



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 212940	
35	13	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Ja
naar RAAD	Ja <i>vha</i>	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja		
Anders:			

Onderwerp : Reparatie bestemmingsplan Bebouwde Kom

Advies : Instemmen met ontwerp bestemmingsplan en start van de formele procedure.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
29-08-2018	K. Kuperus/ M. Vale		<i>S</i>		<i>SA</i>

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Openbare besluitenlijst 4-09-2018

Akkoord met advies.

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

06 SEP. 2018

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

In december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Bebouwde Korn vastgesteld, hierna is het besluit verwerkt in de regels en de verbeelding welke begin januari 2018 gepubliceerd zijn. Na de ter inzage legging bleek dat onderdelen van het raadsbesluit niet en/of onjuist zijn verwerkt. Bij een aantal percelen was het op te lossen met de constatering dat sprake is van een kennelijke fout, maar bij een aantal percelen was het resultaat zodanig dat beoogde plannen geen doorgang kunnen vinden, terwijl de raad wel besloten heeft mee te werken. Met diverse partijen is gesproken en een aantal heeft voor de zekerheid beroep aangetekend bij de gemeenteraad en voor één locatie heeft de Raad van State een voorlopige voorziening uitgesproken.

Nog tijdens de beroepsperiode hebben wij (ambtelijk in overleg met de toenmalige portefeuillehouder) moeten besluiten dat een reparatie van het plan noodzakelijk is.

Deze reparatie betreft de onderdelen/ locaties waar het besluit van de gemeenteraad onjuist uitgewerkt is op de verbeelding en/of de regels, en een aantal andere situaties waarbij wij geconstateerd hebben dat het plan nog niet correct was (verkeerd uitpakt), tevens zijn een paar recente ontwikkelingen meegenomen (zie toelichting in de bijlage).

Centrale vraag

Kunt u instemmen met de op start van de formele vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

Op juiste wijze verwerken van het raadsbesluit van december 2017 op de verbeelding en in de planregels, waardoor alsnog vergund kan worden wat eigenaren en bedrijven wensen en waar de raad mee ingestemd heeft.

Kader

Feitelijk zijn de inhoudelijke keuzen gemaakt met het besluit van de raad van december 2018.

Argumenten

Voor de motivering en aanleiding van de diverse locaties verwijzen wij naar de bijlage. Van belang is dat de omissies die zijn ontstaan bij de uitwerking van het raadsbesluit zo snel mogelijk gerepareerd worden. Omdat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan is er juridisch geen andere mogelijkheid om de onjuistheden te herstellen, dan door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Hierbij is het wenselijk dat college en raad zoveel mogelijk het besluit van december 2017 respecteren en als uitgangspunt nemen (om nieuwe zienswijzen en bezwaren te voorkomen). Juridisch is echter sprake van een nieuw plan en daarmee mogelijkheid voor een ieder zienswijzen en beroep in te stellen en voor de raad ook op basis van de nu geldende politieke overtuiging besluiten te nemen. Wij adviseren college en raad hierbij wel rekening te houden en uit te gaan van de continuïteit in besluitvorming in het oog van een betrouwbare overheid.

In de bijlage staan om die reden ook geen locaties of ontwikkelingen die niet eerder aan de orde geweest zijn of waar sprake is van aanzienlijke veranderingen.

Duurzaamheid

Door het vaststellen van een bestemmingsplan dat als uitgangspunt heeft de ruimtelijke kwaliteit te handhaven, blijft er sprake van een duurzame woon- en werkomgeving waar het prettig verblijven is.

Draagvlak

Gelet op het relatief beperkte aantal zienswijzen (in verhouding met het grote plangebied) en de achtergrond van de zienswijzen zijn wij van mening dat sprake is van groot draagvlak voor het oorspronkelijke plan. Door nu het geheel te herstellen wordt het draagvlak verder vergroot.

Beoogd resultaat (hoe)

Naar aanleiding van deze procedure kan een aantal beroepschriften tegen het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan worden ingetrokken.

Financiële consequenties

Met het stedenbouwkundig bureau is afgesproken dat zij de kosten dragen van de aanpassing als gevolg van de omissies. De overige aanpassingen worden op uur basis in rekening gebracht en komen ten laste van de post herziening bestemmingsplannen.

Aanpak/uitvoering

Wij stellen voor om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

- Het plan gedurende zes weken ter visie te leggen en digitaal ter beschikking stellen.
- Daarna samen met eventuele zienswijzen aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden.

Conclusie

Instemmen met ontwerp bestemmingsplan, met het bureau worden nog wat ondergeschikte onduidelijkheden besproken en verwerkt, wij stellen voor mandaat te verlenen voor deze aanpassingen aan de beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening.

Communicatie

Wettelijk voorgeschreven proces en persoonlijk bericht de personen die fouten gemeld hebben en zal nog een kernboodschap opgesteld worden t.b.v. eventuele persvragen.

Bijlage(n)

- 1 ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen.
- 2 overzicht met korte toelichting aanleiding aanpassing per locatie

Bijlage Korte samenvatting aanleiding / aanpassing per locatie (willekeurige volgorde)

Hoefblad 15

Bij de verwerking van het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan Bebouwde Kom is (teken technisch) een fout gemaakt, waardoor per abuis het bijgebouw voorzien is van een nutsgebouw bestemming. Duidelijk is dat in de praktijk dit gebouw geen nutsgebouw is. De bestemming wordt gewijzigd in tuin en erf\wonen met een logische scheiding tussen de bestemmingen.

Stationsweg Oost 192 en 194

Bij Stationsweg Oost 194 is het volgende geconstateerd en aangepast

- Technisch ontbreekt de verwijzing naar de aanduiding sb-gotl. Deze was in het ontwerpplan nog van toepassing op nummer 194 en 196. Bij het aanbrengen van de bijzondere aanduiding sb-sho (de prikkeldraad lijn op de analoge verbeelding) is technisch vergeten om de koppeling naar sb-gotl mee te kopiëren. Ook in het bestemmingsplan Bedrijventerrein was de aanduiding groothandel in tuinrichting/bestratingmaterialen op het perceel van toepassing.
- Een vergelijkbaar technisch gebrek is aan de orde bij de aanduiding h 200. De weergave geeft de indruk dat slechts 200 m2 gebouwd mag worden (terwijl 100 % van het bouwvlak bebouwd mag worden gelijk aan nummer 196). Ook hier is sprake van een koppelgebrek.
- De 200 m2 hoort bij de bepaling van artikel 5.1. onder m. Namelijk de maximale omvang van ondergeschikt gebruik ten behoeve van detailhandel als onderdeel van de groothandel bestemming. Het feit dat deze aanduiding wel op de verbeelding staat is een bewijs dat de aanduiding sb-gotl ook hier in de regels aanwezig had moeten zijn.
- Per abuis is de bepaling dat op de locatie 100 m2 t.b.v. showroom kan worden opgericht (een regeling rechtstreeks uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein) terecht gekomen in artikel 8 (bedrijventerrein -2) i.p.v. Bedrijf-2. Duidelijk een verwerkingsfout.

Bij Stationsweg Oost achter 192 is het volgende geconstateerd en aangepast

- Op de verbeelding en in de regels is de aanduiding dat max 600 m2 benut mag worden voor de kringloop binnen de toegestane 3600 m2 verdwenen.
- Is per abuis de aanduiding parkeren t.b.v. kringloop (van toepassing bij Maarsbergseweg) opgenomen i.p.v. kringloop, een duidelijke technische fout, welke inhoudelijk geen effect heeft.
- Ook is een bouwpercentage van 25 % (weergegeven op de verbeelding) in combinatie met maximaal 3600 m2 overbodig, het moge duidelijk zijn dat de 3600 m2 leidend is.
- Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting tot sloop (artikel 5.4.3.) voor de vierkante meters bestaande bebouwing buiten het westelijke bouwvlak, is geconstateerd dat de regeling gelezen zou kunnen worden dat eerst alle bestaande bebouwing buiten het bouwvlak moet zijn gesloopt, alvorens binnen het bouwvlak nieuwbouw kan/mag plaatsvinden. Terwijl overeengekomen is dat nieuwbouw binnen het bestemmingsvlak mogelijk is ook als er nog overgangsrechtelijke gebouwen buiten het bouwvlak staan. Maar dat deze wel mee tellen in de berekening van de vierkante meters. Dus het max van 3600 m2 binnen het bouwvlak kan pas worden vergund en gerealiseerd na sloop van het evenredige deel van de overgangsrechtelijke bebouwing.

Stationsweg Oost 213

Aanduiding bedrijfswoning ontbreekt.

Parallelweg 18 Zandbergen

Beroep aangetekend omdat op de verbeelding het bouwvlak aan de zijde van De Nort onjuist is weergegeven. Op de verbeelding is het bouwvlak inderdaad anders weergegeven dan beoogd met het raadsbesluit zoals verwoord in de zienswijzennota onder nummer 33. De tekeningen (bijlage E3 en de zonnestudie in de ruimtelijke onderbouwing) zoals betrokken bij het

raadsbesluit en getoond in het overleg met partijen geven een zone aan van 5 meter (onbebouwd) dan 5 meter met een hoogte van 12 meter, waarna het gebouw van 20 meter hoog gerealiseerd kan worden. Maar per abuis staat nu op de verbeelding 10 meter onbebouwd en 10 meter met een hoogte van 12 meter.

Het opnemen van een lagere zone met een maximale hoogte van 12 meter ten behoeve van de hellingbaan om te voorkomen dat "te dicht" op de Nort een gebouw met een hoogte tot 20 meter kan komen, zoals is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen, is dus onjuist verwerkt op de tekening. Met de herziening van het bestemmingsplan moet de juiste maatvoering worden opgenomen.

Laagerfseweg 31 en Landaasweg 10

Beroep en Voorlopige voorziening (toegewezen) tegen hoogte 10 meter (was wel beoogd maar stond bij verkeert adres in de ambtshalve lijst) en tegen onbedoelde 100 % ipv 75 %. Wij hebben geconstateerd dat het bestemmingsplan Bebouwde Kom voor dit perceel niet correct is. Wij zijn reeds een herzieningsprocedure gestart om dit te herstellen.

Ten aanzien van het Bebouwingspercentage van 75%

Het bebouwingspercentage van het perceel had niet gewijzigd moeten worden en had 75% moeten zijn conform het vorige bestemmingsplan Bedrijventerrein. Het bebouwingspercentage van 100% is fout op tekening aangegeven.

Ten aanzien van de bouwhoogte 10 meter

Het was de bedoeling om medewerking te verlenen aan de aanpassing van de bouwhoogte van 6 naar 10 meter. Deze wijziging van de bouwhoogte is dus wél beoogd met het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. In de nota 'ambtshalve aanpassingen' is echter abusievelijk een verkeerd huisnummer opgenomen; onder het punt yy wordt namelijk verwezen naar het adres Laagerfseweg met huisnummer 30, terwijl dit Laagerfseweg 27, 29, 31 had moeten zijn. De procedure is helaas niet zorgvuldig verlopen.

Tevens ontbrak een specifieke ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie.

Inmiddels heeft de eigenaar van Laagerfseweg 27, 29 en 31, na overleg met de bezwaarde van Landaasweg 10 zijn de bouwensen en plannen aangepast.

In de herziening met de ruimtelijke onderbouwing wordt nu dan ook uitgegaan van het plan dat partijen besproken hebben. Op deze wijze kan het bedrijf de gewenste uitbreiding realiseren en wordt aan de wensen van de burens voldaan. Het gaat dan om een bouwvlak met dat 100 % bebouwd kan worden, met een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

Hoewel het plan daarmee afwijkt van het beoogde raadsbesluit, zijn wij van mening dat sprake is van een verbetering.

Voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat worden de bewoners van Landaasweg 10 separaat geïnformeerd.

Nijverheidsweg 64

Aanduiding BW mist.

Maatschappelijke bestemming in Het Groene Woud

Bouwvlak binnen maatschappelijke bestemming mist, er kan nu niets vergund worden.

Amalialaan

Waterberging wel op verbeelding en wel genoemd in artikel tuin, echter in de regeling missen de bepalingen die wel in bestemmingsplan Prinses Amalialaan gekoppeld waren aan de bepaling, waardoor daar nu het bouwverbod ontbreekt.

In regeling is geen rekening gehouden dat in het bouwvlak voor meerdere woningen ook de zijdelingse afstand uit het vorige bestemmingsplan opgenomen moet worden om stedenbouwkundig gelijk eind resultaat te krijgen. Noordelijke woningen nog niet in de verkoop in afwachting van herziening van het bestemmingsplan, om stedenbouwkundig ongewenste bebouwing te voorkomen.

Gasunie

De zienswijzen reactie is op onderdelen niet verwerkt, gasunie heeft na toezegging dat wij het aanpassen beroep ingetrokken. .

- De wijzigingsbevoegdheid voor het verleggen van de leiding zit alleen in de regel van de leiding niet in bedrijventerrein. Is nu gekozen voor een andere constructie.
- Belemmeringstrook (Zegheweg) en bouwvlak aan noordzijde (Zegheweg 36) is niet aangepast.
- In de aanvulling van de regels is het verbod op indrijven van voorwerpen niet overgenomen.

Inmiddels overleg met de Gasunie en gekozen om de situatie bij het verleggen van de gasleiding ten hoogte van de nieuwe weg naar Hoevelaar aan te passen, door zowel het oude als het toekomstige trace (met voldoende technische speelruimte) te bestemmen met een regeling om in de zone te bouwen na toestemming Gasunie als de leiding weg is.

Boomgaard Stationsweg Oost 239 ligt buiten het bouwvlak, graag de aanduiding over de hele boomgaard leggen.

Griftdijk

Nieuwe woning met nieuw bijgebouw. Het bijgebouw ligt in het bouwvlak voor een in de toekomst op te richten woning maar kan niet vergund worden omdat het voor de voorgevelrooilijn ligt. Het is wel de bedoeling het bouwvlak te behouden. Regeling aanpassen. Griftdijk (zuid) stukje tuin/ erfbestemming niet correct.

Zegheweg 5:

Moest 30 m2 extra aan bijgebouwen krijgen. Nu is er 30m2 op de verbeeld opgenomen met de volgende bepaling:

d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' mag de oppervlakte van een woning niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

Graag zo aanpassen dat er 30 m2 extra i.p.v. maximaal is toegestaan.

Correctie aanduiding bijzonder regeling bijgebouwen bij:

Zegheweg 8, Griftdijk 3 en Stationsweg oost 120.

Bouwvlak kavels Spoorzone

Ten zuiden van de weg naar Hoevelaar (omgeving toekomstig nummer Parallelweg 3) is de bouwgrens van het bouwvlak naar het westen verlegd, om duidelijk te maken dat aan de zijde van de Parallelweg geen bebouwing (alleen parkeren) is toegestaan, om zo de gewenste zichtlijnen zeker te stellen.

De bouwgrens op de meest noordelijke kavel (Parallelweg 19) is aangepast op basis van de meest recente verkaveling, te veel onbebouwde grond aan de noord zijde is niet wenselijk.

Middenstraat 31-33

Aanduiding -bw ontbrak in de maatschappelijke bestemming.

Klein Landaasweg 3

Tuinbestemming opgenomen aan de zijde van de Laagerfseweg als oplossing in handhavingszaak, voorwaarden nadere verwoord in anterieure overeenkomst.

Dorpsstraat 21-23

Correctie horeca aanduiding.

