

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Ds. van Schuylenburglaan in Tienhoven

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

Arjen.Duits@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254537

Registratie nummer

Z/17/127805-VB/18/93863

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan Dominee van Schuylenburglaan (met IMRO code NL.IMRO.1904.BPDvSchhuylenInTHN-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Samenvatting

In 2017 heeft initiatiefnemer, woningbouwcorporatie Portaal aan de gemeente bekend gemaakt dat acht sociale huurwoningen aan de Dominee van Schuylenburglaan in Tienhoven in zodanige staat verkeren dat sloop/nieuwbouw noodzakelijk is. Aangezien de herbouw van deze woningen plus de bouw van twee nieuwe woningen in het segment sociale huur niet geheel passen in het geldende bestemmingsplan is een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend en in procedure gebracht.

Bijlagen

Bestemmingsplan Dominee van Schuylenburglaan

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan Dominee van Schuylenburglaan biedt een actueel omgevingsrechtelijk kader dat voorziet in de woningbouwontwikkeling van tien woningen in het segment sociale huur.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. De mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling sluit aan op het speerpunt voor sociale huurwoningen in de gemeentelijke Woonvisie 2017-2022.

Argumenten

- 1.1 Het ontwerp van het bestemmingsplan Dominee van Schuylenburglaan heeft in de periode van 8 juni 2018 tot en met 19 juli 2018 ter inzage gelegen. Na afloop van deze periode is gebleken dat er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. Tevens is er geen noodzaak om ambtshalve het bestemmingplan te wijzigen. Het bestemmingsplan kan derhalve binnen de wettelijke periode van twaalf weken ongewijzigd worden vastgesteld.
- 1.2 Woningbouwcorporatie Portaal heeft een sociaal plan opgesteld dat de huurders de zekerheid geeft dat zorgvuldig met hun belangen wordt omgegaan. Zo zijn zij urgent woningzoekende en kunnen ze met voorrang een andere woning zoeken. Ook kunnen de huidige bewoners terugkeren naar de nieuw gebouwde woningen. Alle huidige huurders hebben ingestemd met het sociaal plan.
2. In een eerdere fase zijn met de initiatienemer, woningbouwvereniging Portaal, afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met deze overeenkomst zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure gedekt en ook inhoudelijke afspraken over de wijze van duurzaam bouwen gemaakt. Er is dan ook geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

- Op basis van het GVVP dienen voor de 10 sociale huurwoningen in totaal 17 parkeerplaatsen (1,7 als parkeernorm) te worden aangelegd. Het plangebied biedt met veel passen en meten niet meer ruimte dan 16 parkeerplaatsen. Het realiseren van het nieuwbouwprogramma van 10 sociale huurwoningen kent een groter belang dan strikt vasthouden aan de aanleg van 17 parkeerplaatsen. Dit zou ten koste gaan van de bouw van 1 woning. Aangezien in de huidige situatie voor de 8 woningen sprake is van in totaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt met dit nieuwbouwplan de parkeercapaciteit fundamenteel uitgebreid. Daarnaast zijn kleine huishoudens (max. 3 personen) de doelgroep voor deze woningen en deze kennen een lager autobezit dan waar de norm mee rekent.
- In de communicatie over de informatieavond op 20 juni 2018 tijdens de terinzageleggingperiode is iets misgegaan. De omwonenden en de BTOM zijn abusievelijk niet apart op de hoogte gesteld. Hierover is dan ook contact opgenomen met de bewonersvereniging Tienhoven en Oud-Maarsseveen (BTOM). Vanuit de BTOM heeft men hier begrip voor getoond en is alsnog informatie geleverd en is alsnog een bijeenkomst voor omwonenden en BTOM belegd. Aangezien van het ontwerpbestemmingsplan is kennisgegeven in het Gemeenteblad en de Staatscourant is er geen aanleiding om het opnieuw ter inzage te leggen en kan tot vaststelling van het bestemmingsplan worden overgegaan.

Communicatie

Voor het (ontwerp)bestemmingsplan is een uitgebreid communicatietraject doorlopen. Initiatiefnemer heeft hierin een actieve rol vervuld. Als eerste heeft Portaal een sociaal plan opgesteld, waarmee de betrokken huurders de zekerheid hebben dat zorgvuldig met hun belangen wordt omgegaan. Daarnaast zijn in de voorbereidende fase omwonenden door woningbouwcorporatie Portaal goed geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van de sociale woningbouw in de Ds. van Schuylenburglaan in Tienhoven.

De gemeente heeft samen met Portaal en de Bewonersvereniging Tienhoven en Oud-Maarseveen (BTOM) op 21 februari 2018 een informatieavond over de bouwplannen georganiseerd. Daarnaast is op 20 juni 2018 een extra informatiebijeenkomst gehouden in Tienhoven die door diverse leden van uw raad is bezocht. Zoals bij de kanttekeningen is te lezen, zijn bewoners abusievelijk niet uitgenodigd. Hierover is nog contact geweest met de BTOM. Zo is informatie over de planning verstrekt en zijn de contactpersonen bij Portaal doorgegeven waar omwonenden bij calamiteiten terecht kunnen. Voorts is alsnog een bijeenkomst met omwonenden en BTOM belegd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven in de Staatscourant, het gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl Vanzelfsprekend zullen wij initiatiefnemer, woningbouwcorporatie Portaal op de hoogte houden. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend kan bij een ongewijzigde bestemmingsplanvaststelling alleen iemand beroep bij de Raad van State indienen die redelijkerwijs geen zienswijzen naar voren heeft kunnen brengen. Vanzelfsprekend zullen wij initiatiefnemer, woningbouwcorporatie Portaal hiervan op de hoogte houden.

Financiën, risico's en indicatoren

De wettelijke regeling is dat de gemeente de plankosten verhaalt. In dit geval is hiervoor een anterieure overeenkomst (fase 1 en 2) tussen Portaal en de gemeente gesloten. Met het aangaan van deze anterieure overeenkomst is de bijdrage in de kosten (kostenverhaal) op basis van artikel 6.12 Wro door de initiatiefnemer verzekerd. Deze overeenkomst omvat diverse aspecten waaronder mogelijke planschade en het verhaal daarvan op de initiatiefnemer.

21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester