



Gemeente
Woudenberg

Collegaadvis Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 234484	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja t.k.	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Koningin Julianaplein

Advies : Het ontwerpbestemmingsplan Koningin Julianaplein vaststellen en ter visie leggen.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
18-12-2019	G. van der Schans	B&O	PK		

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

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 zal een appartementencomplex gerealiseerd worden. Er zullen naast de 20 te behouden parkeerplaatsen, ook 25 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Het beoogde nieuwbouwprogramma bestaat uit 30 appartementen, waarvan 6 sociale huur en 6 middenhuur. Onder het appartementencomplex zal een parkeergarage (ten behoeve van 32 auto's) uitsluitend voor bewoners van het appartementencomplex worden voorzien.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan?

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.

Argumenten

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 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 dienen ter vervanging van de huidige openbare parkeerplaatsen.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie 2019+ en de onlangs vastgestelde doelgroepenverordening. In de Woonvisie 2019+ wordt gestreefd naar 20% sociale woningbouw. Met de ontwikkeling van 30 appartementen waarvan 6 sociale huurwoningen wordt dit streven gehaald. 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 gepleegd over een nieuwe locatie. Tijdens de gesprekken met de standplaatshouders en de winkeliersvereniging zijn een aantal nieuwe locaties ter sprake gekomen. Een van deze locaties zal de nieuwe locatie worden voor de verzameling van standplaatsen.

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

De nieuwbouw zal moeten worden gebouwd volgens de laatste normen van het bouwbesluit, en bovendien gasloos.

Draagvlak

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 is er een afspraak met de huisartsen geweest, zij zijn de directe burens. Een van de afspraken met de huisartsen is dat er 2 artsenparkeerplaatsen gereserveerd worden, echter wordt dit ambtelijk niet als positief gezien. De reden hiervoor is dat artsen geen eerste hulpdiensten zijn zoals bijvoorbeeld ambulance en dus is een gereserveerde parkeerplaats niet wettelijk verplicht. Bij andere gemeentes gebeurt dit echter wel, zowel initiatiefnemer als huisartsen zijn positief. Dit biedt meer draagvlak. Er zijn inmiddels verschillende afspraken gemaakt met omwonenden.

Met de standplaatshouders, die wekelijks gebruik maken het Koningin Julianaplein, zijn verschillende gesprekken gaande om op zoek te gaan naar een nieuwe locatie. Ook met winkeliersvereniging DES zijn gesprekken gevoerd.

Beoogd resultaat (hoe)

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

Financiële consequenties

Met initiatiefnemers wordt nog een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt ook de voor het plan benodigde grondruil geregeld. Hiervoor heeft reeds een taxatie plaatsgevonden. 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 naar verwachting gedekt worden vanuit de opbrengsten van de grondruil. U krijgt de exploitatieovereenkomst nog apart aangeboden.

Aanpak/uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Julianaplein' vaststellen en ter inzage leggen;
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is van het voornemen de bestemming te herzien en weet dat in de raad het eerste half jaar van 2020 een bestemmingsplan ter vaststelling zal worden aangeboden, *(dit gebeurt zodra alle formele stappen akkoord zijn)*;
- na de zienswijzeprocedure moet de raad beslissen over de vaststelling van het plan.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

Communicatie

Na besluitvorming zal het plan als ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd en kunnen belanghebbenden daarvan kennis nemen. Direct belanghebbenden worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de ter visie legging.

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Julianaplein'
- Participatieverslag