

Fokko Kortlanglaan 150 - 152

1 bericht

4 november 2020 om 10:52

Geachte heer [REDACTED]

Zoals afgesproken zou ik een planning sturen betreffende Fokko Kortlanglaan 150 - 152. Er is nog geen concrete planning omdat een aantal zaken niet duidelijk zijn;

- moet het plan mee met de afweging woningbouw
- is een wijziging van de visie noodzakelijk.

Voor het plan Fokko Kortlanglaan 150 – 152 zal er in ieder geval een collegevoorstel en raadsvoorstel moeten worden gemaakt om te vragen of het college en de raad er in principe mee kan instemmen om het bestemmingsplan te wijzigen voor het aangepaste plan. Insteek is om deze vraag zonder al te grote investeringen te krijgen beantwoord. Indien de raad of het college niet akkoord gaat met het voorstel dan is dat het einde van dit initiatief.

Kort samengevat moet het raadsvoorstel het volgende omvatten:

Waarom we het aangepaste plan opnieuw aandragen:

- Sociale woningbouw,
- Forse kwaliteitsverbetering,
- Goede landschappelijk inpassing,
- Het oplossen van een ruimtelijk probleem.

Goede visualisatie van huidige situatie en de toekomstige situatie.

Kwantitatieve en kwalitatieve aanduiding van de forse kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijk inpassing. Dit om te voorkomen dat de begrippen later weer ter discussie staan.

Visie

Onduidelijk is of de visie wel of niet moet worden aangepast om te voorkomen dat dit argument nogmaals wordt aangevoerd bij vaststelling van het bestemmingsplan. De visie is niet als toetsend instrument bedoeld maar richtinggevend. Er kan altijd gemotiveerd worden afgeweken van de visie. Omdat het eerste plan is afgewezen omdat dit in strijd is met de visie, begrijp ik dat jullie graag de visie willen wijzigen zodat het plan conform visie is. Het vaststellen van een nieuwe visie kost extra tijd en is in principe niet nodig. Het wel of niet aanpassen van de visie moet nog verder intern en met de wethouder worden afgestemd. Ik verwacht hier binnen 2 weken een beslissing over.

De raad wijst op de op 7 november 2013 vastgestelde visie voor het gebied "De Driehoek" waaruit volgt dat kleinschalige ontwikkelingen in het lint mogelijk zijn en in het "Middengebied" niet grootschalige ontwikkelingen als sprake is van een forse kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijke inpassing. De zes woningen die in het ontwerp zijn voorzien buiten het lint, in het "Middengebied", zijn volgens de raad niet wenselijk en niet passend binnen de visie voor het gebied. De raad heeft ter zitting toegelicht dat op deze locatie nieuwe bebouwing niet wenselijk is. De raad merkt in dit verband op dat voor de door Vierhouten gewenste ontwikkeling een geluidswal noodzakelijk is die de openheid van het gebied nog verder zou aantasten.

De visie maakt het niet onmogelijk, alleen er moet sprake zijn van een forse kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijke inpassing.

Anterieure overeenkomst

Woningbouwplannen waarbij voor 1 oktober 2019 een anterieure overeenkomst is afgesloten hoeven niet mee met de afweging woningbouw. Het is nog niet duidelijk of de bestaande anterieure overeenkomst met een addendum kan worden aangepast. Als dit niet het geval is, zal het plan met de afweging woningbouw mee moeten. Ongeacht of het plan wel of niet met de afweging mee moet, adviseren we om zo hoog mogelijk te scoren op de afwegingstabel. De raad zal eerder akkoord gaan met een plan welke hoog scoort dan een plan wat minimaal soort op de afwegingstabel. Deze input hebben we nodig voor als we het college en raadsvoorstel gaan indienen. Volgende week heb ik een overleg waarin we afstemmen of het plan wel of niet met de afweging mee moet.

Omdat er nog punten onduidelijk zijn heb ik hieronder vier concept planningen weergegeven.

Planning 1**1 College raadsvoorstel zonder wijziging visie en zonder afweging woningbouw**

Nov- dec Voorbereiding college- en raadsvoorstel

Jan – Mrt College en Raadsvoorstel in routing

Apr – Okt 2021 W jziging bestemmingsplan

Planning 2**College raadsvoorstel zonder wijziging visie met afweging woningbouw**

Nov- dec Voorbereiding college- en raadsvoorstel

Jan – Mrt College en Raadsvoorstel in routing, voor 1 maart plan indienen voor afweging.

Apr – Juni Afweging woningbouw

Juli – Nov Anterieure overeenkomst

Dec – Juni 2022 Wijziging bestemmingsplan

Planning 3**College raadsvoorstel met wijziging visie**

Nov- dec Voorbereiding college- en raadsvoorstel incl. budget aanvraag om visie aan te passen.

Jan – Mrt College en Raadsvoorstel in routing

Apr- juli W jziging visie

Aug-Jan 2022 Wijziging bestemmingsplan

Planning 4

College raadsvoorstel met wijziging visie met afweging woningbouw

Nov- dec Voorbereiding college- en raadsvoorstel incl. budget om visie aan te passen.

Jan – Mrt College- en Raadsvoorstel in routing

Mrt- Juni Afweging woningbouw

Apr – Juni Afweging woningbouw

Juli – Okt Wijziging visie

Juli – Nov Anterieure overeenkomst

Dec – Juni 2022 Wijziging bestemmingsplan

Coördinatiebesluit

Daarnaast kan het mogelijk zijn om i.p.v. een bestemmingswijziging een coördinatiebesluit te doen. Dit heeft als voordeel dat de bouwaanvraag gelijk op loopt met de bestemmingsplan wijziging. Hier zou tijd kunnen worden gewonnen. Nadeel is dat er investeringen worden gedaan die bij bezwaar en beroep of afwijzen van het plan teniet worden gedaan. Dit zou ik pas inzetten als er geen afweging woningbouw is, of de afweging woningbouw is afgerond. Om te voorkomen dat er voor niets wordt geïnvesteerd.

Uitgebreide omgevingsvergunning

Andere mogelijkheid is i.p.v. een bestemmingsplanwijziging een uitgebreide omgevingsprocedure op te starten. Nadeel van een uitgebreide omgevingsvergunning dat alles moet worden uitgewerkt en er daarna geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Het bijbouwen van een extra schuur is dan niet mogelijk. Indien we bij het eerste raadsvoorstel een vvgb aanvragen hoeft de omgevingsvergunning daarna niet meer terug naar de raad.

--

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

