

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 22 september
Agendapunt : B1.
Portefeuillehouder : Mw. drs. M.H. Stolk
Ambtelijk primaat : Stadsontwikkeling / W. Boersma

Onderwerp:

Bestemmingsplan Varkenswei

Voorstel:

We stellen de raad voor:

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 2. de betrokkenen van dit besluit schriftelijk te informeren;
 3. kennis te nemen van de wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan;
 4. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
 5. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren.
-

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan de herziening van een aantal bestemmingsplannen en is de ontwikkeling van een aantal nieuwe projecten, voortkomend uit de Structuurvisie 2005 – 2015, voortvarend opgepakt. De eerste van deze plannen die nu aan u worden voorgelegd is bestemmingsplan Varkenswei. Van 6 mei 2009 tot en met 16 juni 2009 heeft het ontwerp bestemmingsplan Varkenswei ter inzage gelegen. Na de ter inzage legging is het plan op enkele punten aangepast. De aanpassingen en dus de wijzigingen op het ontwerpplan worden hieronder verder besproken. Het plan wordt u nu aangeboden om definitief te worden vastgesteld. Omdat er wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp betreft het juridisch gezien een gewijzigde vaststelling. Dit wordt verder toegelicht in dit stuk onder punt 6.

2. Beleidskaders

Op 10 april 2008 is door u voor het gebied Varkenswei een stedenbouwkundig plan vastgesteld. U heeft toen gekozen voor het model 'Stroken'. Op basis van dit model is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan voorziet op hoofdlijn in het volgende beeld: voor de Varkenswei worden eigentijdse woningen gebouwd die hun identiteit ontleenen aan de bestaande omgeving. Daarbij worden enerzijds de beelden van de Stadswal gebruikt voor de vormgeving van de Patiowoningen

aan de westzijde van het project en anderzijds de beelden van de woningen aan de Buitenlandpoort voor de vormgeving van de geschakelde en vrijstaande woningen. Op 10 februari 2009 heeft uw raad met dit beeldkwaliteitplan ingestemd.

Het stedenbouwkundig model en het beeldkwaliteitplan hebben de basis gevormd voor de planontwikkeling.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan is bureau mRO aan de slag gegaan met het bestemmingsplan. Voorontwerp en ontwerp zijn ter inzage gegaan.

Na aanbesteding is ontwikkelaar Hegeman de uiteindelijke ontwikkelaar van het gebied geworden. De architect van de ontwikkelaar heeft het stedenbouwkundig model en het beeldkwaliteitplan als leidraad gebruikt voor het ontwerp van de woningen. Omdat, door het bekend worden van de ontwikkelaar, ook een nadere detaillering van het gebied bekend werd, bleek in het ontwerp bestemmingsplan niet voldoende ontwerpruimte te zitten. Op sommige punten is het bestemmingsplan daarom aangepast (zie "Ambtshalve planaanpassingen")

Structuurvisie

Voor het overgrote deel is het plan Varkenswei in overeenstemming met de structuurvisie 2005 – 2015. In de structuurvisie wordt namelijk duidelijk aangegeven dat in het betreffende gebied woningbouwontwikkeling plaats moet vinden. Op slechts een klein onderdeel wijkt het plan af van de structuurvisie. De noordelijke punt van het plan is in de structuurvisie aangegeven als bestaand stedelijk groen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dat deel benut voor woningbouw. Dit is gedaan om de stedenbouwkundige relatie tussen de bestaande woningen aan de Buitenlandpoort en de nieuwe woningen in Varkenswei te versterken. Er is dus een meer praktische invulling aan het gebied gegeven ten opzichte van de structuurvisie.

3. Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ontvangen. Op een kleine toevoeging aan het bestemmingsplan na zijn de zienswijzen ongegrond. Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan echter wel op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen (ontwikkelaar, Milieudienst Zuid-oost Utrecht, mRO, beleidsmedewerkers, projectleider) tot stand gekomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Niet opgenomen zijn de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.6 verwezen naar de recent opgerichte 'Werkgroep verkeer Varkenswei'.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de strijdigheid met het structuurplan, in verband met de noordelijke punt van Varkenswei die als groene buffer, c.q. bestaand stedelijk groen is aangeduid, nader gemotiveerd.
- Er is een specifieke aanduiding voor de calamiteitenontsluiting op de plankaart en in de regels (artikel 6.1) opgenomen.

Ambtshalve planaanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is ook een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

Plankaart

- Ten behoeve van de inrichting van de ontsluiting (rotonde) en de daarbij benodigde flexibiliteit is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' uitgebreid. Deze wijziging heeft geen vermindering van het groen en water tot gevolg. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn immers ook bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging) toegestaan.
- Net ten zuiden van de noord-zuid weg is een infiltratiepunt gepland. Verharding rond dit punt vergemakkelijkt het onderhoud dat met enige regelmaat nodig is. De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is tot aan de grens van het plangebied opgenomen.
- Door meer variatie in de architectuur van de beoogde grondgebonden woningen mogelijk te maken is de maximale goothoogte op 6 meter gesteld (was 4 meter). Dit betekent echter niet dat alle woningen met een goot van 6 meter worden gerealiseerd. In de voorliggende plannen bestaat echter nog geen duidelijkheid waar welke type woningen worden opgericht. Ten tijden van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan was dit nog niet duidelijk. Daarom wordt dit nu nog in het bestemmingsplan aangepast.
- De maximale bouwhoogte van 10 meter blijft daarbij gehandhaafd, waarbij nadrukkelijk de relatie wordt gelegd met de bestaande woningen aan de Buitenlandpoort.
- De maximale bouwhoogte van de beoogde patiowoningen is op 4,5 meter gesteld (was 4 meter) en de bijbehorende opbouw is 6,5 meter geworden (was 6 meter).
- In verband met de beoogde flexibiliteit is de ontsluiting van de patiowoningen '(os)' vergroot.

Planregels

- Ter verduidelijking van planregels is in artikel 1 een aantal begrippen toegevoegd. Het betreft het begrip carport, erker, meer aaneengeschakelde woningen / rijenwoningen, patiowoning, twee aaneengeschakelde woningen/twee-onder-een-kap en vrijstaande woning. Conform de wettelijke RO-standaarden (2008) is tevens het begrip 'bestemmingsplan' (artikel 1.2) aangevuld.
- Artikel 2.2 en 2.3 die betrekking hebben op de wijze van meten is conform de landelijke SVBP2008 aangepast;
- In artikel 5.2 is een regeling voor overkappingen/luifels en erkers toegevoegd.
- In artikel 8.2.2, onder b is de bouwhoogte van het hoogteaccent voor de patiowoningen gesteld op 6,5 meter (was 6 meter).
- Ter verduidelijking is in artikel 8.2.2, een sub c. toegevoegd waarin is aangegeven dat per patiowoning de binnenplaats of binnenhof minimaal 20 m² te bedragen;
- In artikel 8.2.3, onder d is de zinsnede 'met uitzondering van aaneengeschakelde woningen en patiowoningen' toegevoegd.
- In artikel 8.2.4, onder a is een regeling voor ingangspartijen en erkers toegevoegd.
- In artikel 8.2.4, onder c is de maximale bouwhoogte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gesteld op 4,5 meter bedragen. Deze hoogte was in het ontwerpplan hoger, maximaal 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdegebouw, en wordt nu middels een ontheffing mogelijk gemaakt (artikel 8.3).
- In verband met het toestaan van carports is artikel 8.2.5 aangevuld met een regeling voor overkappingen carports.
- In artikel 12.1 is een sub f toegevoegd om bewoning in vrijstaande bijgebouwen uit te sluiten;

Toelichting

- Op pagina 42 werd in het ontwerpbestemmingsplan nog aangegeven dat de rijenwoningen uit maximaal 4 woningen in een rij worden gerealiseerd. Om ook een andere variatie mogelijk te maken is deze zinsnede verwijderd, waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat het totaal aantal woningen in dit deelgebied (27) gehandhaafd blijft. De aanleiding hiertoe is het ontwerp van de ontwikkelaar dat één blok van 5 en 3 woningen liet zien in plaats van 2 blokken van 4 woningen.

- In paragraaf 6.5 (Artikelgewijze toelichting) is onder 'wonen' een subkop 'overig' toegevoegd waarin de bestemmingsregeling voor de ontsluitingsweg van de patiowoningen nader uitgelegd wordt.

4. Digitalisering

In het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (1 juli 2008), hierna Wro, is er voor bestemmingsplannen het een en ander veranderd. Zo is het verplicht voor een gemeente om voor het hele grondgebied een geldend bestemmingsplan te hebben. Ook moet het plan elke 10 jaar worden herzien. Zo niet, dan kunnen er voor bouwvergunningen geen leges worden geïnd. Een andere ingrijpende wijziging is het feit dat de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar moeten worden. Burgers en het ambtelijk apparaat moeten dus bij de digitale plannen kunnen.

Het bestemmingsplan Varkenswei voldoet aan de digitale eisen zoals de Wro dat voorschrijft. Dit bestemmingsplan is relatief klein van omvang en dat maakt dit plan geschikt om als een pilot te dienen voor digitalisering. Voorlopig zal het plan alleen digitaal beschikbaar zijn voor het ambtelijk apparaat. In 2010 zal het plan ook beschikbaar zijn voor de burgers. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook alle nieuwe bestemmingsplannen vanaf de ontwerpfase digitaal raadpleegbaar zijn. De ervaringen van de digitalisering van het plan Varkenswei worden meegenomen bij de digitalisering van de plannen "Kom Vianen" en "Landelijk Gebied".

5. Financiële gevolgen

De kosten worden gedekt door het exploitatiebudget Varkenswei

6. Inspraak en communicatie

Onder de oude WRO hadden bestemmingsplannen de goedkeuring nodig van Gedeputeerde Staten (hierna GS) en kon men tegen dit goedkeuringsbesluit tegen het plan in beroep (bij GS) alvorens men bij de Raad van State uitkwam. Onder de nieuwe Wro is de bestemmingsplanprocedure verkort, door het goedkeuringsmoment van GS te laten vervallen. De procedure van plan Varkenswei ziet er daarom als volgt uit:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ligt dan 6 weken ter inzage. Op dat moment kan tegen het plan beroep aan worden getekend bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze is ingediend, of tegen die onderdelen die u gewijzigd heeft vastgesteld. Ook kunnen Gedeputeerde Staten gedurende deze termijn een reactieve (dwingende) aanwijzing doen. Dit kunnen zij doen als zij van mening zijn dat het provinciaal belang geschaad wordt. Als gemeente kunnen wij daartegen in beroep. Een reactieve aanwijzing is onwaarschijnlijk, gezien het feit dat GS geen opmerkingen had op plan Varkenswei in het voortraject en het feit dat Varkenswei in bestaand stedelijk gebied gelegen is en reeds wordt aangegeven in de Structuurvisie 2005 – 2015. Indien geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan na het aflopen van de ter inzage termijn onherroepelijk en dus vigerend en kunnen er bouwvergunningen worden verleend.

Concreet ziet de planning er dus als volgt uit:

- 22 september, vaststelling bestemmingsplan
- 30 september tot en met 10 november, ter inzage legging en beroepstermijn
- 11 november, indien geen beroep: bestemmingsplan onherroepelijk

7. Anonimisering

In het bestemmingsplan staan de NAW-gegevens van de insprekers en indieners van zienswijzen vermeld. Dit is niet correct. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens is hierover recent jurisprudentie geweest. In het bestemmingplan zoals dat gepubliceerd zal gaan worden na de gewijzigde vaststelling door de raad, zullen alle namen uit deze paragrafen worden verwijderd.

Vianen, 11 september 2009

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de secretaris

de burgemeester,

mw. drs. A. Kuiper

mw. drs. D.A.M. Koreman

Bijlage:

cd-rom met het bestemmingsplan

Ter inzage:

--

RAADSBESLUIT d.d. 22 september 2009:

1. CONFORM

2. CONFORM

3. CONFORM

4. CONFORM

5. CONFORM

23/9-09

GRIFFIER

N.B. TVEREGGING WETHOUDER STOLK, DAT
HAARJE OP BLADZIJDE 18 VERVANGEN WURDT