

Preadvies



Portefeuillehouder : R.A.J.M. van Eijkeren

Datum collegebesluit : 14 augustus 2012

Corr. nr.: 2012.07489

Onderwerp : **Voorstel tot vaststelling van de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel"**

Programma : **11. Bouwen en wonen**

Commissie : **Fysieke Omgeving en Milieu**

Agenda nr. : **14, 2012/50**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Wij hebben de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" voorbereid. De beheersverordening heeft betrekking op een groot deel van de kern Kaatsheuvel waar geen ontwikkelingen worden voorzien. Dit maakt onderdeel uit van een totaal actualisatietraject om voor de gehele gemeente te voorzien in uniforme en actuele planologische regelingen. De systematiek van voorliggende beheersverordening is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

De beheersverordening is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggende beheersverordening vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in deze beheersverordening.

De procedure voor deze beheersverordening is inmiddels zodanig gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

1. Inleiding

Op 12 oktober 2006 hebben wij besloten om in te stemmen met het Projectplan actualisatie bestemmingsplannen. Voordat daadwerkelijk gestart kon worden met de actualisatie van de bestemmingsplannen is een handboek opgesteld. Dit handboek is door ons college op 8 oktober 2009 vastgesteld.

Conform de huidige wetgeving is het van belang dat bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn geworden vóór 1 juli 2003 herzien moeten worden vastgesteld vóór 1 juli 2013. Anders mogen er geen leges meer worden geheven voor die delen van het grondgebied van Loon op Zand.

De voorliggende beheersverordening betreft de woongebieden van de kern Kaatsheuvel. Dit maakt onderdeel uit van een totaal actualisatietraject om voor de gehele gemeente te voorzien in uniforme en actuele planologische kaders. De beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" heeft van 26 april 2012 tot en met 6 juni 2012 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Tegelijkertijd is het plan tijdens deze periode voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. De procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van de beheersverordening.

2. Wat willen we bereiken

De beheersverordening is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet worden meegenomen in een beheersverordening. De procedure voor deze beheersverordening is inmiddels zodanig gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

De systematiek van de beheersverordening is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

Tijdens de ter inzage legging zijn er 6 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingediend. Deze zijn samengevat en becommentarieerd in de nota "Inspraak, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel".

SAMENVATTING AANPASSINGEN

Aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

1. De rioolwatertransportleiding zal aan de hand van de door het waterschap aangeleverde (digitale) bestanden op de verbeelding worden ingetekend. In de regels wordt een regeling voor de leiding opgenomen in 'Artikel 19 Leiding'. In de toelichting wordt aan paragraaf '4.5 Overige zoneringen' de onderstaande tekst toegevoegd:
"Binnen de dubbelbestemming 'Leiding' is een toetsingszone opgenomen van 5 meter aan weerszijde, waarbinnen uitsluitend werken plaats mogen vinden die geen belemmering vormen voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding. Overige werken zijn uitsluitend toegestaan door middel van afwijking. Werken / activiteiten in de nabijheid van deze leidingen moeten voldoen aan de voorwaarden van de betreffende leidingeigenaar."
2. De binnen het besluitgebied aanwezige categorie A oppervlaktewateren worden aan de hand van de door het waterschap aangeleverde (digitale) bestanden allen bestemd tot 'Water'.
3. De maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde als genoemd in artikel '17.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde' van de regels wordt verhoogd van 2 naar 3 meter.
4. Het uitgangspunt van de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" is het vastleggen van de feitelijke bestaande situatie. In dat kader is ter plaatse van de Sweenstraat besloten om de aanwezige 5 tweekappers in hun huidige vorm vast te leggen door middel van het toekennen van één bouwvlak per tweekapper. Deze systematiek is ook in de rest van de woongebieden gehanteerd. In specifieke situaties kan worden afgeweken van deze systematiek en de vigerende planologische situatie worden overgenomen. In de meeste gevallen is dit echter gelijk aan de feitelijke bestaande situatie. In het geval van de Sweenstraat speelt het feit mee dat de bestaande tweekappers op relatief grote afstand van elkaar zijn gelegen. Hierdoor is het in theorie mogelijk om meer dan 5 tweekappers binnen het vigerende bouwvlak te realiseren. Om deze reden wordt besloten in de onderhavige situatie de vigerende planologische situatie exact over te nemen en derhalve één bouwvlak om de 10 woningen te leggen.
5. Het betreffende perceel Hoofdstraat 193 is inderdaad niet geheel op de juiste wijze bestemd. De aanwezige woning zal de bestemming 'Wonen' krijgen met de bijbehorende aanduidingen. Ook het tot het eigendom van Hoofdstraat 193 behorende perceel (kadastraal nummer 3668) krijgt de bestemming 'Wonen'. Voor het overige deel van het perceel blijft de bestemming 'Bedrijf' gehandhaafd conform de ontwerpbeheersverordening.

Ambtshalve aanpassingen

Algemene wijzigingen

1. Op een aantal locaties zijn de bij de bestemming 'Bedrijf' aangegeven aanduidingen ten aanzien van de milieucategorieën en specifieke vorm van bedrijf per abuis over alleen het bouwvlak gelegd. De betreffende aanduidingen zullen per locatie over het gehele (bouw)perceel worden gelegd, aangezien ze op het gehele bouwperceel van toepassing dienen te zijn.
2. De analoge verbeelding is op sommige plekken slecht leesbaar doordat aanduidingen over elkaar, dan wel over andere belijningen liggen. De analoge verbeelding zal hierop worden aangepast.
3. De regeling voor de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen wordt aangepast conform het gestelde in de 'Adviesnota burgemeester & wethouders' d.d. 20 juni 2012. Concreet gaat het om het verhogen van de maximale bouwhoogte van bijgebouwen naar 4,5 meter en om het opnemen van een afwijkingmogelijkheden om onder voorwaarden een bouwhoogte van bijgebouwen toe te staan van maximaal 6 meter.
4. Bij bestemmingen waar wonen op de verdieping is toegestaan, wordt op de locaties waar meer dan 1 woning aanwezig is, het exacte aantal aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
5. Bij de bestemming 'Kantoor' is abusievelijk de bepaling vervallen dat wonen op de verdieping alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze bepaling wordt opnieuw toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.
6. Het begrip 'garage' in de begripsbepalingen van de regels wordt vervangen door het begrip 'garage(box)', welke als volgt luidt: 'een stallingsruimte voor het stallen van een auto, motor of ander vervoermiddel op het maaiveld (niet onder de grond)'.
7. De naam van de beheersverordening wordt met het oog op de duidelijkheid aangepast naar Beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel".

Locatiespecifieke wijzigingen

1. Het perceel Vaartstraat 40 wordt niet langer meegenomen in de beheersverordening. Voor deze locatie is een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd.
2. Ter hoogte van de Dreefseweg en de Heuvelstraat wordt de grens van het besluitgebied afgestemd op de plangrens van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011".
3. Het bouwvlak van de woning aan de Erasstraat 55 wordt afgestemd op de feitelijk aanwezige bebouwing. Concreet betekent dit dat het bouwvlak aan de achterzijde circa 1,3 meter wordt vergroot.
4. De bestemming van de achterzijde van het perceel aan de Marktstraat 61 wordt conform het feitelijk aanwezige gebruik gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Het betreffende perceelsgedeelte is reeds jaren legaal in gebruik bij het bedrijf en wordt gedeeltelijk voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking' en gedeeltelijk van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtopslag'.
5. Ter plaatse van de woning aan de Dr. van Beurdenstraat 12 wordt de beheersverordening aangepast conform de feitelijk bestaande situatie. Concreet gaat het om het bij het besluitgebied betrekken van het perceel met nummer 2611, dat de bestemming 'Wonen' krijgt, om het wijzigen van de aanduiding 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen', om het vergoten van het bouwvlak en om het opnemen van de aanduiding 'bedrijf' op een gedeelte van het bouwvlak, teneinde de legaal aanwezige (ondergeschikte) bedrijfsactiviteiten te reguleren.
6. De bestemming van de achter de Hoofdstraat 4 (Chalet Fontaine) gelegen gronden wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Horeca'. Aan de betreffende gronden (perceelnummers 1165 en 2339) wordt daarnaast de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - sport en spel' toegekend, waarmee deze gronden worden voorzien van de op het feitelijke aanwezige legale gebruik afgestemde regeling;
7. De bestemming van het perceel en pand aan de Gasthuisstraat 5 wordt gewijzigd van 'Dienstverlening' in 'Horeca' en voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie 2'. Hier is legaal een bistro aanwezig.

8. Ter hoogte van de Europalaan wordt het perceel met nummer 6587 binnen het besluitgebied getrokken en voorzien van de bestemming 'Groen'. De aanwezige retentievoorziening is destijds aangelegd voor het woongebied De Els I, dat reeds onderdeel uitmaakt van het besluitgebied van de beheersverordening.
9. Ter plaatse van de woning aan de Hilsestraat 73 wordt de bestemming van de aangrenzende percelen 3986 en 4166 omgezet van 'Verkeer' naar 'Wonen'. Door middel van een vrijstelling zijn de betreffende percelen in het verleden als tuin bij de woning komen te behoren.

De bovenstaande aanpassingen zijn verwerkt in de als bijlage opgenomen beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" d.d. augustus 2012.

3. Wat gaan we daarvoor doen

De beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in de kern Kaatsheuvel. De verordening voldoet aan de momenteel geldende wettelijke eisen. Dit betekent onder andere dat het plan volledig digitaal (via het internet) raadpleegbaar is.

4. Wat gaat het kosten

In april 2005 heeft uw raad het standaard budget van € 20.000,00 voor de bestemmingsplannen verhoogd met € 50.000,00 om de actualisatieslag op te starten. Per jaar is er voor de externe kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan een budget van € 72.873,00. De gemaakte kosten voor de beheersverordening passen volledig binnen dit budget.

5. Communicatie

De beheersverordening is een algemeen verbindend voorschrift en derhalve dient bij de bekendmaking en inwerkingtreding van het besluit rekening te worden gehouden met artikel 139 tot en met artikel 144 van de Gemeentewet.

De beheersverordening dient te worden gepubliceerd in de Duinkoerier, het EGB en de Staatscourant. Tevens dient de vaststelling van de beheersverordening op grond van artikel 143 van de Gemeentewet meegedeeld te worden aan het parket van het Arrondissement waarin de gemeente is gelegen.

6. Advies raadscommissie

De griffier meldt over de bespreking van dit voorstel het volgende:

De VVD is van mening dat de beheersverordening digitaal slecht te beoordelen is. Om deze reden is zij van mening dat het stuk een bespreekstuk dient te zijn in de raadsvergadering. Ze vindt het ook vreemd dat er geen mogelijkheid is om af te wijken. Het CDA voegt daar aan toe dat 17 pagina's met discrepanties wel erg veel is, maar dat desondanks niet alle discrepanties zijn genoemd.

De portefeuillehouder zegt toe om voorafgaand aan de behandeling aan de raad een nadere verklaring te geven over de discrepanties en de mogelijkheden om af te wijken van de beheersverordening.

Afgesproken is het voorstel als bespreekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 20 september 2012.

7. Voorgesteld wordt

1. de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" vast te stellen.

8. Bijlagen

1. beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" (ter inzage);
2. nota zienswijzen beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel";
3. memo beantwoording vragen commissie.

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 augustus 2012, nummer 2012/50;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 4 september 2012;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

o v e r w e g e n d e :

dat burgemeester en wethouders een beheersverordening hebben voorbereid in het kader van het actualisatietraject voor de woongebieden van de kern Kaatsheuvel;

dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met de betrokken overheidsorganen en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in de nota inspraak, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen van de beheersverordening;

dat er tijdens de ter inzage legging 6 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties zijn ingediend;

dat de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende nota inspraak, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen;

dat hierin tevens de ambtshalve aanpassingen ter verbetering van de beheersverordening zijn opgenomen;

dat de beheersverordening in werking treedt daags na de publicatie van dit besluit.

b e s l u i t :

1. de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 20 september 2012.

De raad voornoemd,

voorzitter,



griffier,

