

STELLER A. Gijzel

VERANTWOORDELIJK
PORTEFEUILLEHOUDER C. Stolwijk

DATUM RAADSVERGADERING 3 maart 2016

ONDERWERP Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan '2^e herziening Parijsch Zuid'

NAAM PROGRAMMA VOLGENS
PROGRAMMABEGROTING Wonen

BELEIDSPRODUCT/
GEMEENTELIJKE TAAK Ruimtelijke ordening

REGISTRATIENUMMER GEM - 1526135/214

VOorgenomen Besluit	1. het bestemmingsplan '2^e Herziening Parijsch Zuid' met plannummer NL.IMRO.0216.BP2EHERZPARIJSCHZ-VG01 gewijzigd vast te stellen; 2. de planregels als volgt te wijzigen en vetgedrukt het volgende toe te voegen: • Aan artikel 13.2.1 wordt het volgende toegevoegd: j In afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' één woning in de vorm van een vrijstaande woning, worden gebouwd, met dien verstande dat binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - 2' de breedte van de woning maximaal 28 meter en de diepte van de woning maximaal 20 meter mogen zijn. 3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
KORTE SAMENVATTING VOORSTEL	Het ontwerpbestemmingsplan '2 ^e herziening Parijsch Zuid' heeft vanaf 8 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel sprake van één ambtshalve wijziging in de regels. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

1. **AANLEIDING** Het bestemmingsplan '2^e herziening Parijsch Zuid', is een correctie van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Parijsch Zuid'. Deze 2^e herziening brengt het bestemmingsplan in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan van Parijsch (Masterplan Parijsch 2.0) en de opgestelde kavelpaspoorten.
2. **WETTELIJK OF
BELEIDSKADER
WAT IS HET VASTGESTELDE
BESTAANDE BELEID EN
WAAR KAN IK DAT
LEZEN?** Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening
- RAADSVoorstel, JAAR
 - BELEIDSNOTA, JAAR, PAG.
 - BEGROTING, JAAR, PAG.

3. GEDACHTEGANG

Het ontwerpbestemmingsplan '2^e herziening Parijsch Zuid' kent een juridisch-planologische regeling voor een 4-tal locaties in het plangebied:

- A. Twee bouw kavels in de 1^e fase (kavel 14 en kavel 16/17 met de aanduidingen (sw-2) en (sw-3));
- B. Twee aanpassingen van de bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied' naar 'Wonen' en 'Wonen-2' op twee percelen langs de Laan naar Parijsch (zie bijlage GEM - 1526135/13945, figuur 1 met toelichting).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan, de tweede herziening van Parijsch Zuid, zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan (gewijzigd) worden vastgesteld. De aanleiding voor een gewijzigde vaststelling is een ambtshalve wijziging van de regels m.b.t. kavel 16/17 met de aanduiding '(sw-2)' op de verbeelding.

Kavel 16/17 is een samenvoeging van oorspronkelijk twee uit te geven bouwpercelen. De koper wenste een groter perceel af te nemen met een meer flexibele invulling. Er zijn nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten t.b.v. dit perceel opgesteld en er is een koopovereenkomst gesloten. Op basis hiervan is besloten de breedte van de woning aan te passen tot maximaal 28 meter. Deze (afwijkende) breedte is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan '2^e herziening Parijsch Zuid' en heeft ter inzage gelegen. De diepte van de woning is niet geregeld in het ontwerpbestemmingsplan, maar mag, conform het moederplan Parijsch Zuid, maximaal 15 meter bedragen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan '2^e herziening Parijsch Zuid' heeft de koper een definitief bouwplan voorgelegd binnen het kwaliteitsteam van de CV Parijsch (zie bijlage GEM - 1526135/13945, figuur 2). De invulling van dit perceel en de uitwerking van het bouwplan hebben een positief stedenbouwkundig advies gekregen.

Het bouwplan heeft een niet alledaagse vormgeving met name door een aantal kleinere uitbouwen en een grotere vleugel die onderdeel uit maakt van het hoofdgebouw en een scheve ligging naar achteren op het perceel heeft. De scheef gesitueerde vleugel naar de achterzijde is teruggeplaatst ten opzichte van de voorgevelrooilijn, wat de architectonische vormgeving ten goede komt.

4. BESTUURLIJKE OVERWEGINGEN

Door de vormgeving van het bouwplan wordt de diepte, door de vleugel, aan de achterzijde met bijna 4 meter overschreden en door een uitbouw aan de voorzijde, met nogmaals 1 meter overschreden. De toegestane diepte van 15 meter van de woning wordt in totaal met 5 meter overschreden.

Er zijn twee opties bekeken om het bouwplan aan te passen, maar beide opties betekenen een verslechtering van de architectonische uitstraling van de woning. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd de maximale diepte van de woning in het bestemmingsplan aan te passen en het bouwplan in stand te laten. Door in de planregels een diepte van 20 meter toe te voegen, kan het bouwplan in stand blijven en uitgevoerd worden.

De vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening kan achterwege blijven, omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parijsch Zuid' het kostenverhaal anderszins geregeld is.

5. **WAT BETEKEN HET ALS DE RAAD DIT VOORSTEL NIET OVERNEEMT?** Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de planologische regeling niet in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan en de kavelpaspoorten, op basis waarvan met initiatiefnemers afspraken zijn gemaakt en koopovereenkomsten zijn gesloten. Tevens dient één koper zijn bouwplan aan te passen, wat een (stedenbouwkundige en architectonische) verslechtering inhoudt van het bouwplan.
6. **COMMUNICATIE** Het vastgestelde bestemmingsplan wordt (nogmaals) ter inzage gelegd gedurende zes weken. Het bestemmingsplan is vatbaar voor beroep bij de Raad van State enkel voor wat betreft de ambtshalve wijziging en voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest eerder een zienswijze in te dienen.
7. **PLANNING EN CONTROL (MUTATIES OP DE PROGRAMMABEGROTING)** N.v.t.
- 7A. **WAT WILLEN WE BEREIKEN MET DIT VOORSTEL?**
- WAT IS HET BEOOGDE EFFECT EN HOE METEN WE DAT EFFECT?
 - WELKE PRESTATIES GAAT DE GEMEENTE LEVEREN EN HOE METEN WE DAT?
 - WANNEER GAAN WE WAT DOEN (PER JAAR UITGESPLITST)?
 - WELK BELEID MET BIJBEHORENDE PRESTATIES VERVALT?
- 7B. **WAT ZIJN DE KOSTEN BIJ DIT VOORSTEL (PER JAAR UITGESPLITST)?**
- ZIJN ER HOGERE KOSTEN VERBODEN AAN DIT VOORSTEL IN VERGELIJKING MET HET BESTAANDE BUDGET? ZO JA, HOE WORDT DIT FINANCIËEL AFGEDEKT?
 - WELK HUIDIG BUDGET VERVALT?
 - WORDT VOOR DEZE KOSTEN EEN RESERVE OF VOORZIENING AANGEWEND EN KAN DE RAAD VRIJ OVER DEZE RESERVE OF VOORZIENING BESCHIKKEN?
 - HOE ZIET HET VERLOOP VAN DEZE RESERVE OF VOORZIENING ERUIT BIJ DEZE NIEUWE AANWENDING?
- 7C. **WAT IS DE TIJDSPLANNING VOOR DE REALISATIE VAN DIT VOORSTEL?**
- 7D. **WELKE FINANCIËLE EN ANDERE RISICO'S KENT HET VOORSTEL?**

BIJLAGEN

Uitsnede verbeelding en schetsontwerp woning – GEM - 1526135/13945

Bestemmingsplan Parijsch Zuid bestaande uit:

Toelichting - GEM - 1526135/13178

Verbeelding - GEM - 1526135/13179

Regels - GEM - 1526135/13180

ACHTERLIGGENDE STUKKEN

Burgemeester en Wethouders van Culemborg
De secretaris

L. Vonk

De burgemeester

R. van Schelven

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
gehouden op 3 maart 2016

De griffier

P.J. Peters

De voorzitter

R. van Schelven