



Gemeente
Woudenberg

Colleged advies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.343216/D.264555	
50	20	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja/Nee	Internet	Nee
naar RAAD	Ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 177

- Advies** :
1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 177 en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen;
 2. In te stemmen met de concept-antérieure-overeenkomst en ten aanzien van de antérieure overeenkomst de geheimhouding conform artikel 87 juncto artikel 88, tweede lid van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b en 5.1 lid 2 sub f van de Wet open overheid;
 3. De raad te informeren door middel van een afschrift van dit besluit.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
29 november 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	231211	
Wethouder		HJM	231211	
Wethouder		DBdK	231211	
Wethouder		MvdG	231211	
Secretaris	DR		231207	

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 12 december 2023:

Akkoord

14 DEC. 2023

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Op het perceel Stationsweg West 177 is de oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) groter dan op grond van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg 2017 en het vergunningsvrij bouwen is toegestaan.

In uw vergadering van 9 februari 2021 heeft u aangegeven bereid te zijn mee te willen werken aan een wijziging van het bestemmingsplan waarbij het te veel aan vierkante meters voor bijbehorende bouwwerken op het perceel Stationsweg West 177 gecompenseerd dient te worden door op het nog te bebouwen woonperceel kadastraal bekend sectie G nummer 1096 minder bebouwing aan bijbehorende bouwwerken toe te staan. Deze oppervlakte zal met 43m² worden verminderd.

Ook is aangegeven dat de omwonenden akkoord dienden te gaan met deze ontwikkeling, omdat er een herinrichting van het nog te bebouwen perceel plaats vindt.

In bijgevoegd bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan hierop aangepast.

Het bestemmingsplan is zover dat dit in procedure kan worden gebracht.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 177, het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de opgestelde concept anterieure-overeenkomst.

Beoogd resultaat

Een juridisch planologisch kader realiseren om de bestaande bebouwing op het perceel Stationsweg West 177 te kunnen legaliseren.

Kader

Het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg 2017, de Structuurvisie Woudenberg 2030

Argumenten

- 1.1 *de te grote oppervlakte aan bebouwing op het perceel Stationsweg 177 kan worden gelegaliseerd door minder bebouwing toe te staan op het er achter gelegen perceel*

Op het perceel Stationsweg West 177 is een overschrijding van 43 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. De eigenaar wil deze bebouwing graag behouden. De eigenaar van Zegheweg 3 (familie) heeft het nog te bebouwen woonperceel aan de Zegheweg, direct gelegen ten noordoosten van Stationsweg West 177 in eigendom. Gekeken naar de grootte van het perceel zou op grond van het huidige bestemmingsplan 100m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan zijn op dit perceel, in het onderhavige bestemmingsplan wordt dit aangepast naar maximaal 57m².

1.2 de indeling van het perceel en de bestemmingen voor het perceel aan de Zegheweg zijn aangepast om ook het vergunningsvrij bouwen te beperken

De oppervlakte aan vergunningsvrije bouwwerken is afhankelijk van de grootte van het achtererf gebied (is 1.00 meter achter de voorgevel van de woning). Om de oppervlakte aan vergunningsvrije bouwwerken te beperken zijn de bestemmingen aangepast. Er is een bestemming groen aan de noordzijde en een tuinbestemming aan de oostzijde van het plangebied gegeven, waardoor het achtererfgebied wordt beperkt. Ook is door middel van het plaatsen van een gevellijn op de verbeelding aangegeven, waar de voorgevel van het hoofdgebouw moet komen. Deze komt nu aan de oostzijde in plaats van aan de noordzijde. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in het principebesluit.

1.3 De uitbreiding past binnen de Structuurvisie Woudenberg 2030

Door het verminderen van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het nog te bebouwen perceel, neemt de totale toegestane bebouwing voor beide gezamenlijke percelen niet toe. Ruimtelijke gezien is het plan hiermee inpasbaar en niet in strijd met de Structuurvisie.

1.4 Uit de toelichting in het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting wordt in de onderbouwing onder meer aangegeven wat de totale oppervlakten aan bijbehorende bouwwerken op beide percelen mag zijn en hoe de inrichting op het nog te bebouwen perceel wordt. Omdat het hier enkel een wijziging betreft qua oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en er op de nog te bebouwen locatie al een woonbestemming met bouwblok is gelegen is verder geen nader onderzoek nodig naar o.a. de verkeerssituatie, archeologie, bodem en milieuaspecten.

1.5 Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd

Artikel 3.8 van de Wro geeft aan dat een bestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd. Voor de te volgen procedure wordt verwezen naar artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waar aangegeven wordt dat de openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp van het bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

2.1 In de anterieure-overeenkomst worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd

In de overeenkomst worden de rechten en plichten tussen de gemeente en de initiatiefnemer geregeld, waaronder de financiële aspecten. Hier vallen ook eventuele verzoeken om planschade onder. De concept anterieure-overeenkomst is naar de initiatiefnemer gezonden voor een reactie.

3.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening besluit de raad over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Het is dan ook van belang om hen te informeren over de ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan, zodat zij hiervan op de hoogte zijn.

Door hen kennis te laten nemen van het besluit over dit voorstel worden zij geïnformeerd.

Risico's en kanttekeningen

N.v.t

Duurzaamheid en Inclusie

Door het kunnen legaliseren van de bebouwing op het perceel Stationsweg West 177 en een compensatie van minder bouwmogelijkheden in de naast gelegen perceel wordt een duurzame oplossing bereikt.

Maatschappelijke participatie

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de omwonenden in het gebied uit het verslag blijkt, dat zij geen bezwaar hebben tegen wijziging van de huidige bouwmogelijkheden en het wijzigen van de gevelrichting van de woning.

Beoogd resultaat (hoe)

De legalisering van de gerealiseerde bebouwing op het perceel Stationsweg West 177 en te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Alle kosten voor het realiseren van deze ontwikkeling, waaronder het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.

Aanpak/uitvoering

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij de gelegenheid wordt gegeven om zienswijzen in te dienen.

Daarna zal een voorstel gemaakt worden aan de raad om een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

Conclusie

- Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, na ondertekening van de anterieure-overeenkomst;
- De anterieure-overeenkomst ter ondertekening aan te bieden.
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is van het voornemen het bestemmingsplan aan te passen voor het perceel Stationsweg West 177 en Zegheweg ongenummerd.

Communicatie

- Via de wettelijke publicatie kanalen (Overheid.nl, Woudenberg, Ruimtelijke Plannen)

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 177
- Concept anterieure overeenkomst
- Participatieverslag