



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 213883	
37	10	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Ja
naar RAAD	Ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Vaststelling ontwerpwijzigingsplan Nijverheidsweg

Advies :

- Het ontwerpwijzigingsplan Nijverheidsweg vaststellen en ter visie leggen;
- Omwonenden en belanghebbenden op de hoogte stellen van de ter visie legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen;
- De beleidsadviseur ruimtelijke ordening mandateren tot het doorvoeren van de nog enkele ondergeschikte wijzigingen voor de ter visie legging;
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
06-09-2018	M. Valé	B&O			

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris			6/9	ivm termijn op B&W 10/9

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Openbare besluitenlijst 10 september 2018

Akkoord met advies.

Retour naar afdeling op:

12 SEP. 2018

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

In juli 2016 heeft het college van B&W ingestemd met het plan van aanpak voor de herontwikkeling van de Nijverheidsweg. De Nijverheidsweg is een verouderd bedrijventerrein in de bebouwde kom van Woudenberg. De ambitie is om de Nijverheidsweg te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied.

In de Structuurvisie staat de opgave beschreven om dit terrein te herstructureren en te herontwikkelen. Aanleiding hiervoor zijn de woningbouwontwikkelingen in het Groene Woud en de mogelijkheid om bedrijven die nu aan de Nijverheidsweg gevestigd zijn te verplaatsen van de Nijverheidsweg naar Woudenberg Oost (bedrijventerrein Parallelweg). Met betreffende bedrijven is overeenstemming over de herontwikkeling. Bijgevoegd ontwerpwijzigingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk.

Centrale vraag

Bent u bereid het ontwerpwijzigingsplan Nijverheidsweg vast te stellen?

Beoogd resultaat (wat)

Herontwikkeling bedrijven aan de Nijverheidsweg naar woningen mogelijk maken

Kader

Bestemmingsplan Bebouwde Kom, wijzigingsbevoegdheid

Argumenten

Het oudste bedrijventerrein van de kern Woudenberg betreft het bedrijventerrein Nijverheidsweg. Dit bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de bestaande kern van Woudenberg en de uitbreidingswijk Het Groene Woud. Op het bedrijventerrein Nijverheidsweg zijn verschillende bedrijven gesitueerd. Met de ontwikkeling van Het Groene Woud is het cluster van bedrijven steeds meer ingesloten geraakt door woningbouw. Hierdoor is het niet langer logisch om juist op deze plaats bedrijven te vestigen dan wel te handhaven. Transformatie naar woningbouw ligt dan ook voor de hand. Om dit mogelijk te maken is in het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' een wijzigingsbevoegdheid voor de beoogde herontwikkeling opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen ten behoeve van woningbouw. Inmiddels zijn de herontwikkelingsplannen zo concreet dat het wenselijk het bestemmingsplan te wijzigen. Op deze manier wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Het plan voorziet in de bouw van 90 woningen in verschillende categorieën:

- 19 tussenwoningen (koop)
- 38 twee-onder-één-kap en hoekwoningen (koop)
- 21 sociale huurwoningen
- 9 (gestapelde) woningen in de middenhuur
- 3 bestaande vrijstaande (koop)woning

Met deze verdeling wordt goed ingespeeld op de woningbehoefte. Er wordt enerzijds gebouwd voor doorstroming en daarnaast voor starters op de woningmarkt. Met de bouw van 21 sociale huurwoningen wordt daarnaast voldaan aan de eis om minimaal 20% sociale huurwoningen te bouwen vanaf woningbouwontwikkelingen van 20 of meer woningen.

Op grond van 34.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7 (Nijverheidsweg eo) van het bestemmingsplan Bebouwde Kom kan uw college de bestemming en de bebouwingsbepalingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer met dien verstande dat:

a. binnen het wijzigingsgebied maximaal 95 woningen zijn toegestaan waarvan maximaal 30 gestapeld;

*Het wijzigingsplan maakt de realisatie van 90 woningen waaronder 28 gestapelde mogelijk.
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

b. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;

Voor de integrale herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over het ontwerp. Het ontwerp is nog op enkele kleine onderdelen aangepaste (zie bijgevoegde gewijzigde versie), dit laatste ontwerp wordt nog verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

c. binnen een zone van 10 meter achter de percelen aan de Stationsweg West zijn geen woningen toegestaan;

Aan deze voorwaarde, wordt met inachtneming van de afwijking genoemd onder d, voldaan.

d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen woningen wel binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;

In de reeds bestaande schuur aan de Nijverheidsweg 52 worden woningen mogelijk gemaakt. De kortste afstand van de schuur tot aan de ten zuiden daarvan gelegen percelen bedraagt 6,5 meter. Dit is in overeenstemming met de wijzigingscriteria.

e. de maximale bouwhoogte van woningen mag 10 meter bedragen;

Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen niet meer bedragen dan 7,5 meter in de zone zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels;

Dit criterium heeft betrekking op de meest zuidelijke zone waar gestapelde woningen in de bestaande schuur zijn gepland. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 7,5 meter zodat aan de wijzigingscriteria wordt voldaan.

g. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;

Voor het gehele plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie ook paragraaf 4.8. Daaruit volgt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

h. indien voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;

In paragraaf 4.3, 4.6 en 4.4 is nader ingegaan op de aspecten geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Daaruit volgt dat geen van deze aspecten belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

i. de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;

Voor de ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld, zie paragraaf 4.2. Daaruit volgt dat dit aspect niet leidt tot verdere aandachtspunten.

j. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;

In paragraaf 4.7 is een watertoets opgesteld voor de betreffende ontwikkeling. In het kader van het vooroverleg heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden. De aangepaste tekst (bijgevoegd) wordt nog verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

k. aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;

Voor het gehele plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, zie ook paragraaf 4.9. Naar aanleiding van deze quick scan vindt op dit moment nader onderzoek plaats. De resultaten verwachten wij binnenkort te ontvangen en kan verwerkt worden bij de vaststelling van het wijzigingsplan. Indien er een ontheffing van de Flora en Faunawet nodig is kan dit leiden tot latere vaststelling.

l. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de belangen van derden;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;

4.de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plangebied wordt zorgvuldig ingericht, zodat een inrichting ontstaat waar kwaliteit kan worden geboden. Dit komt het straat- en bebouwingsbeeld ten goede, zie ook paragraaf 2.2. De verkeerssituatie is beschouwd (zie paragraaf 4.2) en levert geen knelpunten op. De kruising Europaweg/Stationsweg-West plus is echter wel een bestaand knelpunt waarvan wij van mening zijn dat aanpassing wenselijk is. Middels de begroting 2019 stellen wij de raad voor hier budget voor beschikbaar te stellen. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan is meermaals met de betrokken partijen overleg gevoerd, zodat zo goed als mogelijk met ieders wensen rekening wordt gehouden. Door deze werkwijze is geborgd dat aan het gestelde onder I wordt voldaan.

m. na wijziging zijn de bepalingen uit de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Bedrijf - 1' respectievelijk 'Verkeer' onverkort van toepassing.

Met het wijzigingsplan wordt in de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf - 1', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijf - 1' voorzien. Voor de van toepassing zijnde regeling wordt verwezen naar het moederplan.

Vooroverleg

Op basis van het conceptontwerpbestemmingsplan heeft reeds vooroverleg met de vooroverlegpartners plaatsgevonden. Het Waterschap heeft aangegeven dat de paragraaf ten aanzien van de waterberging niet voldoet aan de uitgangspunten ten aanzien van compensatie. In overleg met het Waterschap wordt de tekst aangepast en zal in het plan worden gewerkt met parkeerplaatsen met halfverharding en wordt er een WADI gerealiseerd.

De overige overlegpartners hebben geen opmerkingen ten aanzien van het wijzigingsplan.

Duurzaamheid

Milieu: met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt de uitplaatsing van hinderlijke bedrijven uit een woonomgeving mogelijk gemaakt.

Mens: met de vaststelling van het wijzigingsplan worden woningen aan de woningvoorraad toegevoegd waarmee in de woonbehoefte wordt voorzien.

Draagvlak

Met de van de woningen aan de Stationsweg West waarvan de tuinen grenzen aan het plangebied zijn meerdere overleggen gevoerd. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen in het plan en afspraken ten aanzien van inritten en groene afscheidingen.

Beoogd resultaat (hoe)

Toepassen wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Bebouwde Kom om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Financiële consequenties

Niet van toepassingen, met de betrokken bedrijven zijn inmiddels (anterieure) overeenkomsten afgesloten.

Aanpak/uitvoering

- Het ontwerpwijzigingsplan Nijverheidsweg vaststellen en ter visie leggen;
- Omwonenden en belanghebbenden op de hoogte stellen van de ter visie legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen;
- De beleidsadviseur ruimtelijke ordening mandateren tot het doorvoeren van de nog enkele ondergeschikte wijzigingen voor de ter visie legging;
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen.

Conclusie

Het ontwerpwijzigingsplan ter visie leggen.

Communicatie

Voor het project Nijverheidsweg is een communicatieplan opgesteld. Op 4 oktober wordt een inloopavond met betrekking tot het wijzigingsplan georganiseerd. Omwonenden en belanghebbenden worden op de hoogte gesteld, verder vinden de voorgeschreven officiële publicaties plaats.

Bijlage(n)

- Ontwerpwijzigingsplan
- Aangepaste stedenbouwkundig ontwerp
- Gewijzigde tekst waterberging

