

Verzonden op:

Zaaknr: Z.340343 D. 248968

Documentnr: D.249688

Contactpersoon:

Afdeling:

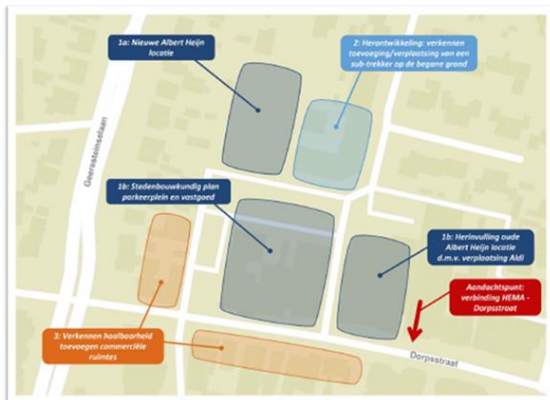
Bijlage(n):

Onderwerp: Reactie op inspraak bouwaanvraag Dorpsstraat 7-11

Geachte heer

Naar aanleiding van uw brief van 24 februari 2023, met diverse vragen en uw bevindingen rond de wabo vergunning aanvraag voor de nieuwbouw op de locatie Dorpsstraat 7-11 (zaaknummer z.339711), ontvangt u hierbij de beantwoording van uw vragen.

- 1 In hoeverre vormt het ingediende plan onderdeel uit van de Visie op het Centrum?



Het bouwplan geeft invulling aan de visie op dit gebied zoals opgenomen in vastgestelde Visie op de Retail (december 2021). Deze panden worden in deze visie nadrukkelijk genoemd als de locatie die afbreuk doet aan het centrum en waar dus actie gewenst is. Tevens wordt deze hoek genoemd als te verkennen voor versterking van commercieel gebruik van de begane grond. Het plan geeft daar invulling aan.

- 2 Welke mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het centrum van het dorp kunnen worden tegengehouden als de vergunning voor het ingediende plan wordt verstrekt?

In de Visie op de Retail wordt de suggestie gedaan om ten noorden van dit pand langs parkeerterrein Kostverloren te onderzoeken of een aanvulling met centrumfuncties mogelijk is. Gelet op de huidige functie van die gronden als achtertuin van de woningen aan de Geersteinselaan verwachten wij niet dat dit kansrijk is. Het bouwplan belemmert dat ook niet, een invulling op die wijze kan later alsnog aansluitend gerealiseerd

worden. Er zijn ook geen andere mogelijke ontwikkelingen die belemmerd worden. In tegendeel deze herontwikkeling zal een positieve uitstraling hebben en kunnen zorgen voor een positieve impuls voor anderen.

- 3 Voor de ontwikkeling in het centrum houdt u als College de raad regelmatig op de hoogte. In hoeverre neemt u de raad mee in de besluitvorming voor het (eventueel) verstrekken van de omgevingsvergunning voor het plan Dorpsstraat 7 Woudenberg.

De nu gevraagde vergunning past in de regels en mogelijkheden van het bestemmingsplan en daarmee in de bevoegdheid van het college om een besluit te nemen. Gelet op de politiek maatschappelijke belangstelling voor het pand in de huidige staat hebben wij de gemeenteraad op de hoogte gesteld van de aanvraag en zullen de raad ook informeren over de besluitvorming.

- 4 In hoeverre heeft de indiener een toelichting gegeven op de overschrijding van de geldende voorwaarden uit het bestemmingsplan? Het gaat dan specifiek om de regels ten aanzien van goot- en bouwhoogte opgenomen. De maximale goothoogte bedraagt 6,0 m¹ en de maximale bouwhoogte 9,0 m¹. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid op deze met een vrijstelling te verhogen met 10%. De maximale goothoogte komt hiermee op 6,6 m¹ en de bouwhoogte op 9,9 m¹. In de ingediende plannen is een goothoogte van 6,57 m¹ en een dakhoogte van 9,9 m¹ opgenomen.

Deze motivering is er en is meegenomen in de overwegingen. Deze hoogte is gewenst om de verdiepingshoogte van de winkelruimte wat hoger te maken en zodoende deze ruimte meer kwaliteit en een uitstraling te geven die past bij de huidige wensen van de (eind)gebruikers. Daarbij geeft deze hogere verdiepingshoogte van de bedrijfsruimte wat meer vrijheid aan de uiteindelijke gebruiker (bijv. een winkel) voor de inrichting van de ruimte en dat komt dit ten goede aan de uitstraling/beleving van mensen die lopen op het maaiveld.

- 5 Welke overwegingen zouden voor het college redenen zijn om vrijstelling te verlenen?

De basis overwegingen zijn de aanleiding, in dit geval een winkelruimte die multi-functioneel geschikt is voor de wensen van een eindgebruiker in deze tijd. Dit wordt afgezet tegen de gevolgen van een afwijking voor derden en de passendheid in het gebied. Voor de passendheid van de uitstraling is het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit bepalend.

- 6 Welke mogelijkheden heeft het college om de aanvrager te verzoeken de plannen zodanig aan te passen dat deze recht doen aan het bestemmingsplan en de aanliggende bebouwing welke wel passen binnen de bestemmingplan regels?

Een afwijking is een bevoegdheid om gemotiveerd wel of geen toepassing aan te geven. In het voortraject, dat voor deze locatie enige jaren in beslag genomen heeft, zijn diverse varianten in beeld geweest. Vanuit de gemeente wordt daarbij altijd gestart met het overwegen van plannen waarvoor geen afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

een aanvrager bepaald uiteindelijk echter altijd wat hij indient. In deze situatie zien wij voldoende aanleiding en motivering om toepassing te geven aan de afwijkingsmogelijkheden.

- 7 Welke precedentwerking gaat er uit van het instemmen met de plannen en het toekennen van de vrijstelling voor toekomstige plannen in het centrum van Woudenberg.

De afwijkingen waaraan hier toepassing verleend worden zijn beoordeeld op deze locatie. Bij andere aanvragen in het centrum zal een vergelijkbare beoordeling plaatsvinden. Er is dus geen sprake van een precedent, maar van een overweging op een concreet plan.

- 8 Welke ruimte is er voor de installaties op het dak. In hoeverre geeft het bestemmingplan ruimte om ook nog eens boven vrijstellingsgrens te bouwen en in hoeverre is het college bereid daaraan medewerking te verlenen.

In artikel 30.4 van het bestemmingsplan staat voor "Ondergeschikte bouwdelen" het volgende opgenomen:

De maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels mag voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftkokers, trappenhuizen, liftschachten en ondergeschikte technische installaties en leidingen met ten hoogste 3 meter worden overschreden.

Dit artikel is bedoeld voor de installaties op het dak. De situering op het dak moet natuurlijk zo zijn dat de overlast voor derden en het zicht beperkt wordt.

- 9 In hoeverre voorziet het ingediende plan in parkeren op eigen terrein?

In het plan is geen plek voor parkeren op eigen terrein, deze zijn er in de bestaande vergunde situatie ook niet.

- 10 Welke argumenten zijn door indiener aangedragen om af te wijken ten aanzien van het parkeren op eigen terrein?

In de huidige situatie zijn er ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein, de bebouwing is ook eerder gerealiseerd dan Kostverloren en wij kunnen dan ook stellen dat parkeerdruk in de omgeving, niet het gevolg is van dit pand. De totale parkeerbehoefte op eigen terrein realiseren maakt dat grote delen van het gebied (groter dan in de bestaande situatie) onbebouwd moeten blijven en dat er daarmee geen haalbaar plan voor sloop/nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Uit een verkenning om een deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren blijkt dat daarmee geen verkeerskundig veilige situering van nieuwe uitritten vanaf dit perceel op parkeerplaats Kostverloren en de hoofdroute te realiseren is. Aanvullend heeft de indiener aan dat deze woningen, door indeling en ligging in centrum en bij bushalte bij uitstek geschikt zijn voor bewoners zonder auto.

- 11 Het bestemmingsplan geeft het College de ruimte toestemming te verlenen om parkeren in openbaar gebied mogelijk te maken mits het geen onevenredige

parkeerdruk geeft. Welke argumenten heeft, indien noodzakelijk, het College om van deze vrijstelling gebruik te maken?

De overweging is nog iets breder. Bezien is welke mate van parkeren bij de huidige vergunde situatie (een woning en een winkelruimte met bovenwoning) als bestaand recht in de openbare ruimte beoordeeld moet worden. Overwogen is wat het gevolg is als (deel) van de parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd zou worden en dat is als ongewenst beoordeeld. Geconstateerd is dat ten opzichte van de vergunde situatie een toename van de parkeerbehoefte met vier auto's ontstaat. Dat deze vier gelijk te stellen zijn aan de behoefte van de vier woningen. Dat de parkeerplaatsen in de omgeving noodzakelijk zijn voor de winkels in het centrum. Dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor bewoners zonder auto (dicht bij bushalte, wonen in het centrum en eigen berging voor fiets) en dat op een verkeerskundig voor wonen acceptabele afstand van ca 300 meter buiten blauwe zone parkeerplaats bij het Cultuurhuis parkeerruimte beschikbaar is. Dat in combinatie met de wenselijkheid van vernieuwing van deze locatie maakt dat besloten is om afwijking van de parkeernorm toe te staan met als aanvullende uitgangspunt dat voor de woningen geen ontheffing binnen blauwe zone verleend zal worden.

12 Welke precedentwerking gaat eruit van het instemmen met de plannen en het toekennen van de vrijstelling voor toekomstige plannen in het centrum van Woudenberg.

Wij verwachten een positief precedent van het feit dat op deze lastig te ontwikkelen locatie in het centrum in ontwikkeling komt. Er zijn in het centrum gelukkig geen vergelijkbare panden, waar sloop en nieuwbouw voor een positieve uitstraling van het centrum noodzakelijk is. Er is sprake van toepassing van afwijkingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan en die dus ook elders indien noodzakelijk overwogen kunnen worden.

13 Welke voorzieningen zijn door de aanvrager/ opdrachtgever getroffen om de veiligheid van de bewoners van het complex en de verkeersdeelnemers op de weg aan de oostzijde van het complex te garanderen,

In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van een toegang op een smal trottoir langs een parkeerterrein, met een beperkte toegestane snelheid. De draairichting van de deur en de ruimte die in het pand bij de deur aanwezig is, geeft gebruikers de mogelijkheid voor veilige toegang. Een garantie op veiligheid is niet te geven. Onveilige situatie zijn vooral te verwachten door onveilig gedrag van de gebruikers en de verkeersdeelnemers op het parkeerterrein.

14 Worden er bij afgifte van de vergunning voorwaarden opgenomen waaraan de commerciële ruimte moet voldoen en worden beperkingen opgelegd aan het splitsen van de ruimte?

Er worden geen aanvullende voorwaarden opgenomen. Wij zien daar ook geen aanleiding of noodzaak toe. De Visie op de Retail geeft immers aan dat flexibiliteit van de commerciële ruimte gewenst is, om aan te sluiten bij de behoefte van markt en consument.

Wij danken u voor uw betrokkenheid bij het project Vitaal Dorpshart en vertrouwen erop hiermee al u vragen beantwoord te hebben.

Wij hebben geconstateerd dat u in juridische zin geen direct belanghebbende bent omdat u niet in de directe omgeving van het pand woonachtig bent. De door u gestelde vragen en onze antwoorden zijn meegenomen in de overwegingen van het plan.

Op basis van deze overwegingen is het college voornemens om vergunning te verlenen voor deze bouwaanvraag. Wij zullen u binnenkort digitaal een afschrift toesturen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg,
Namens dezen