

27 SEP. 2016

Conform besloten
De griffier.

Raadsvoorstel

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan CSV-locatie Vreeland 2016

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

27 september 2016

Commissie

6 september 2016

Afdeling

Ontwikkeling

Mail opsteller

hugo.steutel@stichtsevecht.nl

Tel.nr. 0346-254823

jacqueline.martens@stichtsevecht.nl

Tel.nr. 0346-254086

Registratie nummer

Z/16/57281-VB/16/06884

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota zienswijzen CSV-locatie Vreeland 2016, juli 2016" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de in de nota opgenomen reactie.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "CSV-locatie Vreeland 2016 NL.IMRO.1904.BPVreelandCSV-OW02" gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee het kostenverhaal afdoende is geborgd.

Samenvatting

Aan de Floraweg in Vreeland ligt het voormalige terrein van de Christelijke School Vreeland (CSV). De school is verhuisd en het gebouw is afgebroken. Het terrein is verkocht aan een ontwikkelaar met het doel hier sociale koopwoningen met tuin te realiseren. Om dit te bereiken is een stedenbouwkundig plan opgesteld, gericht op 12 woningen. Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost, middels een parkeernorm van 1,7 (GVVP). Hierdoor wordt de parkeerdruk in de planomgeving niet vergroot. Om het beoogde woningbouwproject mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om de Nota zienswijzen en het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan CSV-locatie Vreeland 2016 NL.IMRO.1904.BPVreelandCSV-OW02 bestaande uit een verbeelding (met correcties weergegeven) en toelichting met regels (inclusief afzonderlijke bijlagen, waaronder de Nota zienswijzen).

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 12 grondgebonden (sociale koop) woningen met tuin op het voormalige terrein van de Christelijke School Vreeland, waarbij het parkeren binnen het plangebied wordt opgelost middels een parkeernorm van 1,7.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Ontwerpbestemmingsplan 2012 Woningcorporatie Vecht en Omstreken (V&O)

Voor de onderhavige locatie heeft eerder een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor 14 sociale huurwoningen dat uiteindelijk niet is vastgesteld. De toenmalige projectwethouder heeft tijdens de raadsvergadering op 30 oktober 2012 het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen in verband met discussie in de raad teruggetrokken. Vervolgens heeft V&O de gemeente laten weten dat het woningbouwplan, mede als gevolg van de al gemaakte en nog te verwachten meerkosten, financieel niet langer haalbaar was. Daarnaast was V&O van mening dat in Vreeland onvoldoende vraag is naar sociale huurwoningen. Begin 2014 is de koopovereenkomst met V&O ontbonden.

Nieuw ontwikkelingsplan/ontwikkelaar

Daaropvolgend heeft de gemeente begin 2014 de huidige ontwikkelaar betrokken om dit terrein tot woningbouwlocatie te herontwikkelen. In het kader van het project Vreeland-Oost heeft de voormalige gemeente Loenen deze locatie aangemerkt voor de bouw van sociale woningen. Met de bouw van starters koopwoningen tot € 200.000,- VON wordt aan deze opgave invulling gegeven.

Participatief traject

Er hebben 2 inloop/informatieavonden plaatsgevonden (15 juni en 26 oktober 2015). Tevens is in kleiner verband (de dorpsraad en 2 omwonenden) verder gepraat over de planopzet van de 12 woningen, parkeervoorziening en bereikbaarheid.

Op basis hiervan is uiteindelijk een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat ter inzage is gelegd.

A. Planopzet/hofjesstructuur

Het programma starters koopwoningen sluit goed aan op de woningbehoefte vanuit de groep middeninkomens zoals vastgelegd in de Woonvisie. De ontwikkelaar heeft een inrichtingsplan voorgelegd met 12 woningen, die zodanig zijn gepositioneerd dat een openbaar groen hofje wordt gecreëerd en de auto's minder prominent aanwezig zijn/in het zicht staan. Het aantal van 12 woningen op deze locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter in te passen dan de aantallen waarvan in de eerdere plannen is uitgegaan (17 en 14).

B. Parkeervoorzieningen

Volgens het GVVP geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de te realiseren 12 woningen zijn daarom 20,4 parkeerplaatsen benodigd. Er worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein en 17 openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde norm.

C. Bereikbaarheid

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de ontsluiting via De Vliet en de Floraweg plaatsvindt en voor fietsers/voetgangers eveneens via de Boterweg. De reeds aanwezige drempels en de inrichting van deze wegen (breedte van de straat en (langs)geparkeerde auto's) leveren een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid.

Nota zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "CSV-locatie Vreeland 2016" heeft vanaf vrijdag 6 mei 2016 tot en met donderdag 16 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in

totaal 4 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is namens meerdere bewoners van de Boterweg ondertekend.

Binnen het plan is de parkeeroplossing gebaseerd op het te realiseren woningbouwprogramma. Op basis van de normen uit het GVVP worden 17 parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd. Vanuit de omgeving is de zorg geuit dat de bewoners van het nieuwe plan de parkeerdruk gaan verhogen. Aangezien het plan voldoet aan de voorgeschreven parkeernormen is dit geen terechte zorg. Desondanks hebben wij samen met de ontwikkelaar afgesproken dat het parkeerterrein aan de Boterweg (de voormalige parkeervoorziening van het onderwijzend personeel van de school) wordt heringericht.

Voorgesteld wordt om het volgende aspect te wijzigen in het bestemmingsplan:

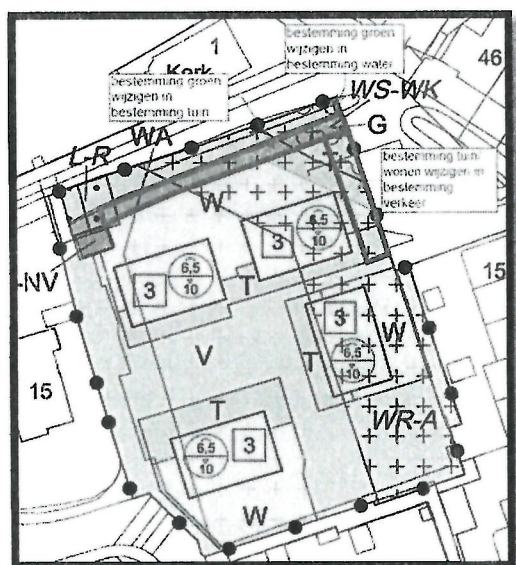
- De strook met de bestemming Wonen en Tuin wijzigen in de bestemming Verkeer. Op deze wijze ontstaat meer ruimte om het bestaande parkeerterrein her in te richten, waardoor het aantal parkeerplaatsen stijgt van officieel 8 naar 12 parkeerplaatsen.

Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden.

Voorgesteld wordt het volgende aspect te wijzigen in het ontwerpbestemmingsplan:

- De strook tussen de bestemming Water en Wonen heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Groen behouden. Omdat dit privéterrein wordt zullen deze gronden in het bestemmingsplan de bestemming Tuin krijgen.
- Een strook Water heeft de bestemming Groen gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt aangepast naar Water.
- Door het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening is het opnemen van een parkeerregeling in nieuwe bestemmingsplannen noodzakelijk, omdat bouwplannen anders niet meer kunnen worden getoetst op parkeren. Voorheen ging dat via de Bouwverordening, maar doordat die geen stedenbouwkundige bepalingen meer bevat, is dat niet langer mogelijk. Om alsnog bij het verlenen van de omgevingsvergunning afdoende parkeerplaatsen, inclusief die op eigen terrein, af te dwingen nemen wij dit op.

Op grond van voornoemde is een Staat van wijzigingen opgesteld (hoofdstuk 5 van de nota zienswijzen) en het ontwerpbestemmingsplan aangepast. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



Kanttekeningen

Mocht in de toekomst blijken dat door de komst van woningen de parkeerdruk op de Boterweg inderdaad is verslechterd, dan kunnen alsdan maatregelen worden genomen. Vooral nog gaan we er van uit dat met de realisatie van 17 openbare parkeerplaatsen in het plangebied en 4 extra parkeerplaatsen aan de Boterweg eerder een positieve bijdrage aan de parkeercapaciteit wordt geleverd.

Communicatie

In de Vechtstroom en de Staatscourant is begin mei de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. De omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en de inloopavond op 18 mei 2016.

De indieners van de zienswijzen worden na vaststelling schriftelijk geïnformeerd.

Financiën en risico's

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst (fase 1 en 2) gesloten en daarmee is de bijdrage in de kosten (kostenverhaal) op basis van artikel 6.12 Wro door de ontwikkelaar verzekerd. Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor de aanleg en dus de kosten voor het openbare gebied, inclusief de herinrichting van het parkeerterrein aan de Boterweg.

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. De ontwikkelaar zal nog vergunningen moeten aanvragen alvorens tot de daadwerkelijke bouw kan worden overgegaan.

23 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester



Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan CSV-locatie Vreeland 2016

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

27 september 2016

Commissie

6 september 2016

Registratie nummer

Z/16/57281-VB/16/06884

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

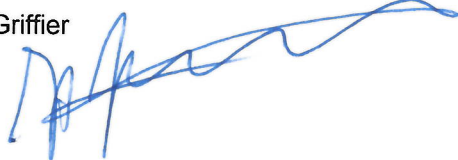
- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2016;
- bespreking in de commissie Fysiek Domein van 6 september;

Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota zienswijzen CSV-locatie Vreeland 2016, juli 2016" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de in de nota opgenomen reactie.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "CSV-locatie Vreeland 2016 NL.IMRO.1904.BPVreelandCSV-OW02" gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee het kostenverhaal afdoende is geborgd.

27 september 2016

Griffier



Voorzitter

