

Naam: P.F. Reinerink
Datum: 07 juni 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies.
Telefoonnummer: 541136

Collegevoorstel

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8"
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op 19 februari 2019 is besloten medewerking te verlenen aan het initiatief om op het perceel Groeneveldsweg 8 een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, te weten: de sloop van alle gebouwen, het opdelen van het perceel van 3,2 ha in twee bouwkvelds van 2,8 ha en 0,4 ha en de bouw van twee woningen met bijgebouwen onder voorwaarde van een ruimtelijke kwaliteitsslag. Het ontwerpbestemmingsplan Groeneveldsweg 8 hiertoe heeft inmiddels ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8" gewijzigd vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft voor het gebied niet te worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen:

1. De indiener van de zienswijze te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Groeneveldsweg 8", kenmerk: Intern-68144.
2. Het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8" naar aanleiding van de ingekomen zienswijze gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
 - a. Wijzigingen in de verbeelding:
Bij de meest noordelijke bestemming "W-SR" wordt een strook met de aanduiding "–sba-bww" (specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bouwwerken) opgenomen;
 - b. Wijzigingen in de regels:
In artikel 4.2 wordt het volgende lid 4.2.1 toegevoegd: Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerk' is het niet toegestaan gebouwen op te richten. De overige artikelen worden vernummerd.
3. Het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00077-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2018-05-14);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Bij besluit van 12 februari 2019 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan het initiatief om op het perceel Groeneveldsweg 8 een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

Op het landgoed, dat gerangschikt is onder de Natuurschoonwet, staan diverse gebouwen die tot oktober 2016 grotendeels werden benut als atelier (galerie en beeldentuin) en gedeeltelijk als woonruimte. Daarnaast werden op het landgoed workshops, bijeenkomsten en soortgelijke activiteiten –met ondersteunende horeca- georganiseerd. De gebouwen staan nu leeg.

De voorgestelde ontwikkeling houdt in dat alle gebouwen op het betreffende perceel worden gesloopt (KI-station van 899 m²/5700 m³, boerderij van 1350 m³ en de bijgebouwen van 290 m²). In plaats daarvan wordt het bestaande perceel van 3,2 ha opgedeeld in twee percelen van 2,8 ha resp. 0,4 ha. Op het perceel van 2,8 ha wordt een ensemble van drie gebouwen gerealiseerd, een woning met een inhoud van maximaal 2000 m³ en twee bijgebouwen (één van 250 m² en één van 400 m²). Deze gebouwen worden zodanig op het perceel gesitueerd dat het beeld van een erfbebouwing blijft bestaan. Ook de inhoud en de oppervlakte van de bijgebouwen dragen bij aan het behoud van het ensemble op die locatie. Op het perceel van 0,4 ha zal een woning worden toegestaan van maximaal 1250 m³ en maximaal 250 m² aan bijgebouwen (standaardbepaling bij de bestemming wonen-villa).

Het ontwerp bestemmingsplan 'Groeneveldsweg 8' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 27 februari 2019 tot en met 9 april 2019 ter inzage gelegen. Hiertegen is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze is gericht tegen de afstand van de beoogde woning tot de kadastrale erfgrans. Deze nog te realiseren woning komt dichterbij de erfgrans dan de huidige bestaande bebouwing.



De indiener van de zienswijzen is uitgenodigd om de zienswijze in een hoorzitting, ten overstaan van enkele raadsleden, toe te lichten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt omdat tussen de indiener van de zienswijze en initiatiefnemer nog een gesprek gevoerd werd. Het gesprek heeft ertoe geleid dat er overeenstemming is bereikt tussen de partijen over een bebouwingsvrije zone tussen de percelen Groeneveldsweg 4 en 8.

Dit wordt middels het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan planologisch geborgd.

Beoogd effect

Tot een goede en exploiteerbare herinvulling van galerie en beeldentuin Groeneveld te komen.

Argumenten voor

1.1 *Hiermee een gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt gegeven*

In de zienswijzennota bestemmingsplan Groeneveldsweg 8 is de zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de reactie wordt verwezen naar deze zienswijzennota.

2.1 *Er wordt tegemoet gekomen aan de indiener van de zienswijze*

Aan de zienswijzen wordt tegemoetgekomen. De volgende wijzingen worden in de planvorming doorgevoerd:

- Op de verbeelding wordt een bebouwingsvrije zone toegevoegd tussen de percelen Groeneveldsweg 4 en 8;
- In de regels wordt een regel toegevoegd waarmee de bebouwingsvrije zone wordt geborgd.

2.2 Dit is de volgende stap in de procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Om de beoogde planvorming mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap in de procedure het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening worden verhaald via de legesverordening en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarbuiten zijn er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door uw raad achterwege kan blijven.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijksbelangen) schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kantttekeningen.

1.1 De inhoud van de nieuwe woningen overstijgt de standaardmaat.

Normaliter mogen woningen een inhoud hebben van 750 m³. Daarnaast bestaat er een regeling voor wonen-villa met een maximale inhoudsmaat van 1250 m³. Eén van de woningen valt in deze regeling. De woning op het huidige ensemble krijgt een inhoudsmaat van maximaal 2000 m³. Ter behoud van het ensemble is een dergelijke inhoud passend en draagt bij aan een versterking van de beleving van het NSW-landgoed.

1.2 De oppervlakte van bijgebouwen bij het landhuis overschrijdt de standaardmaat.

Evenals de woning (zoals onder 1.1 benoemd) overschrijdt de oppervlakte van de bijgebouwen bij het ensemble de standaardmaat. Ook hier geldt dat dit nodig is voor het behoud van het ensemble en het versterken van de beleving van het NSW-landgoed.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien en de gebouwen en bestemming behouden. Hiermee zal er (mogelijk) geen herinvulling van de voormalige KI-gebouwen plaatsvinden, waarmee de gebouwen in verval kunnen raken. Ook zal dit het landgoed niet ten goede komen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten (ambtelijke uren) voor de benodigde procedure worden gefinancierd uit de te heffen leges. De financiële risico's worden afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, na de ter inzage legging onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

- Zienswijze, INK - 90626;
- Zienswijzennota, INT - 68144.;
- Bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8", INT- 68199
- Raadsvoorstel en – besluit, Raad - 5521

Procesinformatie

Intern overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de relevante vakdisciplines.
Het plan is in vooroverleg bij de provincie ingebracht en akkoord bevonden.

Afstemming met portefeuillehouder

Het verzoek is besproken in het TO van wethouder Van Rees d.d. 1 juli 2019 en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier via openbaar iBabs.

Na besluitvorming door de raad:

- Zullen de indieners van de zienswijze schriftelijk worden bericht conform de "Zienswijzennota, Groeneveldsweg 8";
- Zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden in de Staatcourant en op de website van de gemeente.
- Zullen de stukken digitaal worden ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl.