



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2020

**Datum
voorstel:** 14 april 2020

Registratiekenmerk:

Raadsvergadering van : 6 mei 2020
Vergadering Commissie van: 28 mei 2020
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: G.J. van der Schans en M. Valé

Onderwerp / voorstel: Vaststellen bestemmingsplan Koningin Julianaplein

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De ingediende zienswijzen zoals verwoord in dit advies ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Koningin Julianaplein, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Koningin Julianaplein gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. de ambtshalve wijzigingen c.q. aanpassingen zoals weergegeven in de Notitie ambtshalve aanpassingen;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het Koningin Julianaplein in Woudenberg te herontwikkelen. Met de beoogde herontwikkeling van het Koningin Julianaplein zal het huidige gebouw van de voormalige bibliotheek gesloopt worden en de huidige parkeerplaats zal deels verdwijnen, daarvoor in de plaats wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Naast de 20 te behouden parkeerplaatsen worden 25 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Het beoogde nieuwbouwprogramma bestaat uit 30 appartementen, waarvan 6 sociale huur en 6 middenhuur. Onder het appartementencomplex komt een parkeergarage (ten behoeve van 32 auto's) voor bewoners van het appartementencomplex.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

Mogelijk maken van de realisatie van 30 appartementen in combinatie met een ondergrondse parkeergarage en een herinrichting van het huidige parkeerterrein.

Kader

Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, wijzigingsbevoegdheid, Structuurvisie 2030, Woonvisie 2019+, Doelgroepenverordening Woudenberg.

Geprent op: 14-05-2020 18:00:00uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/ee3b7680-cb28-4bea-bc59-b41a758fa0b4.docx

Argumenten

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 is het Koningin Julianaplein reeds opgenomen als ontwikkelingslocatie. De opgave die destijds (2013) is opgenomen in de structuurvisie komt niet meer geheel overeen met onderhavige ontwikkeling. Het woningbouwprogramma is van circa 15 appartementen naar 30 appartementen gegaan. Daarnaast voorziet de ontwikkeling nog steeds in startersappartementen en appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan zowel het vastgoed als de openbare ruimte op het Julianaplein. De beoogde ontwikkeling sluit daarmee grotendeels nog aan bij de opgave zoals deze is opgenomen in de structuurvisie. Daarnaast is de ontwikkeling aangepast naar de huidige woningbouwbehoefte.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom voorzien van de bestemmingen 'Verkeer', 'Maatschappelijk' en 'Kantoor'. Een groot deel van de beoogde ontwikkeling heeft de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8'. Deze wetgevingszone voorziet dat burgemeester en wethouders de ter plaatse kunnen wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk', ten behoeve van de bouw van een gebouw voor appartementen en/of maatschappelijke voorzieningen. Aangezien de ontwikkeling groter is dan het wijzigingsgebied, dient het vigerend bestemmingsplan herzien te worden.

Het bouwprogramma bestaat uit 30 appartementen, 45 parkeerplaatsen op maaiveld en 32 parkeerplaatsen en 30 bergingen in een parkeergarage onder het beoogde appartementencomplex. Een deel van de parkeerplaatsen op maaiveld dient ter vervanging van de huidige openbare parkeerplaatsen.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie 2019+ en de in 2019 vastgestelde doelgroepenverordening. In de Woonvisie 2019+ wordt gestreefd naar 20% sociale woningbouw. Met de ontwikkeling van 30 appartementen waarvan 6 sociale huurwoningen wordt hieraan voldaan. De 6 sociale huurwoningen worden niet aan Omnia Wonen verkocht. De eigenaar gaat de woningen zelf verhuren. Er is daardoor geen sprake van passend toewijzen. Wel worden de woningen via WoningNet aangeboden en worden de woningen daarmee dus aangeboden aan de juiste doelgroep. Naast de sociale huurwoningen zullen ook 6 appartementen in de middenhuur sector worden gerealiseerd. Hiermee sluit het plan ook aan bij de doelgroepenverordening.

In de huidige situatie is er wekelijks op het parkeerterrein van het Koningin Julianaplein een verzameling van standplaatsen te vinden. Met de desbetreffende standplaatshouders is overleg gevoerd over een nieuwe locatie. Het is niet mogelijk om na de ontwikkeling de standplaatsen te behouden op het Koningin Julianaplein. Inmiddels hebben wij besloten de verzameling van standplaatsen te verplaatsen naar het Poortplein.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met formele overlegpartners. Zij hebben de stukken gezien en beoordeeld, waar nodig aanpassingen en opmerkingen gegeven. De aanpassingen en opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid en Inclusie

De nieuwbouw zal moeten worden gebouwd volgens de laatste normen van het Bouwbesluit.

Maatschappelijke participatie

Op 23 mei 2019 hebben initiatiefnemers een inloopavond georganiseerd voor omwonenden van het Koningin Julianaplein. Tijdens de bijeenkomst waren betrokken partijen namens de ontwikkelaar aanwezig om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden. De algemene indruk van de avond was positief. Ook heeft er een apart overleg met de huisartsen van naastgelegen huisartsenpraktijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 januari 2020 tot en met 12 februari 2020. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er achttien zienswijzen

ingediend. De reacties op de zienswijzen zijn in een Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Koningin Julianaplein 1 samengevat en voorzien van een antwoord.

Beoogd resultaat (hoe)

Het bestemmingsplan vaststellen en ter inzage leggen om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Financiële consequenties

Met initiatiefnemers wordt voor de raadsvergadering een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt ook de voor het plan benodigde grondruil geregeld. Uitgangspunt is dat initiatiefnemers alle kosten voor rekening nemen met uitzondering van de aanleg van ongeveer de helft van de nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen. Dit omdat, ook op verzoek van de gemeente, is gekozen voor een gebouw dat haaks staat op het huidige gebouw waardoor de achtergelegen groene ruimte beter toegankelijk en zichtbaar is en er een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De kosten van deze aanleg kunnen gedekt worden vanuit de opbrengsten van de grondruil. Er is in principe overeenstemming over de overeenkomst maar op enkele onderdelen vindt nog overleg plaats.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan Koningin Julianaplein wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan Koningin Julianaplein vaststellen en ter inzage leggen.

Communicatie

Het plan wordt via de gebruikelijke weg gepubliceerd. Verder vindt er geen communicatie plaats.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit
- College advies
- Ontwerp bestemmingsplan Koningin Julianaplein (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Anonieme zienswijze
- Nota van beantwoording zienswijze

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester