

bestemmingsplan
**Parallelweg 2 / 2a en
omgeving**
Gemeente Woudenberg



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0351.BPParallelweg2a-ow01

Datum: 2020-05-25

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T. J. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR200050

Opdrachtgever: Gemeente Woudenberg

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Het initiatief	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Planbeschrijving	8
3 Beleid	9
4 Milieu- & omgevingsaspecten	10
5 Juridische planbeschrijving.....	11
5.1 Inleiding.....	11
5.2 Toelichting op de planregels	11
5.3 Bestemmingen.....	11
5.4 Algemene regels	12
5.5 Overgangs- en slotregels.....	12
6 Uitvoerbaarheid	13
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	13
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

1 Inleiding

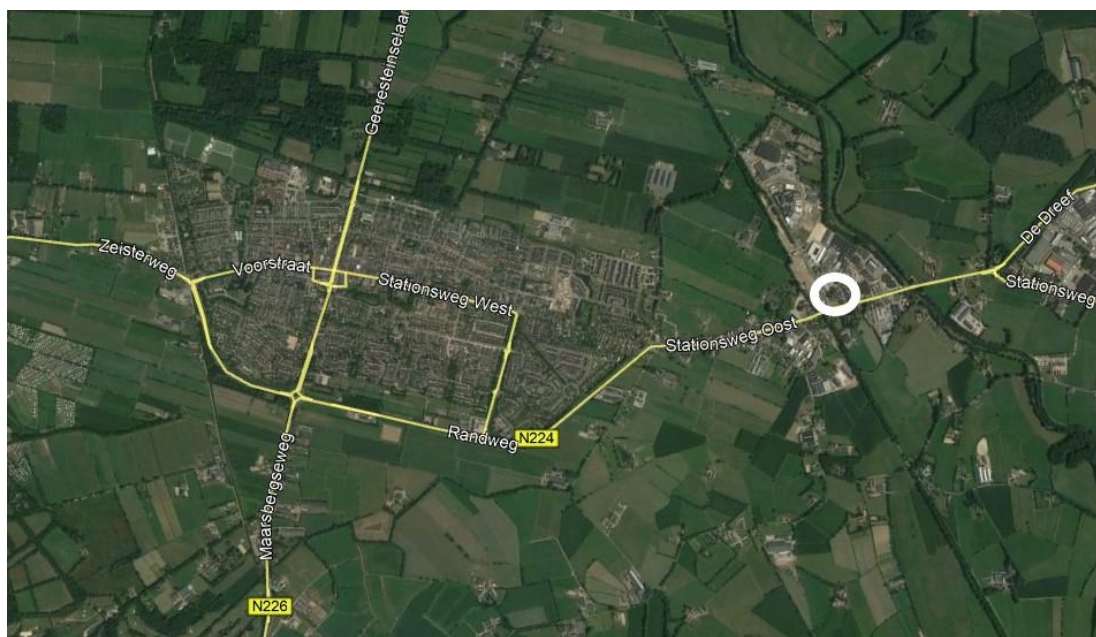
1.1 Aanleiding

Op 21 december 2017 is het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' vastgesteld. Door een reclamant is een rechtszaak aangespannen tegen het plan, omdat onrechtmatig de aanduiding 'detailhandel volumineus' van zijn perceel was verwijderd. Dit is hersteld in het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Bebouwde Kom Woudenberg'. Tijdens de zitting bij voornoemde uitspraak werd echter ook geconstateerd dat de aanduiding 'outlet' per abuis op het perceel van Parallelweg 2 en Stationsweg-Oost 259 rust, terwijl deze hoort bij Parallelweg 2a, waar sprake is van een outletwinkel. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze fout hersteld. Dit is reeds kenbaar gemaakt in het op 26 maart 2020 vastgestelde 'Vorbereidingsbesluit Parallelweg 2 / 2a en omgeving'.

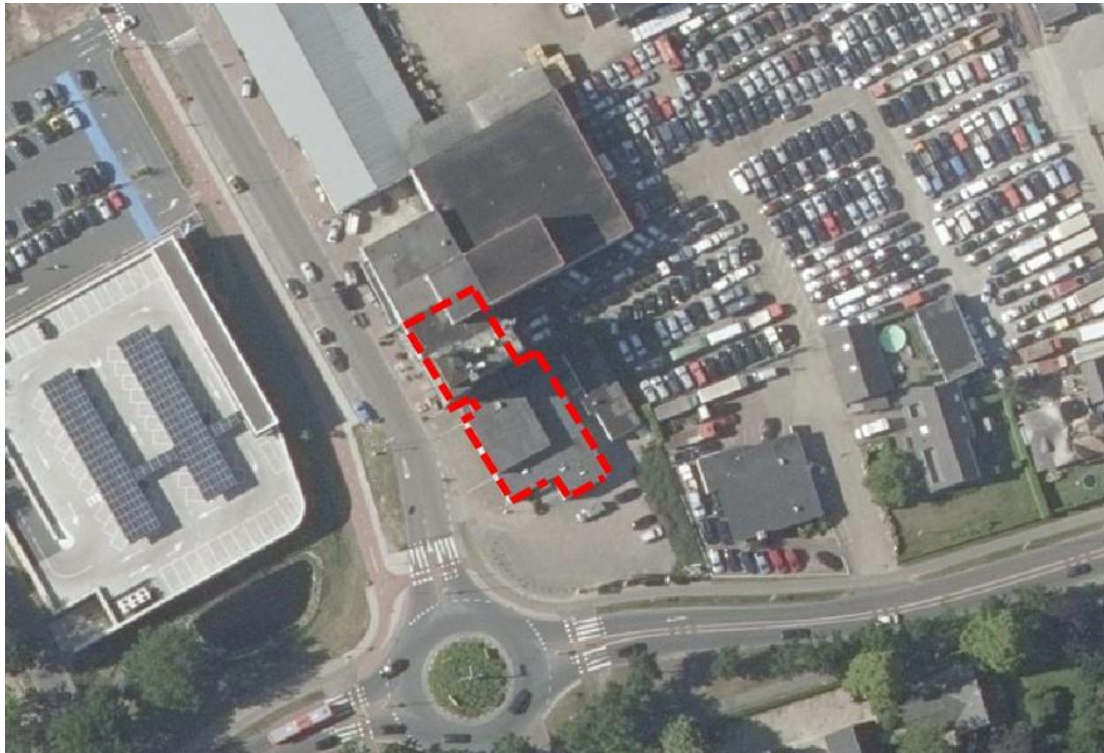
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, dat zich bevindt in Woudenberg, is onderdeel van twee percelen: perceel 605 (Parallelweg 2 & Stationsweg-Oost 259) en perceel 178 (Parallelweg 2a). Beide percelen zijn kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Woudenberg, sectie G. Het plangebied betreft het bouwvlak van perceel 605 en een deel van het bouwvlak van perceel 178.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



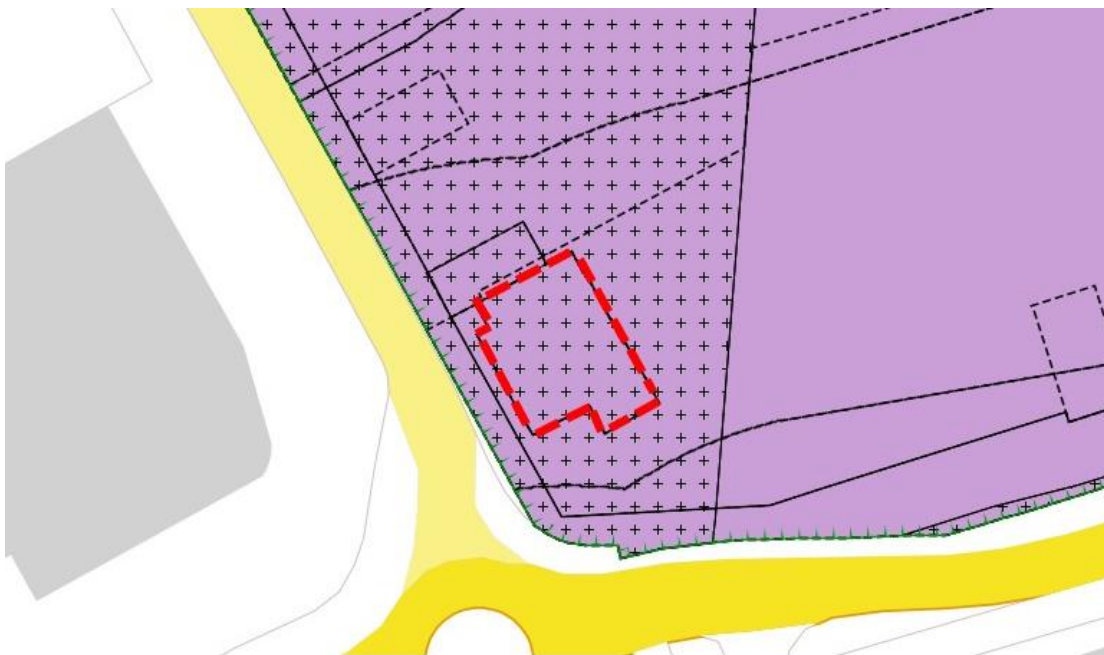
Globale ligging plangebied (witte cirkel, bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Bebouwde Kom Woudenberg'. De gemeenteraad van de gemeente Woudenberg heeft dit bestemmingsplan op 26 maart 2020 vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan beoogt de in het geldende bestemmingsplan foutief gevestigde functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - outlet' te verplaatsen. In navolgende afbeeldingen is de beoogde verplaatsing weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (huidige aanduiding outlet rood omkaderd)



Uitsnede geldend bestemmingsplan (beoogde aanduiding outlet groen omkaderd)

Binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - outlet' is het toegestaan een outlet te vestigen. Op het adres Parallelweg 2a bevindt zich in de huidige situatie een outlet en het wordt beoogd in de toekomst ter plaatse een outlet toe te staan. Daarentegen wordt dit gebruik niet beoogd in het pand aan de Parallelweg 2 en Stationsweg 259. Daarom dient de aanduiding verplaatst te worden. Om dit permanent vast te leggen is een herziening van het bestemmingsplan ex art. 3.1 Bro vereist. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Elk bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) van het plan.

2 Het initiatief

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn in het plangebied verschillende aan elkaar gebouwde panden aanwezig. De noordelijke panden faciliteren een outlet, terwijl het zuidelijke pand een bedrijfsverzamelgebouw is waarin verschillende bedrijven met kantoorfunctie gevestigd zijn. De locatie beschikt immers over de functieaanduiding 'kantoor', waardoor ter plaatse kantoren toegestaan zijn. Een deel van het pand dat de outlet faciliteert kent een bouwhoogte van 20 m en is aangewezen als gemeentelijk monument.

2.2 Planbeschrijving

In de toekomstige situatie blijft het plangebied ongewijzigd. Voorliggend plan voorziet slechts in het herstellen van de verkeerd gevestigde functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - outlet'. Op onderstaande afbeelding is een vooraanzicht van het plangebied weergegeven.



Voorraanzicht plangebied (bron: Google Streetview)

Op het rood omkaderde pand is in het geldende bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - outlet' gevestigd. Deze dient verplaatst te worden naar de panden die in de afbeelding groen omkaderd zijn.

3 Beleid

Met dit plan wordt beoogd de feitelijke situatie planologisch vast te leggen. Daarmee maakt het plan geen wijzigingen mogelijk die in strijd kunnen zijn met het beleid. Daarnaast heeft toetsing aan het relevante beleid reeds plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'. Er wordt volstaan met een verwijzing naar dit plan.

4 Milieu- & omgevingsaspecten

Voorliggend plan maakt geen wijzigingen mogelijk die in strijd kunnen zijn met de relevante milieuwetgeving. Het gaat immers om het planologisch vastleggen van de werkelijke situatie. Daarnaast heeft toetsing aan het milieubeleid reeds plaatsgevonden in het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'. Er wordt volstaan met een verwijzing naar dit plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de planregels

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek en terminologie is zoveel mogelijk aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de geldende bestemmingsplannen. In navolgende paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend als zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Hieronder volgt per toegepaste bestemming een korte toelichting:

Bedrijventerrein - 1

Alle gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'. Ter plaatse zijn bedrijven t/m categorie 3.1 middels de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Voor dit gebruik is een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding. De verbeelding in combinatie met de planregels regelen dit gebruik. Verder gelden er in het plangebied verschillende functieaanduidingen.

Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming omvat de archeologische terreinen die op de provinciale Archeologische MonumentenKaart (AMK) staan. Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid is vastgesteld. Voor bouwwerken groter dan 100 m² respectievelijk 1.000 m², of bodemingrepen dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld, moet voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Algemene regels

De algemene regels betreffen regels die voor het hele plangebied gelden en bestemmingsoverschrijdend zijn. Het gaat hierbij om de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn enkele algemene regels opgenomen met betrekking tot bestaande maatvoering, ondergronds bouwen, platte daken, ondergeschikte bouwdelen en overschrijding bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over strijdig gebruik opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn specifieke aanduidingen met bijbehorende regelingen opgenomen voor de volgende aanduiding: 'milieuzone - boringsvrije zone'.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nog wijzigingen aan te kunnen brengen in de situering van de bestemmingsvlakken, het type bedrijf op de staat van bedrijfsactiviteiten om daarmee zo flexibel mogelijk in te kunnen spelen op de actuele behoefte aan bebouwing.

Overige regels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen wat betreft het moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen de verschillende enkelbestemmingen en een regeling voor gemeentelijke monumenten.

5.5 Overgangs- en slotregels

In dit laatste onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde. De overgangsregel betreft de vorm en inhoud van het overgangsrecht. De slotregel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro geen betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Het voorliggende plan maakt immers geen bouwwerkzaamheden mogelijk, maar legt de werkelijke situatie planologisch vast, waarmee het conserverend karakter heeft. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan zekergesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.2.2 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.