

RAADSVOORSTEL



14.111571

Zaakdossier: D00039709

Bestemmingsplan Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel

NL.IMRO.0856.BPLagenheuvelstr-VA01

2014/11415	☐ Raadscommissie AZ
Auteur: S. Schutte	☐ Raadscommissie PZ
E-mail: susan.schutte@uden.nl	☒ Raadscommissie REO
Afd.hoofd: ir. C. Kemperman	Effect op begroting nee
Port: R. Peerenboom	

Onderwerp

Bestemmingsplan Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel

Te besluiten om

1. Het bestemmingsplan Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel, NL.IMRO.0856.BPLagenheuvelstr-VA01 gewijzigd vast te stellen conform het wijzigingsrapport 'Bestemmingsplan Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel'.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Van Engeland-De Groot B.V. is voornemens twee woningen te realiseren: aan de Lagenheuvelstraat 39 en 39A te Volkel een woning met kantoor aan huis, en aan de Lagenheuvelstraat 37 te Volkel een woning met bijgebouw.

Naar aanleiding van een mediationtraject, is eind 2009 een vaststellingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Omdat in de vaststellingsovereenkomst geen volledige regeling is opgenomen voor het wettelijk verplicht kostenverhaal, is op 22 januari 2014 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hierbij is tevens afgesproken de coördinatieverordening Wro Uden 2013 toe te passen en tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan de ontwerp omgevingsvergunningen in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook provincie, waterschap en defensie hebben geen opmerkingen gemaakt over de ontwerp plannen.

Coördinatiebesluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 april 2014 besloten de Coördinatieverordening WRO Uden 2013 toe te passen (ex artikel 3.30 lid 1 Wet ruimtelijke ordening) voor het verkrijgen van een actuele bestemmingsplanregeling en bijbehorende omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling aan de Lagenheuvelstraat.

Het coördinatiebesluit maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij genoemde ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het doorlopen van deze procedure heeft onder meer tot gevolg dat voor alle bijbehorende besluiten dezelfde rechtsbeschermingsmogelijkheden gelden. Het college van burgemeester en wethouders verzorgt de coördinatie en de vaststelling van de omgevings-

vergunningen. De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan blijft in handen van de gemeenteraad. Het voordeel van een gezamenlijke procedure is dat de ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd evenals de gelijktijdige bekendmaking van besluiten. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is daarmee beter zichtbaar. Een gecoördineerde procedure levert efficiency-voordelen, een snellere doorlooptijd en een snellere afronding bij eventueel beroep op.

Direct nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, verleent het college de bijbehorende omgevingsvergunning. Deze wordt dan samen met het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Op grond van de coördinatieregeling Wro staat beroep open in eerste en enige aanleg bij de Raad van State.

Beoogd effect

Een juridisch-planologische regeling inclusief bijbehorende omgevingsvergunningen voor het bouwen van twee woningen aan de Lagenheuvelstraat, waarvan één met een kantoor aan huis.

Argumenten

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft vanaf 8 mei 2014 voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. De belangrijkste hiervan is de toevoeging van het archeologisch rapport inzake het proefsleuvenonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. Inmiddels is het rapport definitief en kan het worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Gebleken is dat er geen beschermenswaardige archeologische monumenten in het plangebied aanwezig zijn. Op 28 oktober 2014 hebben burgemeester en wethouders een 'selectiebesluit archeologische monumentenzorg' genomen over het plangebied, waarbij is ingestemd met het proefsleuvenonderzoek en waarbij het plangebied is vrijgegeven.

2. Geen exploitatieplan

Op 22 januari 2014 is, aanvullend op de vaststellingsovereenkomst uit december 2009, een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers, waarin afspraken zijn gemaakt over de bijkomende kosten. Hiermee is het wettelijk verplicht kostenverhaal geregeld en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Anticiperen op het Besluit militaire luchthavens

Conform de huidige wet- en regelgeving zijn de beperkingen van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart nog van kracht op het perceel waar de twee woningen gerealiseerd worden. Naar verwachting treedt echter eind 2014 het Luchthavenbesluit Volkel in werking, waardoor het Besluit militaire luchthavens van kracht wordt. Met het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op deze nieuwe wetgeving.

Deze nieuwe wetgeving gaat uit van het mogen bouwen op een open plek binnen bestaande bebouwing tot maximaal 65 Ke, voor zover gelegen binnen de bebouwde kom. Uitgegaan wordt dat het perceel een dergelijke open plaats binnen bestaande bebouwing is. Defensie heeft in het vooroverleg aangegeven geen bezwaren te maken tegen deze ontwikkeling.

1.2 Bijgebouwenregeling

In de vaststellingsovereenkomst is afgesproken dat bij een van de twee woningen in een bijgebouw een kantoor aan huis mag worden gerealiseerd. Er zijn veel gesprekken geweest over de omvang van dit kantoor. Op de plattegrond bij de vaststellingsovereenkomst was het grondoppervlak van het bijgebouw reeds aangegeven. Dit is als uitgangspunt gehanteerd voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende omgevingsvergunning. De vraag rijst echter of, gelet op de omvang van het bijgebouw, dit bijgebouw nog kan worden gekwalificeerd als een kantoor aan huis (in een bijgebouw) of dat hiermee een zelfstandige kantoorfunctie ontstaat. In het vooroverleg heeft de provincie hier geen kanttekeningen bij gemaakt. Evenmin heeft de provincie een zienswijze ingediend.

Financiën

Zie argument 2.

Communicatie

Bekendmaking van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het selectiebesluit vindt, conform de coördinatieverordening Uden 2013 en de Wet ruimtelijke ordening, op de gebruikelijke wijze plaats, namelijk in het Udens Weekblad, de Staatscourant, het gemeenteblad en op onze eigen website. Het bestemmingsplan wordt tevens op ruimtelijke plannen gepubliceerd.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit en de omgevingsvergunningen worden bekendgemaakt en zullen deze besluiten ter visie worden gelegd. Daarmee start ook de beroepstermijn van zes weken.

Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan en de omgevingsvergunningen worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, tegen onderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld, of wanneer een burger buiten de eigen schuld niet in de gelegenheid is geweest om een zienswijze in te dienen.

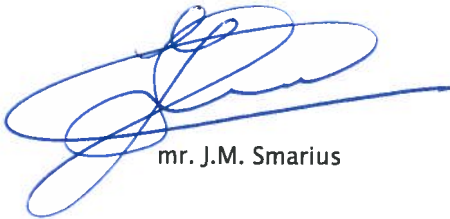
Bijlagen

1. Rapport wijzigingen bestemmingsplan
2. Bestemmingsplan Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel

Uden, 28 oktober 2014

Burgemeester en wethouders van Uden
de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2014;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel, NL.IMRO.0856.BPLagenheuvelstr-VA01 gewijzigd vast te stellen conform het wijzigingsrapport 'Bestemmingsplan Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel'.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 december 2014.

Uden, 11 december 2014

De Raad voornoemd
de griffier


drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester


drs. H.A.G. Hellegers