

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bestevaer 5

<i>Raadsvergadering</i>	29 oktober 2020, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	..
<i>Bijlage(n)</i>	2
<i>Zaaknummer</i>	Z.135046 / D.1079278
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 7 oktober 2020, agendapunt ..
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder R.G. Boom
<i>Informatie bij</i>	Willy Menzel
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	w.menzel@huizen.nl / (035) 528 15 00

Voorstel

1. Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen (Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bestevaer 5);
2. Het bestemmingsplan Bestevaer 5 vast te stellen, met inachtneming van de ambtshalve aanpassing van de toelichting bij het onderdeel parkeren (zie Nota beantwoording zienswijzen);
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Uw besluit d.d. 28 mei 2020 om geen wensen en bedenkingen in te brengen ten aanzien van de Koop- en Realiseringsovereenkomst voor de locatie Bestevaer 5.

Bij meerderheid is ingestemd met de Koop- en Realiseringsovereenkomst voor de locatie Bestevaer 5 (voormalige discotheek Silverdome). De overeenkomst ziet op een plan voor 53 huurappartementen, waarvan 24 sociale jongerenwoningen en 29 woningen bestemd voor de vrije sector. Om het plan mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is ambtshalve voorgesteld om de toelichting bij het onderwerp 'parkeren' te verduidelijken. Vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Argumentatie

1. *Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen (Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bestevaer 5);*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 reacties binnengekomen. De zienswijzen hadden betrekking op stedenbouwkundige aspecten (massa, past niet in gebied), (geluid)overlast, het aantal parkeerplaatsen, akoestisch onderzoek en de situering van de buitenruimten. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen Bestevaer 5. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

De parkeernorm die is gehanteerd behoefde verduidelijking. In de toelichting bij het bestemmingsplan leek het alsof ook voor de woningen in de vrije sector een lagere parkeernorm was aangehouden. Dat is niet zo. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,4 pp per woning (conform bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen). Met een berekening is tevens verduidelijkt dat er drie parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd. De toelichting bij het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Er is een gewijzigd akoestisch rapport (opgesteld (betreft enkele aanpassingen t.a.v. de geluidbelastingen van dichtslaande portieren en de bijbehorende benodigde gevelwering aan de zijde van de openbare parkeerplaatsen direct ten noorden van het nieuwe plan. Dit rapport (versie D05) vervangt het eerdere rapport (versie D04) uit bijlage 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

2. *Het bestemmingsplan Bestevaer 5 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de ambtshalve aanpassing;*

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de ambtshalve aanpassing, vast te stellen.

3. *Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.*

Voor het project is een koop- en realiseringsovereenkomst opgesteld. Daarin zijn ook de verhaalbare kosten meegenomen (voor zover deze niet in de koopprijs zijn begrepen). Voor het bestemmingsplan wordt geen aanvullend exploitatieplan opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Bij het doorlopen van het afwegingkader burgerparticipatie, is duidelijk dat dit traject beperkte mogelijkheden voor participatie biedt. De gemeente is geen eigenaar van de opstal. Dat zorgt er mede voor dat er in beginsel weinig ruimte is voor inwoners om mee te denken/beslissen over de ontwikkeling van deze locatie. Binnen randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld, zijn gemeente en ontwikkelaar samen op zoek gegaan naar ruimte die er wel is/was. Dit is door het college eerder per memo d.d. 25 juni 2019 meegegeven in de commissie Fysiek Domein.

Na uitwerking van de plannen binnen de gegeven randvoorwaarden heeft de ontwikkelaar op 17 september 2019 een informatieavond georganiseerd om het plan te presenteren aan en te bespreken met de omwonenden. Het verslag van deze avond is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure gevolgd (Awb, afdeling 3.4). Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Beslistermijn

In artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling moet nemen.

Dit betreft een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit. Wel vervalt de zogeheten aanhoudingsplicht bij overschrijding van deze termijn (artikel 3.3, lid 2 onder b, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De ontwikkelaar wil graag begin 2021 starten met de bouwwerkzaamheden. Om die planning te halen is spoedige vaststelling (raad oktober) gewenst. Het vastgestelde bestemmingsplan moet immers nog 6 weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Als geen beroep wordt ingesteld, is de planning van de ontwikkelaar haalbaar.

Financiële paragraaf

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen als sprake is van een bouwplan. Het doel van een exploitatieplan is om, in de situatie van particuliere grondexploitatie, de overheid een stelsel te bieden om te kunnen komen tot kostenverhaal. Voor de ontwikkeling aan de Bestevaer 5 is sprake van een bouwplan. Van de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor dit plan zijn de afspraken vastgelegd in een koop- en realiseringsovereenkomst. Het verhaal van de kosten is daarmee anderszins geregeld en kan worden gezien als zijnde begrepen in de koopprijs. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Collegeprogramma

Met dit voorstel wordt uitwerking gegeven aan het onderdeel 3.7 Silverdome van het collegeprogramma 2018-2022, meer specifiek aan onderdeel 3.7.1.: "Aan een alternatieve bestemming van het terrein van Silverdome, waaronder woningbouw, zal zo mogelijk medewerking worden verleend."

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Uw besluit d.d. 28 mei 2020 om geen wensen en bedenkingen in te brengen ten aanzien van de Koop- en Realiseringsovereenkomst voor de locatie Bestevaer 5.

Voorgeschreven procedure

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure gevolgd (Awb, afdeling 3.4).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn 2 reacties gegeven. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn van 6 weken. Gedurende de beroepstermijn kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld door degene die eerder een zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen Bestevaer 5 met bijlagen;
2. Ontwerpbestemmingsplan Bestevaer 5, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]