



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL

**Datum
voorstel: 20
september
2016**

Registratiekenmerk:

Raadsvergadering van : 27 oktober 2016
Vergadering Commissie van: 4 oktober 2016
Portefeuillehouder: G.A. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H. Kamies
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Onderwerp / voorstel: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Goudenregen (Ekris 40)

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de ingediende zienswijze zoals verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Goudenregen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Goudenregen bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen conform ambtelijke aanpassing zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 komt het perceel Ekris 40 ingeklemd te zitten tussen nieuwbouw. Zowel aan de noord- en oostzijde van het perceel zullen woningen worden gerealiseerd (fase 4a en 5 van het Groene Woud). Aan de zuidzijde zijn al vier vrijstaande woningen aanwezig, die onderdeel uit maken van deze wijk. De ontwikkelingen leiden tot een andere stedenbouwkundige situatie, dat wil zeggen dat het perceel nadrukkelijk onderdeel is geworden voor de nieuwbouwwijk Het Groene Woud. Een ruimtelijke invulling van dit perceel overeenkomstig de opzet van Het Groene Woud is dan ook wenselijk. Daarnaast ondervindt de eigenaresse door de realisatie van de omliggende woningen in Het Groene Woud veel wateroverlast op haar perceel. Dit komt omdat een sloot is gedempt en de nieuwe woningen aan de Magnoliasingel en bijbehorende tuinen een stuk hoger liggen dan het bestaande perceel aan de Ekris 40.

De eigenaresse heeft een verzoek ingediend om het perceel 4 vrijstaande woningen te mogen realiseren op percelen van ieder ruim 500 m².

Centrale vraag

Is vaststelling van het bestemmingsplan Goudenregen (Ekris 40) en de daarmee beoogde planontwikkeling wenselijk?

Beoogd resultaat (wat)

Het creëren van een passende stedenbouwkundige invulling en het oplossen van de waterproblemen op het perceel.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, bestemmingsplan Het Groene Woud 2015

Argumenten

Het perceel Ekris 40 komt door het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 ingeklemd te liggen tussen de nieuwbouw van deze wijk. Daardoor is er een nieuwe stedenbouwkundige situatie ontstaan, doordat het perceel deel is gaan uit maken van de woonwijk en niet meer is gelegen aan de rand van deze wijk.

De bouw van vier woningen op het perceel van ruim 2.300 m², is een stedenbouwkundige ontwikkeling die past bij de stedenbouwkundige principes die zijn gehanteerd voor het Groene Woud. De keuze voor maximaal vier woningen op ruime percelen is specifiek passend voor dit deel van de wijk.

De nieuwbouw rond dit perceel heeft ook tot gevolg dat er op het perceel wateroverlast ontstaat omdat het perceel lager is gelegen dan de omliggende percelen. Door de bouw van de vier woning zal het perceel opgehoogd worden en zal naar verwachting de wateroverlast verholpen zijn.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 13 juli tot en met 23 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging is er één mondelinge zienswijze (namens drie bewoners) ingediend. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan is de zienswijze opgenomen en voorzien van een antwoord.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De provincie Utrecht, de VRU, Gasunie en het Waterschap Vallei en Veluwe hebben aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan is onder de regels geen regeling opgenomen voor erfafscheiding opgenomen. Het bestemmingsplan dient op het onderdeel Regels onder artikel 5.2.2 te worden aangevuld de in de nota opgenomen regeling die overeenkomt met het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015.

Grondexploitatie

Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Duurzaamheid

Bij de realisering van de nieuwe woningen wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij kan worden gedacht aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen worden de duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt.

Draagvlak

Zie de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Beoogd resultaat (hoe)

Het creëren van een passende ruimtelijke invulling van het perceel gelet op de gewijzigde omgeving en het oplossen van de waterproblemen op het perceel Ekris 40.

Financiële consequenties

Niet van toepassing, ten behoeve van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan 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 door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Concept raadsbesluit
 - Ontwerpbestemmingsplan
 - Nota van beantwoording zienswijzen
 - De niet geanonimiseerd zienswijze en de anterieure overeenkomst liggen vertrouwelijk ter inzage
-