurt, dan kan de gemeenteraad in gebreke worden gesteld wegens het niet nemen van een besluit.

Er is nu een goede reden voor het overschrijden van de termijn, namelijk de uitvoering van de motie Verkeersstromen Driegaarden en bijbehorend Verkeersonderzoek Plan Driegaarden. Het was wenselijk de resultaten van dit onderzoek af te wachten en toe te voegen bij de vast te stellen stukken van het bestemmingsplan 'Huissen, Driegaarden 1e fase'. Met dit aanvullende onderzoek is het plan ruimtelijk goed gemotiveerd.

4. Omgevingsvergunning in relatie tot wijze van funderen
   Uit navraag bij de ODRA blijkt dat de wijze van funderen niet kan worden afgedwongen bij de aanvrager van een omgevingsvergunning. We wijzen erop dat het voor de aanvrager ook van groot belang is dat zoveel mogelijk trillingsvrij wordt gebouwd. Tevens hebben ze de verplichting een bouwkundige vooropname van de omgeving te doen om de nulsituatie vast te leggen.
   Gemeente blijft zich inspannen om bij ontwikkelaars zoveel als mogelijk trillingsvrij bouwen te bevorderen.

5. Woonplicht
   Hierover is een memo van het college aan u verstuurd.

6. Er zitten verschillen in de verbeelding en de visie en het beeldkwaliteitsplan

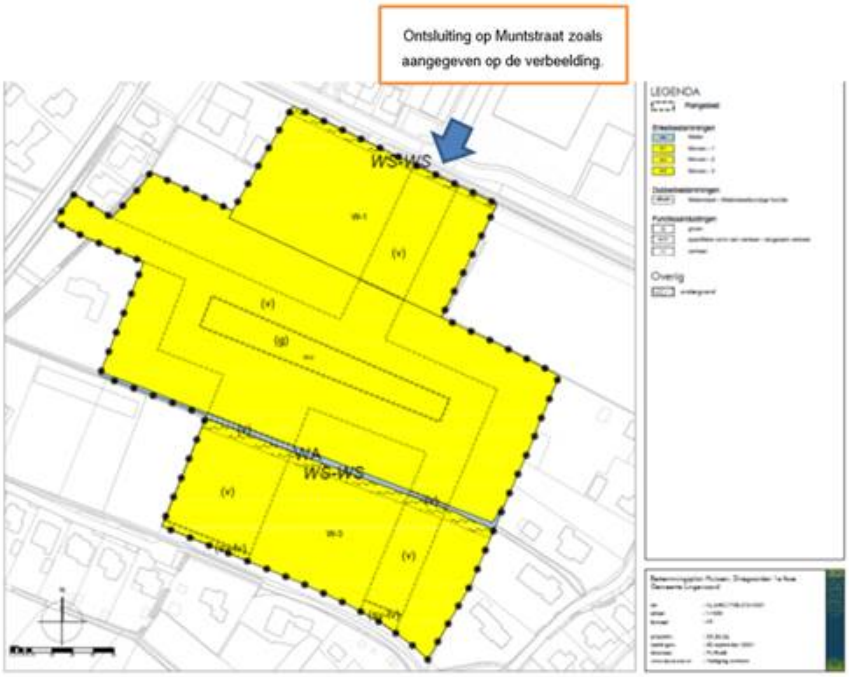
   Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting dient als onderbouwing bij het plan.

   Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan. De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan zijn indicatieve documenten. Tot de aanvraag van omgevingsvergunning kunnen plannen altijd wijzigen, mits passend binnen de kaders van het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan.

   De raad dient te besluiten over het bestemmingsplan dat de juridische-planologische kaders voor de ontwikkeling. Hierop is te zien dat fase 1b één ontsluiting op de Muntstraat krijgt en één ontsluiting op de Bredestraat. Binnen deze kaders wordt het bouwplan verder uitgewerkt. Niet alle details liggen vast, maar de kaders wel. Daar moet de raad nu een besluit over nemen.

   Als de raad het wenselijk vindt kan een amendement worden ingediend om de meest recente versie van het stedenbouwkundig plan toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan.

NB. Volledigheidshalve merken wij op dat de verbeelding (en ook de visie en het BKP) niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Een ieder is met de tervisielegging van het plan in de gelegenheid geweest om middels een zienswijze op te reageren op de stukken. In de ingediende zienswijzen zijn geen opmerkingen gemaakt over het aantal ontsluitingen op de Muntstraat.



Met vriendelijke groet,

Theo van Vliet

Bijlage 1: Tabel woningdifferentatie Driegaarden fase 1

Ontwikkelaar 1				
Woningtype	Aantal	Betaalbaar*	Aantal	Duur (boven €325.000,-)
Rijwoningen (tussen/hoek, smal)	5	Middenhuur***		
Rijwoningen (tussen/hoek)			8	vrije sector huur (waarvan eventueel 6 middenhuur
Hoekwoningen			2	vrije sector koop

Bovenwoningen	2	sociale huur**		
Benedenwoning (evt senioren)	1	middenhuur		
Tweekappers (evt senioren)			4	vrije sector koop
Seniorenpatio's			2	vrije sector koop
Vrijstaand			2	vrije sector koop
Totaal ontwikkelaar 1	8	31%	18	69%

Ontwikkelaar 2				
Woningtype	Aantal	Betaalbaar		Duur (boven €325.000,-)
Rijwoningen (tussen/hoek)	9	koop		
Rijwoningen (tussen)	9	sociale huur		
Rijwoningen (tussen/hoek)	9	middenhuur		
Rijwoningen (tussen/hoek)			12	vrije sector koop
Tweekappers			28	vrije sector koop
Vrijstaand			6	vrije sector koop
Totaal ontwikkelaar 2	27	38%	45	62%

Totaal				
	Aantal	Betaalbaar	Aantal	Duur (boven €325.000,-)
Totaal ontwikkelaar 1 en 2	35	36%	63	64%

* Betaalbaar: sociale huur, middenhuur en koop onder € 325.000,-

** Sociale huur: maximale huurprijs € 752,33 p/m, prijspeil 2021 (< liberalisatiegrens)

*** Middenhuur: maximale huurprijs € 1041,76 p/m, prijspeil 2021