

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	4 september 2012	Nummer	36/07
Afdeling	Ruimte	Status	Besluit
Opsteller	M.G.J.M. Brouwers	Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	P.F.W.M. Pennings	Kopie aan	
Zaaknummer / Docnr	Z12 - 39086 / BW/12 - 06276		
Onderwerp	Afwijking tbv bouwplan Helvoirtseweg 160		

Gemotiveerd concept besluit

Gelet op het feit dat de realisatie van de woning op het perceel Helvoirtseweg 160 buiten het bouwvlak ruimtelijk aanvaardbaar is, besluit het college:

- Kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing en de uitkomsten van het vooroverleg;
- De procedure om te komen tot een grootschalige afwijking van het bestemmingsplan te starten door het ontwerpbesluit ter inzage te leggen waarbij de gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen;
- in te stemmen met het sluiten van de planschadeovereenkomst met de familie Burgers.

		Handtekening
Juridisch adviseur		voor akkoord
Financieel adviseur		voor akkoord
Medeadvies afdeling	Bestuursondersteuning	voor akkoord
Hoofd van de afdeling	J.A.W. Nieuwkoop	voor akkoord
Portefeuillehouder	P.F.W.M. Pennings	voor gezien

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
Wethouder P.F.W.M. Pennings			
Wethouder drs. P.R.M. van de Wiel			
Wethouder drs. W.S. Seuren			
Secretaris			

Gelet op het feit dat de realisatie van de woning op het perceel Helvoirtseweg 160 buiten het bouwvlak ruimtelijk aanvaardbaar is, besluit het college:

- Kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing en de uitkomsten van het vooroverleg;
- De procedure om te komen tot een grootschalige afwijking van het bestemmingsplan te starten door het ontwerpbesluit ter inzage te leggen waarbij de gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen;
- in te stemmen met het sluiten van de planschadeovereenkomst met de familie Burgers.

1 Inleiding

Op 6 maart heeft uw college in principe ingestemd om mee te werken aan het verzoek van de heer Burgers om de door hem beoogde woning op het perceel Helvoirtseweg 160 buiten het bouwvlak te realiseren en dichterbij de N65 te realiseren.

De heer Burgers heeft inmiddels een formeel verzoek voor medewerking aan zijn bouwplan bij de gemeente ingediend. We kunnen aan het verzoek tegemoet komen door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure of het verlenen van een grootschalige afwijking van het bestemmingsplan. In dit geval heeft het verlenen van de afwijking een kortere doorlooptijd. Wij verzoeken uw college een standpunt in te nemen omtrent het doorlopen van deze procedure.

2 Voorstel

Gelet op het feit dat de realisatie van de woning op het perceel Helvoirtseweg 160 buiten het bouwvlak ruimtelijk aanvaardbaar is, besluit het college:

- Kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing en de uitkomsten van het vooroverleg;
- De procedure om te komen tot een grootschalige afwijking van het bestemmingsplan te starten door het ontwerpbesluit ter inzage te leggen waarbij de gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen;
- in te stemmen met het sluiten van de planschadeovereenkomst met de familie Burgers.

3 Motivering

Op 6 maart heeft het college in principe ingestemd met het verlenen van medewerking aan het verzoek van de heer Burgers om zijn woning op het perceel Helvoirtseweg 160 voor de rooilijn (dichterbij de N65) op te richten. Dit kan door middel van een zogenaamde grootschalige afwijking van het bestemmingsplan. Deze procedure is qua doorlooptijd wat korter dan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en geeft dezelfde rechten en rechtszekerheid. Wij stellen dan ook voor, indien uw college mee wil werken, dit mogelijk te maken door middel van het verlenen van de grootschalige afwijking.

We hebben inmiddels de ruimtelijke onderbouwing ontvangen, daarnaast hebben we het plan (inclusief ruimtelijke onderbouwing) in het kader van wettelijk vooroverleg ter advisering voorgelegd aan Rijkswaterstaat, Waterschap en de provincie.

Advies Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat stelt in haar advies dat de verschuiving van de voorgevelrooilijn kan, mits de rooilijn in lijn blijft met de bestaande bebouwing langs de N65. Dit in verband met toekomstige maatregelen aan de N65. Het beoogde plan voldoet hieraan. Ten aanzien van de ontsluiting wijst Rijkswaterstaat op het feit dat men voor het gehele perceel Helvoirtseweg 160 in 2005 een vergunning heeft afgegeven voor één uitrit. Hiermee zijn de overige uitritten op het perceel komen te vervallen. Zoals de plannen er nu uitzien vinden er twee ontwikkelingen plaats op het terrein: het plan van de heer Burgers en de ontwikkeling van het voormalige Solskin. De heer Burgers heeft bij de aankoop van het perceel bedongen dat hij een eigen uitrit van zijn perceel krijgt. Daarmee zou er dus geen uitrit

meer zijn voor het voormalige Solskin. De positie van de gemeente is beperkt: wij verlenen de uitritvergunning niet (RWS) en wij zijn geen partij in de afspraken omtrent de aan- en verkoop van het perceel. Wij hebben in overleg met RWS wel aangegeven dat een situatie met twee aansluitingen meer voor de hand ligt.

Advies Provincie

De provincie concludeert dat het plan voorziet in de verplaatsing van een bouwvlak in bestaand stedelijk gebied waarbij geen extra planologische mogelijkheden worden gecreëerd. Men voorziet geen provinciale belangen binnen deze ontwikkeling.

Advies Waterschap

In het kader van de waterparagraaf die is opgesteld voor de ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling, maar heeft wel een aantal opmerkingen gemaakt op de waterparagraaf, deze opmerkingen zijn verwerkt.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

De wet schrijft voor dat het college voor het verlenen van een grootschalige afwijking in beginsel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig heeft. De raad kan hierbij categorieën van gevallen aanwijzen waarbij geen verklaring van bedenkingen gevraagd hoeft te worden. De gemeenteraad heeft hierover op 10 februari 2011 een besluit genomen. Hierbij is aangegeven dat, indien een ontwikkeling past binnen vastgesteld sectoraal ruimtelijk beleid en het geen grote en/of politiek-bestuurlijk gevoelige projecten betreft, er geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.

We hebben geen beleid wat de verschuiving van een bouwvlak toestaat. De feitelijke afwijking behelst het verschuiven van bebouwing, de feitelijke afwijking van het bestemmingsplan is derhalve zeer beperkt. De bebouwing en de woning zouden er binnen het bestemmingsplan zondermeer kunnen komen, echter niet op deze plaats op het perceel. Gelet op de zeer beperkte impact van het plan kan overwogen worden om voor dit plan geen verklaring van geen bedenkingen te vragen bij de gemeenteraad. Dit zou ons inziens onevenredig veel tijd kosten gezien de afwijking die aan de orde is. Dit met name omdat de gemeenteraad op twee verschillende momenten een standpunt in zou moeten nemen over het plan.

Inspraak en participatie

De inspraak- en participatieverordening stelt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit hoe participatie wordt verleend bij de voorbereiding van beleid van de gemeente. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning is het college het bevoegd gezag.

De inspraak- en participatieverordening stelt dat de wettelijke voorbereidingsprocedure bij concrete projecten en plannen onderdeel uitmaakt van de participatieprocedure. De wet schrijft voor dat omtrent een grootschalige afwijking vooroverleg gevoerd dient te voeren. We hebben dit vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat, Provincie Noord-Brabant en het Waterschap. Dit is beschouwen als een vorm van "raadplegen". De uitkomsten van het vooroverleg worden immers bij de beslissing omtrent de ontwerpbeslissing betrokken.

Daarnaast schrijft de wet voor dat bij de voorbereiding van een grootschalige afwijking artikel 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht van toepassing is. Hiermee is inspraak en participatie dus binnen de wettelijke procedure verankerd in de vorm van "raadplegen". Het plan wordt immers als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden betrokken bij de uiteindelijke beslissing omtrent het verlenen van de grootschalige afwijking.

Geluid

Met het verschuiven van de bebouwing richting N65 neemt de geluidbelasting op de gevel toe. Om de afwijking van het bestemmingsplan te kunnen verlenen dient een hogere grenswaarde geluid te worden verleend. Met de verschuiving wordt de maximale gevelbelasting waarvoor nog een hogere grenswaarde verleend kan worden niet overschreden. De ontwerpbeschikking omtrent het verlenen van de grootschalige afwijking zal gelijktijdig met de ontwerpbeschikking inzake de hogere grenswaarde geluid ter inzage worden gelegd.

Planschade

We hebben een concept planschade overeenkomst aan de heer Burgers voorgelegd, met deze overeenkomst komt eventuele planschade als gevolg van zijn plan voor zijn rekening. De conceptovereenkomst vindt u als bijlage bijgevoegd. Hij gaf aan geen probleem te hebben met de ondertekening hiervan. Wij stellen voor om, nadat het college besloten heeft over de ontwerpbeschikking omtrent de afwijking, over te gaan tot ondertekening van deze overeenkomst.

Vervolg

Nadat het college een beslissing neemt omtrent de ontwerpbeschikking voor afwijking van het bestemmingsplan wordt deze ter inzage gelegd. Tegelijk met het besluit over de ontwerpbeschikking voor de afwijking dient het college een besluit te nemen over de daarmee gemoeide hogere grenswaarde geluid. Het voorstel omtrent de ontwerpbeschikking in het kader van deze procedure is ook voor de vergadering van uw college op 4 september aangereikt.

Bijlagen:

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 2: Concept overeenkomst planschade