

Format technische vragen

Datum indienen: 1 november 2024

Datum politieke avond: 19 november 2024

Agendapunt: Voorbereidende vergadering Vaststelling bestemmingsplan 'Elst, de Pas Noord

Onderwerp: regelset

Toelichting:

Op 19 november 2024 vindt de voorbereidende vergadering plaats voor bestemmingsplan 'Elst, de Pas Noord'. Namens OBN wil ik een aantal technische vragen stellen over de verbeelding met de bijhorende regelset.

Het plan heeft drie (enkel) bestemmingen die op de verbeelding worden geïllustreerd; Groen, Verkeer en Woongebied. Het 'Woongebied' is voor verschillende functies bestemd met bijhorende bouw- en gebruiksregels. Een aantal keuzes en mogelijkheden die de regels bieden binnen de functie 'Woongebied' zijn niet helemaal duidelijk en verwarrend. Daarom, voor een verduidelijking, zou ik graag een aantal technische vragen willen stellen.

Vraag/vragen:

1. Waarom is in de regelset onder Woongebied gekozen voor de term 'woning' *en* 'hoofdgebouw' en niet alleen voor de term 'hoofdgebouw'?
2. Waarom is in het Woongebied niet ervoor gekozen om de bestemming Verkeer en Groen apart te bestemmen in dat gebied? Dit is bij de noordzijde van het plangebied wel gedaan.
3. Waarom is niet in de aanduiding 'bouwvlak' op de verbeelding het maximaal aantal hoofdgebouwen opgenomen? Waardoor in de regels kon worden gezegd: "binnen de aanduiding bouwvlak bedraagt het aantal hoofdbouwen niet meer dan <...>". Artikel 5.2.1 onder a en b leest dan minder verwarrend. Ziet u dat ook?
4. In artikel 5.2.2 onder a wordt aangegeven dat bepaalde bouwwerken onder bepaalde voorwaarden bij het hoofdgebouw mogen worden gesitueerd. Alleen het bouwvlak van het 'Woongebied' lijkt op dezelfde lijn te liggen als de (lijn) begrenzing van het plangebied. Klopt dit, zo ja mag dan buiten het plangebied bepaalde bouwwerken (onder bepaalde voorwaarden) buiten het plangebied worden gebouwd?
5. De mogelijkheid om het 'makkelijker' zonder inbreng van de raad meer woningen/zorgwoningen kunnen wij (onder voorwaarden) van harte toejuichen; doelend uw collegebevoegdheid in art. 5.6.1.

De wijzigingsbevoegdheid v/h. omgevingsplan (en straks wordt dit plan opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Overbetuwe) ligt alleen bij de raad en dit artikel gaat uit van een collegebevoegdheid, is dit artikel niet (wettelijk) tegenstrijdig?

Zo ja, is het dan niet verstandig om dit artikel duidelijk aan te passen en deze bevoegdheid te veranderen naar een OPA vergunning die door het college wordt afgegeven? En art. 5.6.1 onder a en i te beschouwen als de voorwaarden om een OPA vergunning verkrijgen. Zo voorkomt u een taal technische discussie tussen raadsbevoegdheden en collegebevoegdheden. Ziet u dat ook?

Indiener/fractie: Andries Schoneveld / OverbetuweNU

Antwoord(en) ambtelijke organisatie:

Antwoord vraag 1: Waarom is in de regelset onder Woongebied gekozen voor de term 'woning' en 'hoofdgebouw' en niet alleen voor de term 'hoofdgebouw'?

Deze structuur wordt standaard toegepast binnen gemeente Overbetuwe in diverse plannen toegepast. Dit is dus ook zo toegepast in bestemmingsplan Pas Noord. Zo is het duidelijk en gaan we hier eenduidig mee om. Hoewel in de praktijk in veel gevallen de 'woning' ook het 'hoofdgebouw' is kan er echter wel sprake zijn van situaties waarin het hoofdgebouw meer is dan alleen de woning. Daarnaast wordt het begrip 'woning' gebruikt voor de gebruiksregels en het begrip 'hoofdgebouw' voor de bouwregels. Zie hiervoor ook de begripsbepalingen van artikel 1.1. Een woning is een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen en wordt hoofdzakelijk gebruikt om aan te geven dat binnen deze 'woning' slechts één afzonderlijk huishouden is toegestaan (deze ziet dus toe op het gebruik). Een hoofdgebouw is een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken. (Deze ziet voornamelijk toe op de bouwregels).

Antwoord vraag 2: Waarom is in het Woongebied niet ervoor gekozen om de bestemming Verkeer en Groen apart te bestemmen in dat gebied? Dit is bij de noordzijde van het plangebied wel gedaan.

De exacte invulling en uitwerking van het openbaar gebied moet nog plaatsvinden. Om flexibiliteit te houden in het plan is er in het gedeelte van het plangebied waar we zowel woningen als openbaar gebied beogen gekozen voor een bestemming Woongebied. Dit maakt dat in de verdere uitwerking van het ontwerp er nog iets geschoven kan worden met de precieze ligging van de bebouwing en het openbaar gebied. Om (publiekrechtelijk) te borgen dat hier voldoende ruimte voor water en groen in zit zijn er t.a.v. deze onderwerpen voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels. De ontwikkelaar zal bij de aanvraag omgevingsvergunning dus moeten aantonen dat ze aan die verplichtingen voldoen. Privaatrechtelijk is overeengekomen dat de gemeente de verdere uitwerking van het ontwerp (en ook het waterhuishoudkundig plan) dient goed te keuren. Dit zal alleen gebeuren als het ontwerp voldoet aan het overeengekomen woningbouwprogramma, aan alle relevante wet- en regelgeving en aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR, versie 2023). Dit doen we ook bij andere bestemmingsplannen zo (bijv. bestemmingsplan de Pas). Aan de noordzijde van het plangebied is geen behoefte aan die flexibiliteit omdat daar geen bebouwing zal komen. Daarom is er aan die zijde wel gekozen voor een directe groen- en verkeersbestemming.

Antwoord vraag 3: Waarom is niet in de aanduiding 'bouwvlak' op de verbeelding het maximaal aantal hoofdgebouwen opgenomen? Waardoor in de regels kon worden gezegd: "binnen de aanduiding bouwvlak bedraagt het aantal hoofdbouwen niet meer dan <...>". Artikel 5.2.1 onder a en b leest dan minder verwarrend. Ziet u dat ook?

Zowel de optie waar in het bestemmingsplan Pas Noord dat nu voorligt is gekozen als de optie die in deze vraag wordt geduid zijn mogelijk. De structuur zoals gekozen in bestemmingsplan Pas Noord biedt dezelfde zekerheden als het voorstel hierboven, en is ook helder en duidelijk genoeg geformuleerd.

Antwoord vraag 4: In artikel 5.2.2 onder a wordt aangegeven dat bepaalde bouwwerken onder bepaalde voorwaarden bij het hoofdgebouw mogen worden gesitueerd. Alleen het bouwvlak van het 'Woongebied' lijkt op dezelfde lijn te liggen als de (lijn) begrenzing van het plangebied. Klopt dit, zo ja

mag dan buiten het plangebied bepaalde bouwwerken (onder bepaalde voorwaarden) buiten het plangebied worden gebouwd?

Er mogen geen bouwwerken buiten de begrenzing van het woongebied worden gebouwd. De regels voor het kunnen oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden alleen ten aanzien van de enkelbestemming 'Woongebied'. Omdat het bouwvlak over de hele enkelbestemming 'Woongebied' is gelegd is er feitelijk geen sprake van woongebied zonder bouwvlak. De zinsnede 'zowel binnen als buiten het bouwvlak' had daarom ook kunnen worden aangepast naar 'binnen het bouwvlak'. Er zijn echter geen juridische risico's verbonden aan de formulering van deze regel omdat het bouwen alleen is toegestaan binnen de enkelbestemming 'Woongebied'. En deze is gelijk aan het bouwvlak.

Antwoord vraag 5: De mogelijkheid om het 'makkelijker' zonder inbreng van de raad meer woningen/zorgwoningen kunnen wij (onder voorwaarden) van harte toejuichen; doelend uw collegebevoegdheid in art. 5.6.1.

De wijzigingsbevoegdheid v/h. omgevingsplan (en straks wordt dit plan opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Overbetuwe) ligt alleen bij de raad en dit artikel gaat uit van een collegebevoegdheid, is dit artikel niet (wettelijk) tegenstrijdig?

Zo ja, is het dan niet verstandig om dit artikel duidelijk aan te passen en deze bevoegdheid te veranderen naar een OPA vergunning die door het college wordt afgegeven? En art. 5.6.1 onder a en i te beschouwen als de voorwaarden om een OPA vergunning verkrijgen. Zo voorkomt u een taal technische discussie tussen raadsbevoegdheden en collegebevoegdheden. Ziet u dat ook?

Onder de nieuwe Omgevingswet kan inderdaad geen nieuw wijzigings- en/of uitwerkingsplan meer worden vastgesteld door het college. In dit geval is de opgenomen wijzigingsbevoegdheid echter onderdeel van een bestemmingsplan dat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd. Dit betekent dat het oude recht van toepassing blijft. In deze oude structuur is het college van B&W bevoegd gezag in het kader van de wijzigingsbevoegdheid.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan in de toekomst gebruik worden gemaakt door een OPA aan te vragen waarin aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. De OPA is in dit kader een afwijking van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan waarvoor het college bevoegd is i.p.v. een wijziging van het Omgevingsplan waarvoor de Raad bevoegd gezag is. Het veranderen van de wijzigingsbevoegdheid naar een OPA-voorwaarde/afwijking is juridisch niet te verankeren in een bestemmingsplan omdat het oude recht van toepassing blijft waarin OPA's niet voorkomen.