

Memo

Aan: commissie vergadering 10 oktober 2023

Betreft: vragen commissie inzake Woudseweg naast 130

Aanleiding

Van de griffier is het bericht ontvangen dat bij de raad is ingekomen een brief van bewoners Woudseweg; de brief is geregistreerd onder nr 505528; Het betreft ruimtelijke ontwikkelingen aan de Woudseweg naast 130.

Op voorstel van fractie OGP heeft de raad op 26 september besloten om de brief te agenderen voor de commissie van 10 oktober a.s..

In het bijzonder is aandacht gevraagd voor 2 aspecten.

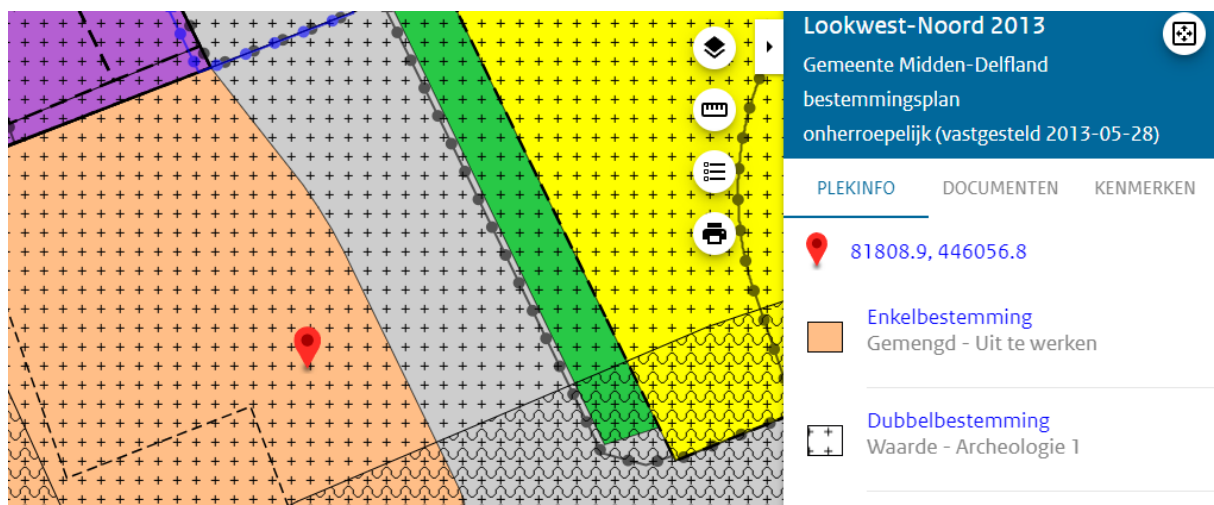
ASPECTEN ZIJN:

1. Vanuit de omwonenden wordt gesteld dat de eigenaar van het perceel bij herhaling niet vooraf toestemming vraagt maar "gewoon doet" en dan ook nadien weinig vatbaar lijkt voor de handhaving en de bijhorende consequenties. Vraag is dan hoe dit vanuit het college wordt ervaren?
2. Deze casus bevestigt de noodzaak om nu een keer een goed ei te leggen over de feitelijke bestemming van de locatie. Bijhorende vraag is welke initiatieven er nu lopen en hoe daar vanuit de gemeente aan wordt meegewerkt maar ook hoe daar richting omwonenden in wordt geopereerd.

Het college is verzocht in een memo aangaande het onderwerp te reageren.

Hetgeen vooraf ging

De locatie Woudseweg naast 130 is gelegen in het bestemmingsplan Lookwest-Noord 2013 met de bestemming Gemengd-uit te werken



a. Het college heeft de bevoegdheid voor de locatie een uitwerkingsplan vast te stellen indien wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde randvoorwaarden.

b. Voor de locatie Woudseweg naast 130 heeft de eigenaar van de grond echter een bouwplan ontwikkeld dat alleen kan worden gerealiseerd door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

Aangezien woningen zijn geprojecteerd aan de oostzijde van het gebied wordt niet voldaan aan de vereiste van de uitwerkingsregels (artikel 11.4.1, onder c) en was een wijzigingsplan geen optie.

c. Het bestemmingplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is juni 2022 aan de raad ter vaststelling aangeboden maar de raad heeft niet ingestemd met het voorstel.

Uit de raadsbehandeling valt te concluderen dat bij dit weigeringsbesluit onder meer heeft meegespeeld het verzet van een aantal omwonenden tegen de planontwikkeling alsmede het feit dat omwonenden niet tot onvoldoende waren betrokken in de planvorming. Daarnaast waren er verdeelde opvattingen over het te realiseren woningbouwprogramma

Vervolg

Na verwerping van het voorgestelde bestemmingsplan heeft de grondeigenaar een alternatief plan ontwikkeld waarbij wederom woningen aan de oostzijde van het perceel zijn geprojecteerd. Aan de eis van de gemeente dat een alternatief plan in gezamenlijkheid met belanghebbenden/omwonenden zou worden ontwikkeld is niet voldaan. Ook het gewijzigde plan kan op tegenstand rekenen.

Van gemeentezijde is besloten mede vanuit capaciteitsoverweging, geen actieve rol in de beoogde ontwikkeling te spelen maar dit over te laten aan betrokkenen.

Verder is aan betrokken partijen meegegeven dat er bij hen draagvlak moet zijn voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling

Een volgende stap

Inzake de feitelijke ontwikkeling is het kader al gelegd in de vorm van de voorwaarden waaronder een uitwerkingsplan door het college kan worden vastgesteld. Dat de ontwikkelaar buiten het kader wil treden (c.q. woningen aan de oostzijde van de locatie) kan alleen worden gerealiseerd met een bestemmingsplanwijziging. Een dergelijke wijziging kan niet meer voor 1 januari 2024 worden afgerond; na die datum dient een procedure op basis van de nieuwe Omgevingswet te worden gevoerd.

Opgemerkt wordt dat na 1 januari 2024 het college niet meer bevoegd is een uitwerkingsplan vast te stellen. Het ontwikkelingskader zoals dat nu al in het bestemmingsplan staat (en blijft staan) zal wel als toetsing worden gehanteerd.

De overgang naar de Omgevingswet zal naar verwachting een zodanig beslag op de ambtelijke capaciteit leggen dat aan nieuwe planvorming in het eerste kwartaal van 2024 maar in geringe mate kan worden toegekomen.

Inzake de verdere voortgang van de planontwikkeling is eind augustus 2023 aan de grondeigenaar en de bewoner van Woudseweg 130 het signaal afgegeven dat een gezamenlijk optrekken van essentieel belang is

Activiteiten op de locatie Woudseweg naast 130

Het is bekend dat op de locatie naast Woudseweg 130 de in de brief genoemde activiteiten zijn en worden gerealiseerd. Voor zover bekend zijn deze activiteiten niet gekoppeld aan een ruimtelijk ontwikkelingsplan.

Dit laat onverlet dat in onderzoek is genomen in hoeverre er sprake is van handelen in strijd met een mogelijke vergunningsplicht. Indien er sprake is van een vergunningsplicht zal de daarbij behorende procedure worden doorlopen.

Er is inderdaad een erfafscheiding geplaatst zonder de benodigde omgevingsvergunning; deze erfafscheiding wordt niet acceptabel gevonden. Op dit moment is Bouw- en woningtoecht (BWT) bezig met handhaving van deze erfafscheiding met als doel om het te verwijderen of terug te brengen naar vergunningsvrije afmetingen.

Het terrein wordt inderdaad gebruikt als parkeerplaats. Het verharderen van het terrein is legaal. Hiervoor is dus geen omgevingsvergunning nodig. Voor het gebruik van het terrein als parkeerplaats is wel een omgevingsvergunning nodig. Deze is aangevraagd. Op dit moment toetst BWT de aanvraag en weegt alle belangen af. Daarna volgt een besluit.

Randvoorwaarden Uitwerkingsplan

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;
- b.bedrijfsgebonden kantoren, met een brutovloeroppervlak van ten hoogste 2000 m², alsonderdeel van de bedrijven genoemd onder a., mits het kantoorandeel niet meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvestiging;
- c.wonen, erven en tuinen;
- d.(ontsluitings)wegen;
- e.fiets- en voetpaden;
- f.waterlopen en -partijen, waterberging en waterhuishouding, waaronder als zodanig bestemd boezemwater met daarbij behorende oevers, taluds en andere voorzieningen;
- g.bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losruimte.

11.4 Uitwerkingsregels

11.4.1

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 11.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het gestelde in de volgende regels:

- a.in het gebied wordt ruimte geboden aan zowel woningbouw, bedrijvigheid als voorzieningen;
- b.woningen zijn uitsluitend toegestaan aan de westzijde langs de boezem
- c.woningen zijn georiënteerd op de boezem;
- d.bedrijvigheid is georiënteerd op de Harnaschdreef;
- e.de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te handhaven bestaande bebouwing' dient als zodanig bestemd te worden;
- f.parkeren geschied bij voorkeur ondergronds of onder - dan wel op - de bebouwing;
- g.buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt zoveel mogelijk afgeschermd door bebouwing en/of beplanting;
- h.inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3, Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;
- i.inrichtingen als bedoeld in artikel 2 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, zijn niet toegestaan."