



Behoort bij raadsvoorstel 2018-016 Titel: : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening'.

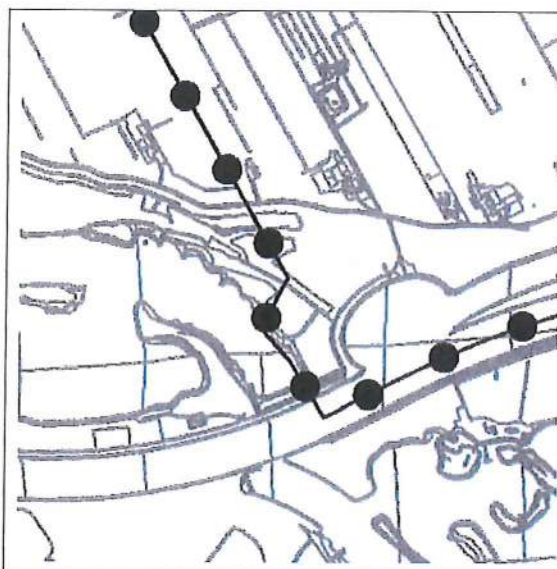
De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

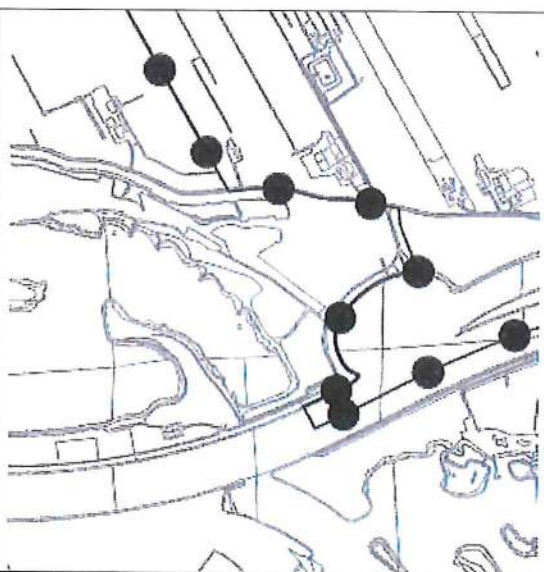
- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2018;
- de memo van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2018.

BESLUIT

1. De Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' inclusief ambtshalve wijzigingen vast te stellen en de indieners van de zienswijzen dienovereenkomstig te berichten;
2. Op de verbeelding ter plaatse van de oostelijke Gravenbol de plangrens wijzigen conform onderstaande afbeelding:



Situatie in het ontwerp

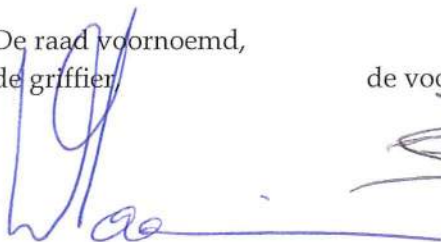


Voorstel voor de vaststelling

3. het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' (IDN: NL.IMRO.1581.UHRstedenbouwp-VA01) gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de Nota Zienswijzen genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
4. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.1581.UHRstedenbouwp-VA01.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2018

De raad voornoemd,
de griffier



W. Hooghiemstra

de voorzitter



G.J. van den Brink



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 24 april 2018	Datum raadsvergadering 7 juni 2018	Nummer raadsvoorstel 2018-016
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad G. Boonzaaijer	
Wettelijke basis Artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening		
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening'.		
Samenvatting Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' heeft betrekking op de waarborging dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening ten aanzien van het parkeren, laden en lossen en bouwhoogtes ook na het vervallen van de overgangstermijn (per 1 juli 2018) blijven gelden. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 2 zienswijzen ingekomen. Deze zijn binnen de zienswijzentermijn binnengekomen en in behandeling genomen. Voorgesteld wordt om één van de ingekomen zienswijzen gedeeltelijk te delen en daarnaast het bestemmingsplan ambtshalve op een aantal punten aan te passen. Voor een volledig beeld van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota Zienswijzen'.		
Voorgesteld besluit 1. de Nota Zienswijzen 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen' inclusief ambtshalve wijzigingen vast te stellen en de indieners van de zienswijzen dienovereenkomstig te berichten; 2. het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' (IDN: NL.IMRO.1581.UHRPstedenbouwbp-VA01) gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de Nota Zienswijzen genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan; 3. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond: o_NL.IMRO.1581.UHRPstedenbouwbp-VA01.		
Duurzaamheid <i>Leefomgevingskwaliteit</i> Met het bestemmingsplan wordt geborgd dat ook na het vervallen van de bouwverordening per 1 juli 2018 bij omgevingsvergunningen voor bouwen en functieveranderingen kan worden getoetst aan de regels voor parkeren en laden en lossen uit het GVVP. Hiermee wordt voorkomen dat parkeerproblemen of knelpunten bij het laden en lossen ontstaan. Het plan draagt op dat punt dus positief bij aan behoud van de leefomgevingskwaliteit. Ten aanzien van de maximum bouwhoogtebepaling beoogt het bestemmingsplan excessen te voorkomen indien een vigerend ruimtelijk plan niet voorziet in een maximum hoogte op de verbeelding of de regels. Naast stedenbouwkundige bezwaren kan het ontbreken van een		

bouwhoogtebepaling ook bezwaren opleveren ten aanzien van licht- en luchttoetreding. Op dat punt wordt dus ook een bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit.

Duurzame economie

Het bestemmingsplan zorgt er mede voor dat ook na het vervallen van de bouwverordening per 1 juli 2018 economische functies goed naast elkaar kunnen functioneren door het reguleren van parkeren en laden en lossen.

Duurzame samenleving

Het bestemmingsplan zorgt er mede voor dat ook na het vervallen van de bouwverordening per 1 juli 2018 wonen en werken goed naast elkaar kunnen functioneren door het reguleren van parkeren en laden en lossen.

Werkgelegenheid

1. Heeft het besluit gevolgen voor de werkgelegenheid?

Nee, niet van toepassing.

2. Draagt het besluit bij aan het versterken van het vestigingsbeleid?

Nee, niet van toepassing.

3. Is social return toegepast om (oudere) werklozen aan het werk te helpen?

Nee, niet van toepassing.

Financiële consequenties / wijze van dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan wordt uit het reguliere budget bestemmingsplannen betaald.

Eerdere raadsbesluiten

N.v.t.

Reacties van derden / communicatie

Van 23 februari 2018 t/m 5 april 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en was er voor een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn in bijgaande 'Nota Zienswijzen' opgenomen. De hieruit voorkomende aanpassingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

Na het besluit van ons college om het bestemmingsplan aan uw raad voor te leggen ter vaststelling, is een brief aan de indieners van zienswijzen gestuurd samen met de 'Nota Zienswijzen'. Daarin is tevens aangegeven wanneer het plan in uw raad zal worden behandeld en wanneer gelegenheid is om mondeling in te spreken.

Participatie

Tijdens het voortraject

Omdat er geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen is het bestemmingsplan heeft er geen voortraject plaatsgevonden.

Tijdens de procedure bestemmingsplan

In de ter inzage periode is aan een ieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De zienswijzen konden zowel digitaal, schriftelijk als mondeling worden ingediend.

Overige participatie

Niet van toepassing.

Vervolgtraject

Nadat het plan (gewijzigd) is vastgesteld in de raad zal het raadsbesluit onverwijld naar de instanties als bedoeld in artikel 3.8 onder 1 sub b van de Wro gestuurd worden. Deze hebben op basis van artikel 3.8, lid 6, artikel 4.2, lid 1, en artikel 4.4, lid 1, Wro 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven. Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt in het gemeentenieuws, gemeentelijke website en de Staatscourant, zodat het plan vervolgens ter inzage kan worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan, zowel analoog als digitaal
2. Nota zienswijzen als bijlage van het bestemmingsplan (lijst met N.A.W. ligt bij de griffie ter inzage)

Nadere informatie te verkrijgen bij

- | | |
|------------------------|-----------------|
| 1. Wietse Kraaijeveld, | , 0343 56 56 00 |
| 2. Kai van de Velde, | , 0343 56 56 00 |

Toelichting op gevraagde beslissing

Aanleiding

De stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn sinds 29 november 2014 vervallen. Eén van deze bepalingen regelt de eis van voldoende parkeergelegenheid bij toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouwplannen en gebruikswijzigingen. Daarbij wordt in de praktijk getoetst aan de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Uitsluitend in bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken.

Het gevolg van het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening is dat de dynamische parkeerregeling overgeheveld dient te worden naar ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

In de bouwverordening is tevens een bepaling opgenomen voor de maximaal toegestane bouwhoogte voor bouwwerken die gelden op het moment dat een vigerend ruimtelijk plan hierin niet voorziet. Ook voor deze bepaling uit de bouwverordening is het noodzakelijk deze over te hevelen naar ruimtelijke plannen.

Hoewel de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn vervallen, geldt wel een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018. Vooruitlopend op deze ontwikkeling in de wetgeving is in de meest recent opgestelde ruimtelijke plannen (vanaf 2015) al een regeling opgenomen over parkeren. De parkeerbepaling die sinds 2015 is opgenomen in bestemmingsplannen behoeft echter op een aantal punten verbetering, gelet op de actuele jurisprudentie. Om uiterlijk op 1 juli 2018 een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren (en laden en lossen) is een paraplubestemmingsplan opgesteld. Tevens is hieraan de bepaling voor de maximaal toegestane bouwhoogte voor bouwwerken toegevoegd. Het paraplubestemmingsplan wijzigt of vult alle ruimtelijke plannen in de gemeente voor deze onderdelen aan. Omdat de regelingen overkoepelend gelden voor een groot aantal ruimtelijke plannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd.

De regeling voor parkeren

In het paraplubestemmingsplan wordt verwezen naar beleidsregels voor parkeernormen zoals is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). Hiermee kan de gemeente bij omgevingsvergunningen voor bouwen of functieveranderingen eisen blijven stellen aan het aantal

parkeerplaatsen en plannen toetsen aan het GVVP, waarvan de meest recente versie in 2010 door de raad is vastgesteld (en waarvan in 2017 tevens het uitvoeringsprogramma voor de periode 2017-2021 is vastgesteld). In het paraplubestemmingsplan zijn nadrukkelijk geen nieuwe parkeernormen en -regels opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar het GVVP welke periodiek aangepast wordt. Door met het bestemmingsplan te verwijzen naar de beleidsregels voor parkeernormen uit het GVVP wordt een flexibele en daarmee duurzame regeling gecreëerd. Deze beleidsregels worden immers regelmatig bijgesteld; wanneer het kennisplatform CROW de normen actualiseert, worden voor de GVVP deze nieuwe normen van kracht. Dat biedt de nodige flexibiliteit in het parkeerbeleid, zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden gewijzigd.

In de bouwverordening is een bepaling opgenomen om af te wijken van de parkeernormen. Ook in het paraplubestemmingsplan is een dergelijke afwijkingsbepaling opgenomen. Aanvragen om omgevingsvergunning worden in dergelijke gevallen uitsluitend verleend indien door middel van een verkeersonderzoek aangetoond is dat - gelet op de bijzondere omstandigheden - geen afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het is dus niet de bedoeling dat deze bevoegdheid lichtvaardig wordt toegepast. Dit is in de huidige praktijk ook niet het geval. Er zijn wel situaties denkbaar waar afwijken van de parkeernormen wenselijk kan zijn. Een voorbeeld hiervan is een functiewijzing of een bouwplan in een dorpscentrum. Om de beoogde dynamiek in het dorpscentrum te behouden en leegstand te voorkomen kan het wenselijk zijn om op een dergelijke locatie een functie toe te staan die zal leiden tot een verkeerstoename en een daaraan gekoppelde parkeerbehoefte. De parkeergelegenheid en parkeerbehoefte zullen dan niet altijd op elkaar aansluiten conform de normen die staan beschreven in GVVP. Om deze gewenste functiewijziging toch mogelijk te maken, kan indien nodig worden afgeweken van de parkeernorm indien door middel van een verkeersonderzoek is aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

De regeling voor de maximum bouwhoogte van bouwwerken

In het paraplubestemmingsplan is een algemene bouwhoogtebepaling opgenomen. Een dergelijke bepaling is nu ook in de bouwverordening geregeld. Deze fungeert als een soort 'noodrem' om excessen te voorkomen. De bepaling is alleen van toepassing, indien een vigerend ruimtelijk plan niet voorziet in een maximum hoogte op de verbeelding of de regels. In de praktijk zal hiervan niet of nauwelijks sprake zijn. Voorgesteld wordt de hoogtebepaling uit de bouwverordening te integreren in het paraplubestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de in de Nota Zienswijzen genoemde wijzigingen, zie bijlage. Eén van de zienswijzen leidt tot een verduidelijking van artikel met betrekking tot de maximum bouwhoogte.

Daarnaast worden er een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Zo wordt ook de regeling voor het parkeren op een aantal punten verduidelijkt door het artikel op te splitsen in subartikelen met kopjes.



Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W
Doorkiesnr :
Datum : 23-5-2018
Afschriften : Kai van de Velde, Wietse Kraaijeveld, Germt Medema, Marjan Havekes
Bijlage(n) :

Betreft : Vragen over Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige
bepalingen bouwverordening

Aanleiding

Tijdens de beeldvorming over Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening zijn door verschillende raadsleden vragen gesteld die niet allen tijdens de beeldvorming konden worden beantwoord of nadere aanvulling behoeven. In dit memo wordt daar nader op ingegaan. Verder wordt nog één (ondergeschikte) ambtshalve wijziging voorgesteld.

Algemeen

De reikwijdte van het bestemmingplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening is om de relevante stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening die per 1 juli 2018 niet meer gelden over te zetten naar een bestemmingsplanregeling. De bepalingen uit de bouwverordening die relevant worden beschouwd zijn de regeling ten aanzien van het parkeren en de maximale bouwhoogte bepaling (van 15 m). Die laatste bepaling geldt alleen als een geldend bestemmingsplan wel bouwen toestaat, maar er abusievelijk een maximale bouwhoogte bepaling ontbreekt. Dit is dus een aanvullende vangnetbepaling. De praktijk is overigens dat deze situatie zich nauwelijks voordoet. De overige bepalingen zijn achterhaald of niet meer nodig door gewijzigde wetgeving of doordat deze zijn geregeld in bestemmingsplannen en in het bouwbesluit.

Ruimte tussen bouwwerken

Vanuit de raad is gevraagd waarom de regels uit de bouwverordening die de ruimte tussen bouwwerken (art. 2.5.17) moeten waarborgen niet in het paraplubestemmingsplan zijn opgenomen. In deze regels is bepaald dat een bouwwerk ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf 1 meter afstand moet houden.

Deze bepalingen zijn inmiddels achterhaald door de wijzigingen uit 2014 in de landelijke regels voor het 'vergunningsvrij bouwen'. Dit is de regeling die in het BOR bijlage II artikel 2 staat weergegeven. Op basis van die regels mag er in de meeste gevallen tot in de perceelsgrens gebouwd worden. Deze regels zijn ook doorvertaald in de (nieuwe) bestemmingsplannen.

Als dit alsnog zou worden opgenomen in het parapluplan dan zou dit strijdigheid opleveren met de regels van de daaronder liggende bestemmingplannen. Het zou bovendien geen functie hebben omdat het vergunningsvrij is.

Regels voor isoleren van een gebouw

Door een aantal raadsleden is verzocht om te kijken in hoeverre het opnemen van regels voor isoleren van een gebouw mogelijk is. Er werd daarbij onder meer gesproken over de 10 % afwijkingsbepaling. Deze bepaling komt niet voor in de huidige bouwverordening, wel is deze als een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de meeste bestemmingsplannen. De bepaling is echter niet voor bedoeld¹ om toe te passen voor isolatiedoeleinden. Wel is er in het gemeentelijk 'Beleid planologische afwijkingen' al enige tijd een speciale regeling voor isoleren van een gebouw opgenomen. Het kan daardoor 'gekruimeld'² worden. Deze regeling is ook als afwijkingsbevoegdheid in de nieuwste bestemmingsplannen en beheersverordeningen opgenomen. Dit betekent dat als onderdeel van een reguliere omgevingsvergunningprocedure (8 weken) afgeweken kan worden van de in een bestemmingsplan gestelde bouwgrenzen en/of hoogten. Dit is voor de gehele gemeente dus nu al zo geregeld. De regeling is hieronder afgebeeld:

4.4.4 Beleidsregels isoleren van een gebouw

Uitbreiding van een gebouw ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw is toegestaan, mits:

- a. bouwgrenzen niet meer dan 0,3 m worden overschreden;
- b. maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan 0,5 m worden overschreden;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

Nadeel van deze regeling is dat voor het afwijken door de aanvrager extra leges betaald moeten worden. Deze bedragen op dit moment €700,- . Indien uw raad dit bezwaarlijk vindt, zou u kunnen besluiten om bij de herziening van de legesverordening dit bedrag voor isolatie van woningen fors omlaag te brengen.

Als u nog verder zou willen gaan, zou het overschrijden van bouwgrenzen en hoogtes bij recht mogelijk gemaakt kunnen worden. Als nadeel kan dan worden ervaren dat er dan daarbij dan geen afwegingscriterium meer kan worden gesteld. Nu is bepaald dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast. Dat is nu een afweging die van geval tot geval moet worden gemaakt om excessen te kunnen voorkomen.

Geadviseerd wordt een discussie over de eventuele aanpassing hiervan onderdeel uit te laten maken van de bredere duurzaamheidsdiscussie die zal gaan spelen in het kader van de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

Als u toch van mening bent dat het wenselijk is dit nu mee te nemen, willen wij er op wijzen dat daar ook nog een juridisch risico aan kleeft. Het is een nieuw onderdeel in het bestemmingsplan en die ook geen deel heeft uitgemaakt van de bouwverordening. Men heeft daar geen zienswijze op kunnen indienen. Belanghebbenden kunnen daardoor voor dit onderdeel rechtstreeks in beroep bij de Raad van State. De Raad van State kan daarbij bovendien concluderen dat er hier sprake is van een essentiële wijziging, waarbij besloten had moeten worden het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Om die reden zou zonder verdere inhoudelijke overwegingen het bestemmingsplan vernietigd kunnen worden.

Het opnieuw ter inzage leggen als ontwerp raden wij eveneens af aangezien het noodzakelijk is om zo snel mogelijk een gemeente dekkende regeling te hebben voor het parkeren en een maximale bouwhoogtebepaling.

¹ Voorwaarde is dat er een medische-, sociale- of welstandtechnische noodzaak aanwezig is.

² De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) maakt het in bepaalde gevallen mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan: de zogenoemde 'kruimelgevallen'. In artikel 4 van bijlage II van het Bor staat aangegeven voor welke categorieën van gevallen de bevoegdheid om een kruimelafwijking te verlenen gebruikt kan worden. In het gemeentelijk ['Beleid planologische afwijkingen'](#) is dit nader ingevuld.

Agrarische bouwkvavels maximaal 1,5 ha

Eveneens is gevraagd of het mogelijk is in het paraplubestemmingsplan regels op te nemen voor de maximale bouwkvavels voor agrarische bedrijven. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is immers opgenomen dat voor grote delen van de gemeente bouwkvavels voor agrarische bedrijven niet groter meer mogen zijn dan 1,5 ha. Daarin is bepaald dat al de bestemmingsplannen binnen twee jaar na inwerkingtreding van de PRV daarop moeten zijn aangepast: januari 2019.

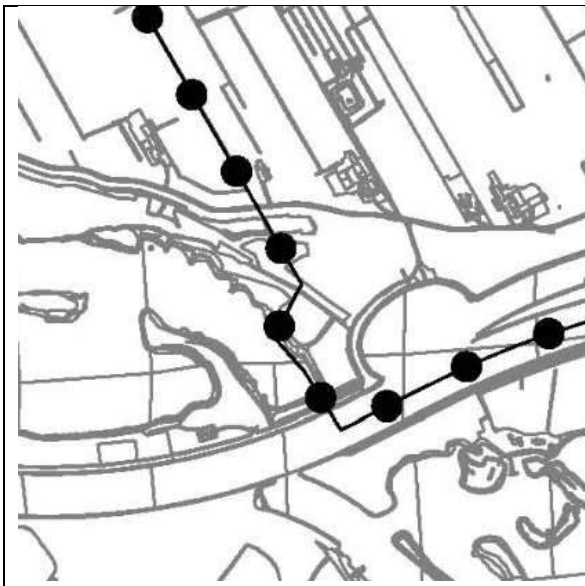
Dit onderwerp valt buiten de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening. Opnemen van dergelijke beperkingen in het paraplubestemmingsplan zou verstrekende gevolgen hebben voor agrarische bedrijven. Bestaande bouwvlakken groter dan 1,5 ha zouden daardoor moeten worden verkleind, waardoor bestaande uitbreidingsruimte wordt afgenomen. Omdat dit wederom een nieuw onderwerp betreft met mogelijk grote gevolgen zit hier hetzelfde juridische risico aan verbonden zoals hierboven al is geschetst. Ook is er mogelijk een groot risico op planschade. Bovendien is ons college tot nu toe altijd kritisch geweest tegenover deze inperkingen. Gezien de aanzienlijke consequenties dient goed nagedacht te worden in hoeverre we dit in de gemeentelijke bestemmingsplannen willen gaan verwerken. Geadviseerd wordt dan ook het paraplubestemmingsplan hier niet op aan te passen.

Aanpassing plangrens

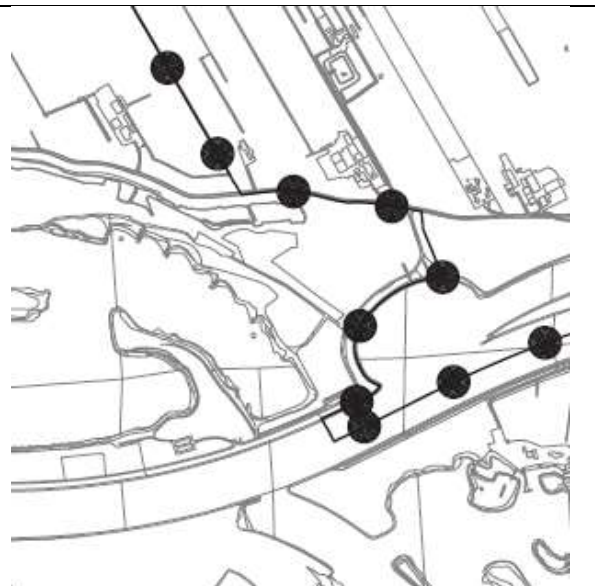
Het blijkt dat de oostelijke Gravenbol (voorheen Amerongen) die in 2016 van onze gemeente aan de gemeente Wijk bij Duurstede is overgedragen, abusievelijk in het paraplubestemmingsplan is opgenomen. Voorgesteld wordt het plangebied hierop aan te passen.

De volgende wijziging ten aanzien van het raadsbesluit wordt voorgesteld:

Op de verbeelding ter plaatse van de oostelijke Gravenbol de plangrens wijzigen conform onderstaande afbeelding:



Situatie in het ontwerp



Voorstel voor de vaststelling