

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Wijngaard

<i>Raadsvergadering</i>	13 december 2018, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	..
<i>Bijlage(n)</i>	4
<i>Zaaknummer</i>	Z.002745 / D.808651
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 28 november 2018, agendapunt ..
<i>Portefeuillehouder</i>	W ethouder 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 overeenkomstig de "Nota beantwoording zienswijzen - Ontwerpbestemmingsplan Wijngaard".
2. Het ontwerpbestemmingsplan Wijngaard met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen - Ontwerpbestemmingsplan Wijngaard" vaststellen.
3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op 26 mei 2016 heeft u ingestemd met de verkoop van de voormalige Wijngaardschool en de omliggende gronden. Op 31 mei 2018 heeft u ingestemd met de bestemmingsplanprocedure en het toepassen van de coördinatieprocedure voor een plan van 7 woningen. Daarmee loopt de procedure van het bestemmingsplan gelijk op met de procedure van de omgevingsvergunning.

Het plan bestaat uit 3 sociale huurwoningen (geschakeld) en 4 vrije sector woningen (twee-onder-één-kap).

Met dit raadsvoorstel wordt u gevraagd in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan Wijngaard vast te stellen (met inbegrip van de enige (kleine) aanpassing die als gevolg van de zienswijzen worden voorgesteld, te weten: de opname van een bouwvlak van een bestaand trafohuisje bij de bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening").

Argumentatie

1. *Instemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen, e.e.a. overeenkomstig de bijlage "Nota beantwoording zienswijzen - Bestemmingsplan Wijngaard"*

De bouw van 7 woningen wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan Wijngaard. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 augustus 2018 tot en met 20 september 2018 voor iedereen ter inzage gelegen om zienswijzen in te dienen.

Door de bewoners van 2 adressen zijn zienswijzen ingediend. Beide indieners zijn persoonlijk gehoord. Één indiener heeft mondeling de zienswijzen kenbaar gemaakt (op de locatie Wijngaard zelf) en de andere indiener is in de gelegenheid gesteld om de zienswijzen in een hoorzitting met de wethouder toe te lichten. Uit de hoorzitting zijn geen aanvullingen op de zienswijzen naar voren gekomen. De beantwoording van de zienswijzen in de Nota is in overeenstemming met het besprokene tijdens de hoorzitting.

In de "Nota beantwoording zienswijzen – Bestemmingsplan Wijngaard" zijn de ingediende zienswijzen puntsgewijs samengevat en is per punt een reactie gegeven.

De zienswijzen hebben geleid tot een (kleine) aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening" zal een bouwvlak (trafohuisje) worden opgenomen. Dit bouwvlak is gelijk aan het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan Dorp. Verder wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Daarnaast heeft één van de zienswijzen geleid tot aanvullende contractafspraken (in de vorm van een kettingbeding) met de ontwikkelaar om 4 beeldbepalende eikenbomen aan de Zuiderweg blijvend te behouden. Met de ontwikkelaar was al overeengekomen om deze bomen te behouden, maar deze verplichting gold (nog) niet voor alle toekomstige eigenaren. Dat is rechtgezet met een allonge op de koopovereenkomst. Hierdoor zijn de 4 beeldbepalende eikenbomen in de toekomst beschermd. De zienswijze heeft dus wel geleid tot aanvullende afspraken, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingplan.

De overige ingediende zienswijzen vormen ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Het bestemmingsplan Wijngaard bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding gewijzigd vaststellen met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen – Ontwerpbestemmingsplan Wijngaard"

U wordt verzocht het bestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen – Ontwerpbestemmingsplan Wijngaard" vast te stellen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend, in overeenstemming met het vastgestelde bestemmingsplan Wijngaard.

3. Gelet op de economische uitvoerbaarheid geen exploitatieplan vaststellen.

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. Hier is sprake van een bouwplan. Van de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor het plan zijn alle financiële afspraken vastgelegd in 3 separate koop-/realiseringsovereenkomsten (Alliantie/Vreeswijk en Koebrugge/Rustemeijer). Verhaal van kosten is daarmee anderszins geregeld en wordt gezien als te zijn begrepen in de koopprijs. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen alternatief. Het bestemmingsplan Wijngaard is een uitwerking van uw besluit van 31 mei 2018 waarin u heeft ingestemd met een procedure die leidt tot een ontwerpbestemmingsplan.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben volgens de wettelijk voorgeschreven procedure 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 twaalf weken na de termijn van ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan (formeel dus vóór 13 december 2018) 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). Ook is de Wet dwangsom van toepassing.

Financiële paragraaf

Voor het plan zijn alle financiële afspraken vastgelegd in 3 separate koop-/realiseringsovereenkomsten (Alliantie/Vreeswijk en Koebrugge/Rustemeijer). Verhaal van kosten is daarmee anderszins geregeld en wordt gezien als te zijn begrepen in de koopprijs. De koopprijs is in overeenstemming met het eerdere raadsbesluit (euro 550.000,- excl. BTW).

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

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Op 26 mei 2016 heeft u ingestemd met de verkoop van de voormalige Wijngaardschool en de omliggende gronden. Op 31 mei 2018 heeft u ingestemd met de bestemmingsplanprocedure en het toepassen van de coördinatieprocedure voor een plan van 7 woningen.

Voorgescreven procedure

U heeft eerder ingestemd met de toepassing van de coördinatieprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de procedure van het bestemmingsplan gelijk oploopt met de procedure voor de verlening van de omgevingsvergunning. De verlening van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van ons college. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend, in overeenstemming met het vastgestelde bestemmingsplan. In de bijlagen bij dit raadsvoorstel treft u enkele tekeningen aan die behoren bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Zo heeft u een goed beeld van het plan dat wordt gerealiseerd en waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend.

De vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning worden op de wettelijk voorgescreven wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning start de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Wijngaard, zoals dat ter inzage heeft gelegen;
2. Ingediende zienswijzen;
3. Nota beantwoording zienswijzen – Ontwerpbestemmingsplan Wijngaard d.d. 17 oktober 2018;
4. Enkele tekeningen behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning, zoals die ter inzage hebben gelegen.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]