

Datum	27 augustus 2020
Nummer	2020-09-05 b
Datum commissievergadering	8 september 2020
Datum raadvergadering	22 september 2020

OPLEGGER

Registratienummer	2020-23715 / 20Z.004192
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hof van Keenenburg
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	22 september 2020 Afspraken met initiatiefnemer over verdere uitwerking van het plan.
Eerdere besluitvorming	N.v.t.
Samenvatting	Het ontwerpbestemmingsplan "Hof van Keenenburg" heeft ter inzage gelegen. Hierop hebben wij een aantal zienswijzen ontvangen. Deze zijn beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en leiden, samen met een aantal ambtshalve wijzigingen, tot beperkte aanpassingen aan het bestemmingsplan. Advies is om het bestemmingsplan "Hof van Keenenburg" (gewijzigd) vast te stellen. Met het bestemmingsplan wordt rechtstreeks nieuwbouw mogelijk gemaakt van 27 woningen Hof Keenenburg' en kan een tweetal wooneenheden worden gerealiseerd op Keenenburgweg 3 (boven de voormalige Rabobank). Met in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden kunnen woningen worden gerealiseerd boven de supermarkt aan de Keenenburgweg en het naastgelegen jeugdhuis.
Te nemen besluit	1. Het bestemmingsplan "Hof van Keenenburg" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de in de 'Nota beantwoording zienswijzen' voorgestelde aanpassingen. 2. De 7 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan beantwoorden conform de 'Nota beantwoording zienswijzen'; 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vaststellen, omdat het gemeentelijke kostenverhaal anderszins verzekerd is;
Bijlagen	Documentnummer(s) Corsa registratie: • 2020-23945 Verbeelding bestemmingsplan • 2020-23946 Toelichting en regels bestemmingsplan • 2020-23949 Bijlage 1 bij de regels: beeldkwaliteitsplan • 2020-23950 Bijlage 2 bij de regels: staat van horeca-activiteiten • 2020- 23968 Nota beantwoording zienswijzen • 2019-13096 Startnotitie Hof van Keenenburg
Advies commissie	De Commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als hamerstuk door naar de gemeenteraad. De Commissie is in afwachting van de ontwerp nota parkeernormen, die in het 4^e kwartaal in procedure komt.

Raadsbesluit

☒ o Akkoord / o Niet akkoord

opmerking:

Arjan de Vos
griffier

Arnoud Rodenburg
voorzitter

Inleiding

Met het bestemmingsplan wordt rechtstreeks de nieuwbouw mogelijk gemaakt van 27 woningen 'Hof Keenenburg' en kan een tweetal wooneenheden worden gerealiseerd op Keenenburgweg 3 (boven de voormalige Rabobank). Met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden kunnen een nader te bepalen aantal (maximaal 18) woningen worden gerealiseerd boven de supermarkt aan de Keenenburgweg en 6-8 in het naastgelegen jeugdhuis.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop hebben wij 7 verschillende schriftelijke zienswijzen ontvangen, afzonderlijk van omwonenden en van initiatiefnemers die bij het project betrokken zijn. Deze zijn beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en leiden, samen met een aantal ambtshalve wijzigingen, tot beperkte aanpassingen aan het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben o.m. geleid tot aanpassing van de grens van het wijzigingsgebied 1 inclusief het plaatselijk toestaan van een grotere goot- en bouwhoogte en het toevoegen van het parkeeronderzoek en een bezonningsstudie.

Het bestemmingsplan "Hof van Keenenburg" kan (gewijzigd) worden vastgesteld.

Met dit plan kunnen in totaal 50-55 woningen, rechtstreeks of middels een wijzigingsbevoegdheid (invulling hiervan kan leiden tot een woning meer of minder) worden gerealiseerd.

Tegelijk met het voorbereiden van dit bestemmingsplan is een nieuwe parkeernota voor het gehele gemeentelijk grondgebied voorbereid. In dit bestemmingsplan is met de ontwikkeling van de bouwplannen rekening gehouden met de parkeernorm uit de nieuwe, nog vast te stellen parkeernota. In de bestemmingsplanregels is hiervoor opgenomen dat bouwplannen voor woningen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de bestaande nota, of aan een nieuwe nota, wanneer deze de huidige vervangt. Daarbij zij vermeld dat ook getoetst kan worden aan een nieuwe, nog vast te stellen nota mits die ter inzage heeft gelegen. Hierdoor is de nieuwe parkeernota een van de toetsingskaders voor de in te dienen aanvragen omgevingsvergunning.

Zienswijzen en wijzigingen

In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en is het voorstel voor beantwoording opgenomen. Onderstaande onderwerpen waren herhaaldelijk inhoud van de zienswijzen:

- Parkeren i.r.t. het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt (parkeeronderzoek wordt toegevoegd);
- Gevolgen voor bezonning van de huidige omliggende bebouwing (bezonningsstudie wordt toegevoegd);

Onderstaande zienswijze leidt tot de belangrijkste aanpassing t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan:

- Grens van het wijzigingsgebied 1 (t.b.v. wooneenheden boven de supermarkt) aanpassen conform eerder gemaakte afspraken en toestaan van een grotere goot- en bouwhoogte o.b.v. eerder overleg;

Ook zijn in deze nota ambtshalve wijzigingen opgenomen en is de conclusie n.a.v. hiervan en de ingediende zienswijzen vermeld. De belangrijkste wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan betreffen:

- Op de locatie Keenenburgweg (voormalige Rabobank) wordt op de verdieping een tweetal wooneenheden mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid was echter niet vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan;
- De grens van het wijzigingsgebied 1 (t.b.v. het mogelijk maken van woningen boven de supermarkt aan de Keenenburgweg) wordt vergroot zodat Keenenburgweg 11 en 13 binnen het wijzigingsgebied komen te liggen;
- Aan de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 1 wordt toegevoegd dat het aan de zijde van de parkeerplaats aan de Kasteellaan (achter de supermarkt) incidenteel mogelijk is een grotere goot- en bouwhoogte toe te staan t.b.v. een extra bouwlaag mits stedenbouwkundig verantwoord;
- Aan de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd dat het bevoegd gezag, afwijkend aan de huidige Nota parkeernormen, een omgevingsvergunning kan verlenen indien voldaan wordt aan nieuw parkeerbeleid mits dat ter inzage heeft gelegen;

Beoogd effect

Met het plan willen we bereiken dat gevolg gegeven wordt aan de gewenste ontwikkelingen die beschreven worden in de door u vastgestelde Structuurvisie Midden-Delfland 2025. Gelet op de ontwikkelingen die in het buitengebied mogelijk zijn, zal deze opgave vooral binnen de bestaande dorpen moeten worden opgevangen. Dit plan levert hier een bijdrage aan. Belangrijke prioriteit uit de Structuurvisie vormt het vergroten van mogelijkheden voor lokale starters. Het nieuwbouwplan Hof Keenenburg geeft hier invulling aan.

Argument

1. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de startnotitie die is vastgesteld door uw raad op 25 juni 2019. Het vormt de grondslag om het gebied aantrekkelijk te maken; dit is als wens neergelegd in de notitie. Met de vaststelling van de startnotitie is de bestemmingsplanprocedure opgestart.

Kanttelingen

1. Ten aanzien van parkeren is de gemeente verantwoordelijk voor het toetsen van de plannen aan de parkeernormen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen 'Hof Keenenburg' waarbij in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen pas gebruikt mogen worden, wanneer voldoende parkeerplaatsen (conform parkeernota) gerealiseerd zijn. Uitgangspunt hierbij is dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer bij een plan voorziet in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Indien dit niet lukt vindt overleg met de gemeente plaats over inpassing.
2. De wijzigingsbevoegdheid kan gebruikt worden tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet die voorzien is op 1-1-2022. Wanneer de Omgevingswet in werking is getreden kan hier GEEN gebruik meer van gemaakt worden. Mocht dit voor initiatiefnemer voor dit tijdstip niet haalbaar blijken, dan kan de initiatiefnemer in overleg treden met de gemeente over de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt om medewerking te verlenen aan een plan.

Financiën

Het bestemmingsplan heeft zowel betrekking op het particuliere bouwplan voor 27 'woningen Hof Keenenburg' als de inrichting van het openbare gebied van het voormalig kasteelterrein door de gemeente. Voor het onderdeel woningen Hof Keenenburg sloten wij een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar, waarin het kostenverhaal is opgenomen. Omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is geborgd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen ontvangen schriftelijk het antwoord dat u heeft vastgesteld. De initiatiefnemers worden eveneens geïnformeerd over uw besluit over vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt 6 weken ter visie gelegd en er vindt wettelijk verplichte publicatie plaats in een huis-aan-huis blad, het gemeenteblad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kan ingezien worden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Na vaststelling door de raad wordt het plan gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode van 6 weken kan beroep ingesteld worden indien tijdig een zienswijze is ingediend. Tegen de gewijzigde onderdelen kan eenieder beroep instellen.

Op betreffend plan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit houdt in dat bij het instellen van beroep:

- de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Reactie college op commissiebehandeling