



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

14 mei 2018

Commissie Ruimte[/]Samenleving

23 april 2018

Afdeling en opsteller

ROW/T. Melenhorst / 06-24763465 / t.melenhorst@heerde.nl

Portefeuille

G.J. van Dijk

Programma

-

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

6.

Onderwerp

Bestemmingsplan de Kolk fase 2

De raad besluit om:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan de Kolk fase 2 (NL.IMRO.0246.213herzieningkolk-ON01) gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Inleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van een deel van nieuwbouwwijk de Kolk in Wapenveld heeft vanaf 17 oktober 2017 voor de duur van 6 weken voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan De Kolk fase 2 op basis van de coördinatieregeling ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de vorm van een zienswijzennota beantwoord. Op onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde Omgevingsvergunning. Aan de raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan de Kolk fase 2 gewijzigd vaststellen, teneinde een planologische grond te hebben om de bouw van 36 woningen mogelijk te maken.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders

Op 30 mei 2017 heeft het college van B&W een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de herontwikkeling van een deel van nieuwbouwlocatie De Kolk in Wapenveld. Op 13 juni is de raad op basis van een Actieve Raadsinformatie geïnformeerd over de herontwikkeling van de Kolk in Wapenveld. Op 11 september 2017 heeft de Raad ingestemd met de coördinatieregeling voor onderliggend plan. Vanaf 17 oktober 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan in combinatie met het ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 36 woningen voor de duur van zes weken ter

inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn door 22 belanghebbenden zienswijzen ingediend. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt mede bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van een zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Argumenten

Met het besluit tot het gewijzigd laten vaststellen van het bestemmingsplan door de raad, wordt het planologisch mogelijk om uitbreidingswijk de Kolk af te ronden. Op basis van de coördinatieregeling is een concreet bouwplan in de vorm van 36 vrije sector huurwoningen aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het vaststellen van het bestemmingsplan en het afgeven van de Omgevingsvergunning van deze woningen vallen samen, waarmee uitvoering gegeven kan worden aan het plan. Met het plan wordt een doelgroep bediend, wordt een plan gerealiseerd dat past binnen de financiële kaders van de grondexploitatie en wordt een plan gerealiseerd dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft diverse keren afstemming en overleg plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. In die overleggen is gevraagd om aanpassingen in het plan te verrichten. De gemeente en de ontwikkelende partij hebben gemeend hier op onderdelen gehoor aan te geven. Dat maakt dat wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

Omwonenden zijn niet onverdeeld positief over het nieuwe plan. Enkele bewoners hebben reeds aangegeven naar de Raad van State te gaan. Dit kan er voor zorgen dat het daadwerkelijk afbouwen van de wijk nog langer duurt.

Indien de raad het bestemmingsplan niet gewijzigd vast stelt, moeten gemeente en Geveke met elkaar om tafel over de contractuele consequenties. Dat kan financiële consequenties tot gevolg hebben.

Gedurende de bestemmingsplanprocedure is meermaals geopperd om terug te vallen op de bouw van op 20 twee onder een kapwoningen. Indien de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan niet gewijzigd vast te stellen en terug wil vallen op 20 twee onder een kapwoningen, heeft dat grote financiële gevolgen. Er dient dan afgeboekt te worden op de grond. Dat is niet wenselijk.

Met onderling plan wordt parkeren op het voorerfgebied (straatzijde) van de woning mogelijk gemaakt. dit is in strijd met de gemeentelijke parkeernota. De parkeernota van de gemeente is door de raad vastgesteld beleid. Op basis van ruimtelijke gronden wordt hier op basis van onderliggend plan van afgeweken, zoals ook in de zienswijzennota is onderbouwd. Met uw besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan, stemt de raad ook in met een afwijking van de parkeernota.

Geld

Op basis van onderliggend plan wordt invulling gegeven aan de afspraken die tussen Geveke en de gemeente zijn gemaakt in het kader van de grondexploitatie van de Kolk. Indien het plan ingrijpend wijzigd, heeft dat mogelijk grote nadelige financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft op de volgende manieren afstemming met omwonenden en belangstellenden plaatsgevonden:

- In juni 2017 hebben omwonenden van de kolk een brief ontvangen met daarin een aankondiging voor een informatieavond over de wijziging van het bestemmingsplan;
- In juli 2017 is de Dorpsraad Wapenveld geïnformeerd over de plannen voor de Kolk;
- Op 11 oktober 2017 is een inloopavond georganiseerd waarin de plannen zijn toegelicht door de gemeente en Geveke;
- Vanaf 17 oktober 2017 heeft het bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen;
- In januari 2018 heeft een extra informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden van de kolk, voor raadsleden en voor de Dorpsraad Wapenveld. Tijdens deze avond zijn overwegingen en uitgangspunten van het plan nader toegelicht;
- Medio februari heeft een overleg plaatsgevonden tussen een afvaardiging uit de wijk met de gemeente (ambtelijk en portefeuillehouder). Ook de Dorpsraad was aanwezig. In dit overleg is een toelichting gegeven op de plannen en de achterliggende overwegingen;
- Mensen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan zijn medio februari in de gelegenheid gesteld om in de vorm van een hoorzitting een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijze. Acht mensen hebben hier gebruik van gemaakt.

De mensen die een zienswijze hebben ingediend krijgen na het besluit van de raad een brief waarin uw besluit is verwoord en waarin de mogelijkheid tot het instellen van beroep is benoemd (zie bijlage). Geveke krijgt een brief met daarin uw besluit (zie bijlage).

Indien de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast stelt, wordt het plan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode bestaat voor mensen die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep is alleen mogelijk op basis van de ingebrachte zienswijze. Er kunnen geen nieuwe zienswijzen worden ingebracht.

Wel kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld indien het vastgestelde bestemmingsplan op een bepaald onderdeel is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen en de verslagen van de hoorzitting liggen fysiek ter inzage.

Uitvoering

De procedure wordt uitgevoerd conform artikel 3.31 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Advies commissie(s)

De commissie Ruimte adviseert behandeling als B-onderwerp. Aanvullend is afgesproken de financiële consequenties voorafgaand aan de raadsvergadering te bespreken in een extra bijeenkomst van de auditcommissie. Deze is gepland op 7 mei.

Heerde, 3 april 2018

Het college van Heerde

mr. G.J. de Graaf

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan de Kolk fase 2;
2. Bestemmingsplan de Kolk fase 2 (bijlagen 2 t/m 2c);
3. Geanonimiseerd zienswijzenverslag de Kolk fase 2.

Ter inzage:

1. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan.
2. Verslagen hoorzitting