

Raadsvoorstel

Opsteller

Mooij, Raimond

Vergadering van

10 juni 2025

Kenmerk

Z/24/072896 / D/25/184317

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

bestemmingsplan Plesmanplantsoen 6, Oudewater - vaststellen gewijzigd bestemmingsplan

Inleiding

Voor de locatie Plesmanplantsoen 6 in Oudewater zijn er plannen om op deze locatie een kleinschalig appartementencomplex van twee verdiepingen te realiseren. Op elke verdieping komen twee wooneenheden met een gebruiksvloeroppervlakte van circa 86m² tot 90m² met een half verdiepte kelder waar vier bergingen worden gerealiseerd. Alle appartementen krijgen een buitenruimte. De bouwhoogte wordt 6,7 meter.

In de geldende beheersverordening 'Oudewater en Landelijk Gebied Hekendorp en Papekop' (nu onderdeel uitmakend van het tijdelijke Omgevingsplan Oudewater) is vastgelegd dat de regeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad', van toepassing blijft met uitzondering van onder andere de wijzigingsbevoegdheden. Het perceel Plesmanplantsoen 6 is bestemd als 'Erven'. De planontwikkeling is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat in de bestemming 'Erven' geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Om de bouw van de vier woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan 'Plesmanplantsoen 6, Oudewater' voorziet in een nieuwe bestemming voor de planlocatie en maakt de beschreven ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning te verlenen ligt bij het college. De omgevingsvergunning wordt na vaststelling van het bestemmingsplan namens het college in mandaat afgehandeld.

Beknopt overzicht van de zienswijzen:Indiener 1

In de zienswijze is aangegeven dat de geplande appartementen het straatbeeld ontsieren. De indiener wil voorkomen dat er problemen gaan ontstaan met het in- en uitrijden vanaf de parkeerplaatsen op zijn terrein. Om dit te voorkomen wil de indiener een erfafscheiding plaatsen zodat er geen auto's op zijn terrein de draai maken om weg te rijden. Er is aangegeven dat de erfafscheiding van het terrein 1 meter hoog mag bedragen en dat daar een vergunning voor nodig is. Deze zienswijze leidt niet aanpassingen van het bestemmingsplan.

Indiener 2

Indiener 2 heeft een zienswijze ingediend met betrekking tot de bebouwing die te groot oogt (appartementencomplex), de twee parkeerplaatsen die worden afgekocht, de diepte van de kelder en er wordt gevraagd niet dezelfde vergissing te maken zoals Lange Burchwal. Deze zienswijze leidt niet aanpassingen van het bestemmingsplan.

Indiener 3

In deze zienswijze gaat het over de bouwhoogte, afstand tot huidige woningen, goothoogte wijzigingsbesluit, privacy omwonenden, afwijking huidig plan ten opzichte van de beheersverordening en bestemmingsplan, beschermd

stadsgezicht, toetsing door Mooisticht, participatie, strijd met parkeervoorschriften, berekening benodigde parkeerplaatsen, hoeveelheid parkeerplaatsen, maatvoering parkeerplaatsen, hoge parkeerdruk, hoeveelheid parkeerplaatsen Plesmanplantsoen en het parkeerfonds. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in de plantoelichting van het bestemmingsplan:

1. naar aanleiding van zienswijze 3.12 wordt de 'Rapportage parkeeronderzoek Doctor Plesmanplantsoen 6 – Oudewater' als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.
2. naar aanleiding van zienswijze 3.20 wordt in de plantoelichting wordt opgenomen dat er op de parkeerplaats Plesmanplantsoen 52 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de conclusies die al zijn opgenomen in de plantoelichting, er was/is geen sprake van een hoge parkeerdruk

De drie zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de 'Nota beantwoording van zienswijzen - ontwerpbestemmingsplan Plesmanplantsoen 6, Oudewater'. Deze nota is als bijlage 1 toegevoegd.

Informeel gesprek tussen gemeente, initiatiefnemer en omwonenden

Op verzoek van de gemeenteraad heeft op 26 maart 2024 een informeel gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, omwonenden en vertegenwoordigers van de gemeente Oudewater. Wethouder Schomaker leidde als voorzitter dit informele gesprek. Het doel van dit gesprek was om te kijken of de partijen tot elkaar konden komen. Uitkomst van dit gesprek was dat de initiatiefnemer eventueel bereid zou zijn tot het plaatsen van een parkeerlift op eigen terrein zodat er geen parkeerplaatsen buiten de locatie gerealiseerd hoeven te worden. De initiatiefnemer bleek niet bereid tot andere aanpassingen. Ook de omwonenden waren niet bereid hun standpunten te wijzigen. Hieruit is geconcludeerd dat het gesprek niet heeft geleid tot consensus tussen beide partijen.

De raad besluit

1. de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de 'Nota beantwoording van zienswijzen - ontwerpbestemmingsplan Plesmanplantsoen 6, Oudewater' voor zover de zienswijzen betrekking hebben op het bestemmingsplan;
3. in te stemmen met de 'Staat van wijzigingen' als hoofdstuk 2 opgenomen in de 'Nota beantwoording van Nota beantwoording van zienswijzen – ontwerpbestemmingsplan Plesmanplantsoen 6, Oudewater';
4. het bestemmingsplan 'Plesmanplantsoen 6, Oudewater' (met digitale planidentificatie NL.IMRO.0589.Plesmanplantsoen6-VA01) gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan 'Plesmanplantsoen 6, Oudewater' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Artikel 4.4 Invoeringswet Omgevingswet

Beoogd effect

De bouw van vier appartementen in Oudewater

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvankelijk

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. Hierbij zijn alle drie de zienswijzen ontvankelijk en daarvan was er één pro forma namens 11 omwonenden.

2.1 De zienswijzen zijn weerlegd en beantwoord in de bijgaande 'Nota beantwoording van zienswijzen'

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Maar er zijn wel twee wijzigingen in de plantoelichting:

1. naar aanleiding van zienswijze 3.12 wordt de 'Rapportage parkeeronderzoek Doctor Plesmanplantsoen 6 – Oudewater' als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.
2. naar aanleiding van zienswijze 3.20 wordt in de plantoelichting wordt opgenomen dat er op de parkeerplaats Plesmanplantsoen 52 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de conclusies die al zijn opgenomen in de plantoelichting: er was/is geen sprake van een hoge parkeerdruk

3.1 Vaststellen bestemmingplan

Het bestemmingsplan legt het juridisch-planologisch kader vast op basis waarvan (na inwerkingtreding) de omgevingsvergunning verleend kan worden. Met dit kader wordt het perceel getransformeerd naar de bestemming wonen en worden er vier nieuwe startersappartementen gerealiseerd.

5.1 Geen exploitatieovereenkomst vaststellen

De kosten worden verrekend middels een afgesloten overeenkomst met de ontwikkelaar. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad dient hij ook te besluiten dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten en daarnaast worden er ook kosten verhaald via leges. Met de anterieure overeenkomst en de leges is aan het wettelijke vereiste van kostenverhaal voldaan en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kantttekeningen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

Financiën

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. De kosten worden verrekend door een afgesloten overeenkomst met de ontwikkelaar.

Uitvoering

De bekendmaking volgt na besluitvorming in de gemeenteraad. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning liggen vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen ontvangen de 'Nota beantwoording van zienswijzen' en een toelichting op de verdere procedure.

De aankondiging van de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt door een kennisgeving in het Gemeenteblad en in de IJsselbode.

Samenhang met eerdere besluitvorming

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanplantsoen 6, Oudewater' - plantoelichting en -regels D/24/162382
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanplantsoen 6, Oudewater' - verbeelding D/24/162383
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanplantsoen 6, Oudewater' - bijlagen bij de toelichting D/24/162384
4. Nota beantwoording van zienswijzen - ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanplantsoen 6, Oudewater' D/25/185850
5. Bijlage 1 - Rapportage parkeeronderzoek Doctor Plesmanplantsoen 6 - Oudewater D/24/162385
6. Zienswijze indiener 1 - nieuw bouwwerk (geanonimiseerd) D/24/162389
7. Zienswijze indiener 1 - parkeren (geanonimiseerd) D/24/162390
8. Zienswijze indiener 2 (geanonimiseerd) D/24/162391
9. Zienswijze indiener 3 (geanonimiseerd) D/24/162392
10. Ontwerp-omgevingsvergunning Plesmanplantsoen 6 D/24/162386
11. Overzicht tekening ontwerp-omgevingsvergunning Plesmanplantsoen 6 D/24/162387
12. BVO oppervlakte tekening ontwerp-omgevingsvergunning Plesmanplantsoen 6 D/24/162388
13. Raadsbesluit D/25/185841