



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 10 februari 2014	Zaaknummer	: 32006
Datum Raadsvergadering	: 24 februari 2014		
Portefeuillehouder	: dhr. C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	:		

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20'

Voorstel

1. de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan, conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
3. het gewijzigde bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20' vast te stellen.

Samenvatting

Voor de locatie van het voormalige hotel de Zwaan, gelegen aan de Lieve Vrouwegracht, is door Bunnik Projecten het plan 'Lieve Vrouwegracht 16-20' gemaakt. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 appartementen mogelijk en schrijft een parkeernorm voor van tenminste 1,3 parkeerplaatsen.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20'
2. Bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20'
3. Anterieure overeenkomst 'Lieve Vrouwegracht 16-20'

Aanleiding

Het perceel aan de Lieve Vrouwegracht 16 – 20 ligt geruime tijd braak. In 2003 heeft Bunnik Projecten dit perceel aangekocht. Op 12 december 2005 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld door de gemeenteraad. In 2007 zijn twee ontwerpen aan de gemeenteraad voorgelegd. Als gevolg van de woningmarktoris is de planontwikkeling stil komen te liggen.

Op 28 februari 2013 ontving de gemeente het principeverzoek van Bunnik Projekten B.V. voor het realiseren van twintig appartementen op het perceel Lieve Vrouwegracht 16-20 in Montfoort. In aanvulling op de eerder vastgestelde randvoorwaarden heeft de raad op 1 juli 2013 een aantal nieuwe randvoorwaarden vastgesteld:

Maximaal 20 appartementen in de huursector;

•Maximaal drie bouwlagen met kap, met uitzondering van de hoek Lieve Vrouwegracht-Achterdijk, waar maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan;

Minimaal 26 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op 24 april 2013 heeft er een informatieavond voor de omgeving plaats gevonden. Mede naar aanleiding van deze informatieavond is het plan op onderdelen gewijzigd. De belangrijkste aanpassing is dat er 18 appartementen in 3 bouwlagen, met deels met een vierde terugliggende bouwlaag, gerealiseerd worden. Op de hoeken (aan de 'Lieve Vrouwegracht – Achterdijk' en de 'Lieve Vrouwegracht – Heiliglevenstraat') worden 3 bouwlagen met een platte afdekking gerealiseerd. Daartussen in wordt een vierde terugliggende bouwlaag mogelijk gemaakt.

Op 10 december 2013 heeft er een informatie-bijeenkomst plaats gevonden in het gemeentekantoor, waarbij de plannen nogmaals zijn toegelicht. De opkomst was goed; naar verwachting hebben er 50 tot 60 belangstellenden de avond bezocht. Vrijwel alle aanwezigen waren positief over de gepresenteerde plannen.



Argumenten

1.1 Nota van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 november 2013 t/m 8 januari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 9 zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen en het commentaar hierop wordt verwezen naar de nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast wanneer in een bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om gronden tot ontwikkeling te brengen. Hier kan van worden afgeweken als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier zijn verzekerd. Dit kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de gronden waar de ontwikkeling plaats zal vinden.

In het geval van het bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20' wordt de ontwikkeling van maximaal 20 appartementen mogelijk gemaakt. Dit perceel is in z'n geheel in eigendom van Bunnik Projecten. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst (bijlage 3) is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan. Alle kosten komen voor rekening van Bunnik Projecten

3.1 Wijzigingen bestemmingsplan

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn: De dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' is toegevoegd op de verbeelding. Deze was al wel opgenomen in de regels, maar nog niet op de verbeelding;

- De bouwhoogte is gewijzigd van 12 naar 12,5 meter en van 9 naar 9,5 meter (ivm technische constructie);
- In de regels is in artikel 4.2 (bouwregels Wonen), onder c de volgende bepaling toegevoegd: 'in afwijking van sub. b mag de aangeduide maximale bouwhoogte met ten hoogste 1 meter worden overschreden door bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals hekwerken voor dakterrassen, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen.'
- De toelichting is aangevuld met de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek voor de locatie waar momenteel nog een woning staat (Lieve Vrouwegracht 20). Uit dit nadere onderzoek is gebleken dat er voor lood sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, hetgeen aanleiding geeft tot het treffen van saneringsmaatregelen. De sanering is niet spoedeisend, maar gelet op de geplande herontwikkeling is de sanering planurgent. Na sloop van het pand en verwijdering van het sloofafval dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar eventuele asbestverontreiniging in de bodem. Ten behoeve van de uitvoering van de saneringsmaatregelen dient een saneringsplan, dan wel een BUS-melding te worden opgesteld. Aanbevolen wordt om het saneringsplan, dan wel de BUS-melding af te stemmen op de werkzaamheden die zijn voorzien op het grote (nood)oostelijk gelegen terrein.
- De toelichting is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen aangevuld met een nota van zienswijzen.

3.2 Raad stelt bestemmingsplan vast

Op grond van artikel 3.1 van de Wro dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wro voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden, die eerder een zienswijze hebben ingediend beroep indienen. Tegen de aangebrachte wijzigingen (waar geen zienswijze tegen ingediend konden worden) kan een ieder beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Alle kosten die gemaakt zijn, en worden, voor de ontwikkeling van het appartementencomplex aan de Lieve Vrouwegracht zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst geregeld.



Tijdpad / relatie met projectmatig werken

- Forum Ruimte: 10 februari 2014
- Vaststelling gemeenteraad: 24 februari 2014
- Publicatie vastgesteld bestemmingsplan: medio maart 2014
- Beroepstermijn: maart – eind april 2014
- In werkingtreding bestemmingsplan: begin mei 2014

Communicatie

- Op 24 april 2013 en 10 december 2013 zijn er inloop-avonden georganiseerd, waar de nieuwbouwplannen en het bestemmingsplan gepresenteerd zijn;
- Conform de Wro en de Algemene wet bestuursrecht zijn het hoogheemraadschap en de provincie Utrecht geïnformeerd;
- De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit van de gemeenteraad;
- Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit zo snel mogelijk verstuurd naar het Rijk (het ministerie) en de provincie;
- De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de IJsselbode en op de website. Het bestemmingsplan wordt ruimtelijke raadpleegbaar gemaakt op de site www.ruimtelijkeplannen.nl en de pdf-bestanden worden op de gemeentelijke site gezet.

Bestuurlijke samenwerking

n.v.t.

Burgemeester en wethouders,

De heer F.J. Henseler
gemeentesecretaris

De heer E.L. Jansen BA
burgemeester



In de openbare vergadering van 24 februari 2014 heeft de gemeenteraad (*unaniem*) besloten:

- 1 de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20' vast te stellen;
- 2 geen exploitatieplan, conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
- 3 het gewijzigde bestemmingsplan 'Lieve Vrouwegracht 16-20' vast te stellen.
- 4 10 appartementen in de huursector aan te passen aan levensloopbestendigheid
(bij amendement)

De griffier,

De voorzitter,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw de heer E.L. Jansen BA