Gemeente Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.340343/D.249046
12	2	Datum inboeken :

Openbaar	Ja/na brief	**Internet**	Nee
naar RAAD	Vka	**OR**	Nee
Communicatie	Nee	**Europese regelgeving**	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Inspraakreactie bouwaanvraag Dorpsstraat 7-11 z.339711

Advies : Instemmen met reactie aan indieners van een inspraak reactie en Wabo vergunning verlenen met de gevraagde afwijkingen.
Gemeenteraad informeren via de ingekomen stukken.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings-hoofd
12 maart 2023	K. Kuperus	HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	230320	
Wethouder		HJM	230320	
Wethouder		DdK	230320	
Wethouder		MvdG	230320	
Secretaris	DR		230316	

Datum vergadering B&W: 21 maart 2023 **Agendapunt: O2**

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 21 maart 2023:

Akkoord

Retour naar afdeling op: 23 MAART 2023

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding
In april 2018 heeft het (toenmalige) college positief besloten op een principeverzoek van een bouwplan voor de sloop en nieuwbouw van de panden dorpsstraat 7-11, gelegen bij de ingang naar Kostverloren. Daarbij heeft het college in principe ingestemd met het ten behoeve van deze locatie gebruik te maken van een aantal afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan.
Hiermee is de eigenaar verdergegaan met de planontwikkeling, nader afstemming met welstand en heeft in de zomer 2022 een participatie bijeenkomst plaats gevonden. Onlangs is de formele wabo aanvraag ingediend. Deze aanvraag wordt separaat technisch getoetst en er zijn nog wat ontbrekende~~n~~ stukken, maar de verwachting is dat deze voldoet aan de eisen van de wet en aan de eerder door het college uitgesproken medewerking. Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag is de bijgevoegde brief binnen gekomen over het bouwplan. Deze dienen wij dan ook mee te nemen in de overwegingen en daarom leggen wij deze aanvraag en alle overwegingen (nogmaals) aan het college voor.

Centrale vraag
Bent u in bereid medewerking te verlenen aan de gevraagde vergunning voor perceel Dorpsstraat 7,9 en 11 en de voor deze vergunning gevraagde afwijkingen?
En kunt u instemmen met de reactie (brief) aan de indiener van de inspraak reacties?

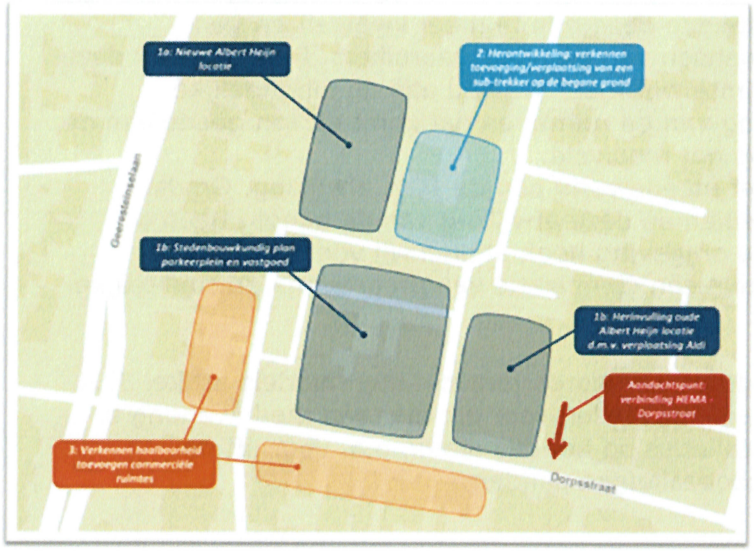
Beoogd resultaat (wat)
Passend en daarmee weer toekomst gericht gebruik van dit perceel op deze beeldbepalende locatie in het centrum van Woudenberg.

Kader
Bestemmingsplan Bebouwde Kom, Structuurvisie 2030, Visie op de Retail.

Argumenten
Hieronder de toetsing en advisering op het bouwplan, waarbij wij aansluiten bij de richting die het college in april 2018 heeft bepaald. De reactie op de vragen van de indiener van de inspraakreactie hebben wij verwerkt in bijgevoegde antwoord brief en komen ook terug in de toetsing van de aanvraag. De schrijver van deze brief is in juridische zin geen direct belanghebbende en woont niet in de directe omgeving van het pand. De gestelde vragen komen in de overwegingen van het plan aan de orde.

De bestemming
Het perceel Dorpsstraat 7, 9 en 11 heeft de bestemming (bestemmingsplan Bebouwde Kom) Centrum, artikel 9. Binnen deze bestemming is toegestaan: detailhandel, wonen uitsluitend op de verdieping, bedrijven voor zover voorkomend in ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging en horeca t/m categorie 2a.
Wonen op de verdieping mag alleen daar waar dat in 2017 reeds vergund en aanwezig was.
De maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter'. Het totale perceel valt binnen deze bestemming en mag daarmee voor 100% bebouwd worden. Het bestemmingsplan kent een regeling waarmee maximaal 10% afgeweken kan worden van de maten.
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - publiekstoegangen' zijn publiekstoegangen uitsluitend toegestaan aan de op de verbeelding aangegeven zijde. Dat wil zeggen aan de zijde van de Dorpsstraat.
Tevens is artikel 35 (de parkeernorm) van belang. Ook kent het bestemmingsplan een aantal binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden.

Algemene overweging
Het ingediende plan voldoet op de meeste onderdelen aan het bestemmingsplan. Wel zijn een aantal ontheffingen nodig, dat gaat dan om de hoogte (goot 6,60 ipv 6 en bouwhoogte 9,90 ipv 9 meter), toevoegen van woningen op de verdieping en bij nieuwbouw niet voorzien van parkeerplekken op eigen terrein. Bij het eerdere principe verzoek heeft het college geoordeeld,



dat deze locatie en de staat van de huidige panden, mede door de prominente ligging van het pand vraagt om passend maatwerk. En dat daarom bij een definitief plan op deze onderdelen afgeweken zou moeten kunnen worden van het bestemmingsplan, mits voldoende nader onderbouwd en uitgewerkt.
Inmiddels kunnen wij concluderen dat het plan ook invulling geeft 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. Tevens wordt deze hoek genoemd als te verkennen voor versterking commercieel gebruik van de begane grond. Het plan geeft daar invulling aan.

Hieronder de nadere uitwerking van de overwegingen rond de gevraagde afwijkingen. De afwijking rond het toevoegen van extra woningen heeft vooral betrekking op het parkeren en wordt daarmee onder parkeren indirect meegenomen. Wij zijn namelijk van mening dat het feit dat woningen nodig zijn voor de financiële realisatie en dat de woningen gelijktijdig bijdragen aan het voorzien in woningbehoefte niet ter discussie staan, alleen het gevolg: extra parkeerdruk.

Afwijking van de hoogte
Naar aanleiding van het principe verzoek en de eerste reactie van de commissie ruimtelijke kwaliteit zijn er diverse versies van het bouwplan geweest om samen met de commissie ruimtelijke kwaliteit te bezien wat het meest passend is op deze locatie en daarmee of een afwijking van het bestemmingsplan passend en wenselijk is. De eerdere opmerkingen van de commissie over de geleding van het pand zijn verwerkt. Uiteindelijk is door de commissie ruimtelijke kwaliteit een vergelijking gemaakt tussen een ontwerp dat past binnen het bestemmingsplan en diverse andere versies waarbij afwijking nodig is. De commissie concludeert dat de versie met de rechte bebouwing op de hoek Dorpsstraat- Kostverloren, voor het straatbeeld de voorkeur hebben. Een afwijking op deze plek heeft geen gevolgen voor omwonenden, want gaat om de hoek die volledig grenst aan het openbaar gebied.

Het ontwerp met de rechte hoek is nu ingediend en is ook aan omwonenden voorgelegd bij de inspraakbijeenkomst.

Voor het hele pand wordt verzocht om een afwijking van de goot- en nokhoogte met maximaal 10% om te kunnen voldoen aan de huidige regels van het bouwbesluit en de een passende

hoogte voor met name de winkelruimte. 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.
Normaal gesproken wordt bij nieuwbouw niet meegewerkt aan de 10% afwijking. Omdat sprake is van nieuwbouw in het bestaand gebied en deze afwijking van de hoogte geen of nauwelijks extra negatieve gevolgen voor de omgeving heeft stellen wij voor om mee te werken aan deze afwijking. De afwijking is dus een combinatie van programma en ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van de technische installatie op het dak wordt verzocht hier middels artikel 30.4 (installaties op dak) medewerking te verlenen. Wij stellen voor om hier aan medewerking te verlenen gelijk aan andere panden waar installaties op het dak staan, o.a. voor lift en verwarming van het pand zijn het immers noodzakelijke panden.

Parkeren
Bij de toetsing van het plan is artikel 35 van het bestemmingsplan Bebouwde kom een belangrijk toetsingskader. De totstandkoming van dit artikel en de discussies in de raad over aanleiding van dit artikel zijn hierbij van belang, want het was een bewuste keuze van de raad destijds om te zorgen dat projectontwikkelaars de parkeerbehoefte op eigen terrein realiseren. Gelijktijdig is dit een locatie die door historie en ligging bij uitstel een voorbeeld is, welke aangeeft dat met deze bepaling niet de meest gewenste situatie zal ontstaan, als geen gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsregels uit het bestemmingsplan.

35.1.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

> *Bij het <u>bouwen</u> van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op <u>eigen terrein</u> te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger(s) daarvan. In <u>afwijking</u> van het voorgaande kan parkeren in het openbaar gebied worden opgelost indien dit aantoonbaar middels een parkeerdrukmeting <u>geen onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk</u> tot gevolg heeft of indien er aantoonbaar sprake is van een <u>vermindering</u> van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande gebruik.*

In de overwegingen zijn de onderstreepte onderdelen van belang. Het plan gaat uit van nieuwbouw en van het toevoegen van extra woningen op de verdieping en moet daarom voldoen aan artikel 35 lid 1. Het houdt in dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ingevuld. Van deze eis kan worden afgezien door toe te staan dat parkeren in het openbare gebied plaats vindt, indien blijkt geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk of indien sprake is van een vermindering ten opzichte van het huidige gebruik. Hiervan kan worden afgezien als anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Aantal noodzakelijke parkeerplekken:
Vanouds was het pand nummer 7 een woning (waar dus ook op de begane grond gewoond werd). Nummer 9 en 11 zijn lang gebruikt door een fietsenmaker, waarbij op enig moment vergunning verleend is voor een bovenwoning. Deze kavels tezamen zijn ca. 12 meter (Dorpsstraat) x 20 meter (Kostverloren) volgens de kadastrale kaart. Een relatief kleine kavel, ingeklemd tussen Dorpsstraat, Kostverloren en aan de achterzijde de woningen van de Geeresteinselaan

De beoordeling start met het berekenen van de theoretische parkeerdruk van de bestaande vergunde situatie:
Dorpsstraat 7 een woonhuis, norm 1,3 (schil centrum)

Dorpsstaat 9-11, een appartement op de verdieping (1,3 schil Centrum) en een winkel met werkplaats ca. 140 m2. (2,8 /100 x 140 = 4).
Totaal dus parkeerbehoefte: 6,6 = 7 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie
- 4 appartementen op de verdieping, is 1,3 per appartement, dus 5,2.
- Maximaal 200 wm2 winkelruimte = 5,6 parkeerplekken

Totaal parkeerbehoefte 11 parkeerplekken, dat wil zeggen 4 plekken meer dan nu.
(Bovenstaande is gebaseerd op de berekening in 2018, deze is anno 2023 op basis van de huidige normen nogmaals gedaan (zie bijlage) dan blijkt het totaal aantal parkeerplaatsen lager te liggen, maar het verschil blijft 4).

(on) mogelijkheden parkeren op eigen terrein.
In de bestaande situatie is het niet mogelijk om op eigen erf geheel of deels in de parkeerbehoefte te voorzien. Het gaat hier immers om historisch aanwezige panden, waar in het verleden nooit parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zijn, zij stammen nog uit de tijd voor de aanleg van parkeerterrein Kostverloren. Vanouds wordt de parkeerbehoefte opgevangen in de openbare ruimte (Kostverloren en Dorpsstraat). Door de aanvrager wordt gesteld dat, zij geen mogelijkheid zien om te voorzien in de gevraagde parkeervoorziening op eigen terrein. Zij vragen om begrip daarvoor en wijzen erop dat het geldt voor de meeste bebouwing aan de noordzijde van de in de Dorpsstraat.

Parkeren op eigen terrein is alleen te realiseren door een deel van het perceel nummer 9 en 11 niet te bebouwen. Het realiseren van de totale parkeerbehoefte kan alleen door grote delen van het perceel niet te bebouwen. Als tussenvorm valt te denken aan 2 parkeerplekken, in de lijn van de garages / uitritten van de woningen aan de Geeresteinselaan met een achter uitgang op Kostverloren. Hiertussen ligt nog de steeg naar Dorpsstraat 1 en 3 (welke deels eigendom is van de gemeente). In de huidige verkeerscirculatie (eenrichtingsverkeer vanuit het noorden) is, gelet op het geringe aantal te verwachten verkeersbewegingen op die manier nog wel een verkeersveilige uitrit te creëren. Mocht echter in de toekomst (als auto luwe Dorpstraat als nog ontstaat of door de bouw van de AH, een andere circulatie op Kostverloren ontstaat) alsnog sprake worden van tweerichtings-verkeer dan kan dit een extra beperking zijn van de doorstroming en verkeersveiligheid en in dat geval is een extra uitrit hier niet wenselijk.

Wij zijn van mening dat het verbeteren van de bestaande bebouwing gewenst is en een grote bijdrage zal leveren aan het aanzien en daarmee de uitstraling van het centrum. Hoewel in de regels (artikel 35 van het bestemmingsplan) ook bij nieuwbouw (dus sloop en vervanging bestaande gebouwen door een vergelijkbaar programma) het parkeren op eigen terrein zou moeten plaatsvinden, vinden wij dat in deze geen reële eis en mogelijkheid. Juist omdat hier sprake is van een historische ontstane situatie (zoals in Woudenberg en elders in de oudere wijken veel bestaat, woningen/winkels opgericht in een periode van lage automobiliteit).

Wij zijn dan ook van mening dat hier sprake is van een situatie waarin het verantwoord is af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Immers de parkeerdruk in de omgeving van deze panden is ontstaan door de autonome ontwikkeling van de automobiliteit en door herontwikkelingen in de omgeving. Het gaat ver om dan bij deze locatie te stellen dat al het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Zeker omdat opknappen / modernisering van deze hoek zo wenselijk is.

Er is dus sprake van een te kort van 4 parkeerplaatsen met invloed op de parkeerdruk.
In zowel de bestaande als de nieuwe situatie is het niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren en kan niet worden voorzien in de behoefte om deze op eigen terrein op te lossen. Dit betekent dat de 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgelost dient te worden als

straks de winkel en appartementen er staan. Een recent concept parkeerdrukmeting ten behoeve van een ander project laat zien, dat ook in de huidige indeling van het parkeerterrein de parkeerdruk op de plekken in de directe omgeving van het pand hoog zijn. Vooral op de zaterdagochtend wat een direct verband zal hebben met de verplaatste zaterdag standplaatsen naar de Nieuwe Poort.
Met een hoge parkeerdruk en een groot belang om de parkeerplekken te kunnen benutten voor het centrum (de winkels), is het niet gewenst om blauwe zone ontheffingen te verlenen voor woningen in het gebied. Het theoretisch tekort betreft 4 parkeerplekken, deze zijn gelijk te stellen aan de behoefte vanuit de 4 woningen. Hierin kan een oplossing gevonden worden door te besluiten dat voor de woningen boven de winkels geen ontheffing in de blauwe zone verleend wordt. En dat deze bewoners dus zonder auto (midden in centrum en dichtbij OV Halte en een berging aanwezig voor fiets) moeten of anders buiten de blauwe zone parkeren. In de directe omgeving is, op verkeerskundig gezien, een acceptabele loopafstand van maximaal 300 meter voor wonen parkeerplaatsen beschikbaar nabij het Cultuurhuis. Op die wijze draagt deze ontwikkeling niet bij aan een vergroting van de parkeerdruk.

Wij stellen dan ook voor om af te wijken van de verplichting van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Te constateren dat de parkeerbehoefte van de winkelruimte samen met de parkeerplekken van de oude woning al drukt op gebied Kostverloren. Dat deze dus al bijdragen aan de bestaande parkeerdruk en dat een vergroting van de parkeerdruk als gevolg van dit plan voorkomen kan worden, door aan te geven dat voor de bovenwoningen geen ontheffing in de blauwe zone zal worden verleend.

Artikel 9.3 van het bestemmingsplan Bebouwde kom kent een specifieke gebruiksregel, welke een uitbreiding van het aantal woningen ten opzichte van het bestaande aantal op de verdieping toestaat indien dit, stedenbouwkundig inpasbaar is, niet leidt tot onevenredige hinder en indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 35 lid 1.

Publiekstoegang en Veiligheid
De entree van de winkelruimte zit aan de zijde van de Dorpsstraat en voldoet daarmee aan de eisen van het bestemmingsplan. De entree van de 4 bovenwoningen zit aan de zijde van Kostverloren. Hoewel deze uitkomt op een smalle stoep en dus niet ideaal is en eigen verantwoordelijkheid vraagt van de gebruikers, voldoet het aan de normen.

Conclusie
Wij zijn van mening dat het zeer gewenst is om de huidige bebouwing van Dorpsstraat 7-11 te slopen en te vervangen door bebouwing en een functie positief bijdragen aan het centrum. De afgelopen 20 jaar is veelvuldig gezocht naar een oplossing voor deze locatie. De kavel en de omliggende bebouwing zijn daarbij de beperkende factoren. Het voorliggende bouwplan heeft draagvlak in de omgeving, voldoet aan redelijke eisen van welstand en past in de Visie op de Retail. Het plan past ook in de kaders van het bestemmingsplan. Wel is toepassing nodig van een aantal afwijkingsbepalingen van het bestemmingsplan (artikel 9.3 (extra woningen), artikel 35.1 (parkeren), artikel 30.4 (installaties op dak) en artikel 33.1 (10%) wij stellen voor hier toepassing aan te geven, zodat dit bouwplan gerealiseerd kan worden.

Duurzaamheid en Inclusie
De huidige panden en de uitstraling passen niet meer binnen de uitstraling die gewenst zijn in het centrum.

Maatschappelijke participatie
In de voorbereiding van de plannen heeft de indiener op 31 mei 2022 de directe omgeving uitgenodigd. Zie hierover het participatie verslag. Deze participatie was gelet op het type afwijkingen van de bestemming die gevraagd werd, formeel niet noodzakelijk, maar gezien de belangen van direct aanwonenden en het algemeen maatschappelijk belang van het pand wel gewenst.

Naar aanleiding van de inzage van het pand is 1 inspraak reactie binnengekomen, van een betrokken Woudenberger die in juridische zin geen belanghebbende is. Zijn vragen worden in bijgaande brief beantwoord.

Beoogd resultaat (hoe)
Een passende invulling en daarmee weer gebruik van deze prominente hoek in het dorpscentrum.

Financiële consequenties op juistheid beoordeeld door N.V.T.
Legesverordening is van toepassing

Aanpak/uitvoering
Na besluit van het college zal ambtelijk de wabo vergunning uitgewerkt worden en worden verleend (in mandaat). Tevens zal de indiener van de inspraak reactie een antwoord ontvangen op zijn vragen.

Conclusie
Instemmen met de wenselijkheid van het bouwplan en de motivering achter de noodzakelijke afwijkingen en daarmee met het verlenen van de bouwvergunning.
Tevens instemmen met de reactie brief aan de indiener van de inspraak reactie.
Gelet op de politiek maatschappelijke aandacht voor het pand in de huidige staat, stellen wij voor om de raad via de ingekomen stukken te informeren over de overwegingen.

Communicatie
Op de gebruikelijke wijze bij een wabo vergunning.

Bijlage(n)
- College besluit april 2018
- Participatie verslag
- Delen van de wabo aanvraag
- Controle berekening parkeer behoefte

Recente parkeerberekening ter controle:

		Collegebesluit 2018 (CROW-317)				
Bestaand	Dorpsstraat 7	Woonhuis (1x)	Koop, appartement, midden	Schil	Min.	1,3
Bestaand	Dorpsstraat 9-11	Appartement (1x)	Koop, appartement, midden	Schil	Min.	1,3
Bestaand	Dorpsstraat 9-11	Winkel met werkplaats 140 m² (1x)	*niet te achterhalen*	Schil	Min.	4,0
Totaal						6,6
Nieuw	Dorpsstraat 7-9-11	Appartementen (4x)	Koop, appartement, midden	Schil	Min.	5,2
Nieuw	Dorpsstraat 9-11	Winkelruimte max. 200 m² (1x)	*niet te achterhalen*	Schil	Min.	5,6
Totaal						10,8
Afronding						4,2 → 4
		Toetsing 2023 (ASVV, 2021)				
Bestaand	Dorpsstraat 7	Woonhuis (1x)	Koop, huis, tussen/hoek	Centrum	Min.	1,1
Bestaand	Dorpsstraat 9-11	Appartement (1x)	Koop, appartement, midden	Centrum	Min.	1,0
Bestaand	Dorpsstraat 9-11	Winkel met werkplaats 140 m² (1x)	Bedrijf arbeids-intensief/bezoekersextensief	Centrum	Gem.	2,2
Totaal						4,3
Nieuw	Dorpsstraat 7-9-11	Appartementen (4x)	Koop, appartement, midden	Centrum	Min.	4,0
Nieuw	Dorpsstraat 7-9-11	Winkelruimte max. 200 m² (1x)	Buurt-/dorpscentrum	Schil	Min.	4,6
Totaal						8,6
Afronding						4,3 → 4

In de berekening van de parkeerbehoefte in het collegeadvies van april 2018 is onterecht 'schil' als zone gebruikt. De percelen Dorpsstraat 7-9-11 liggen namelijk in de zone 'centrum'. Hierbij kunnen lagere parkeernormen gehanteerd worden. Hetzelfde geldt voor de winkel met werkplaats op de begane grond. Ook kan er een gemiddelde i.p.v. minimale norm gehanteerd worden in de bestaande situatie voor de winkel op de begane grond, daar waar er relatief veel werknemers aanwezig zijn. Gelet op de omschrijvingen wat er met de winkelruimte op de begane grond gaat gebeuren komt de functie 'buurt-/dorpscentrum' het dichtst in de buurt als geschikte parkeernorm.

Hoewel hierdoor onderlinge verschillen ontstaan, ontstaat er na de toetsing conform ASVV 2021 nog steeds een toename van de parkeerbehoefte met 4 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.