

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen Addendum Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000649	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	28-04-2020
Datum	21-04-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	22-04-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	22-04-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	22-04-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-04-29

Bijlagen

1. Addendum Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
2. Te vervangen blz. uit het bestemmingsplan

B & W d.d.: 28-04-2020

Besloten wordt:

- 1 Te vervangen pagina 23 en 24 Artikel 7.2.2.lid e: door de nieuwe pagina's waarin de formule voor het bebouwingspercentage per bouwperceel is aangepast conform het Ontwerp Bestemmingsplan;
- 2 het addendum vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Na 2 raadstafels stond de vaststelling van het bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd gepland op 22 april 2020.

Helaas hebben we een geconstateerd dat een verkeerde formule voor het maximale bebouwingspercentage per kavel abusievelijk in het vast te stellen bestemmingsplan (en beeldregie document) is opgenomen.

In het ontwerp bestemmingsplan was deze formule wel correct opgenomen. Er zijn geen zienswijzen op dit onderdeel binnengekomen. De formule is ambtshalve aangepast, maar per ongeluk is een formule opgenomen, die eerder in beeld was, maar geen recht doet aan het maximale gewenste bebouwingsoppervlak.

Beoogd resultaat

Met de technische aanpassing van de formule voor het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel naar de formule zoals deze was opgenomen in het Ontwerp Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd wordt recht gedaan aan het beoogde beeld van een nieuwe groene wijk.

Kader

Bestemmingsplan De tuinen van Zandweerd

Argumenten voor en tegen

De argumenten om de technische aanpassing voor vaststelling toch te doen.

- Er wordt recht gedaan aan de ter visie gelegen ontwerp bestemmingsplan.
- Er wordt met het stellen van een maximaal bebouwingspercentage recht gedaan aan de beoogde groene wijk.
- Er is een publiekrechtelijke toetsing mogelijk op het sturen van de maximale bebouwing per kavel.
- Voor toekomstige kopers en bouwers is er de garantie dat burens niet nagenoeg de hele kavel bebouwen, maar er voldoende groen rondom de woningen blijft.
- Ondanks het feit dat besluitvorming 3 weken wordt uitgesteld zal dit weinig invloed hebben op de totale planning. Immers na vaststelling zal er nog 6 weken een mogelijkheid zijn om beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Als deze termijn is afgelopen start de zomervakantie. Voor de inschrijving en loting van de kavels moet er een onherroepelijk bestemmingsplan zijn. Deze inschrijving en loting staat gepland direct na de zomervakantie. Dat verandert niet, behalve als er een beroep wordt aangetekend bij de Raad van State.
- Er zijn geen financiële consequenties

Extern draagvlak (partners)

Met de aanpassing wordt recht gedaan aan het Ontwerp Bestemmingsplan waarop zienswijze mogelijk waren.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties

Aanpak/uitvoering

Met de instemming van de aanpassing en het aanbieden van het addendum aan de raad kan het bestemmingsplan op 13 mei 2020 geagendeerd worden voor de raad ter vaststelling. Zoals eerder beschreven levert dit geen vertraging op voor de planning.

Vervolgens is er nog gedurende 6 weken de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

ADDENDUM BESTEMMINGSPLAN: DE TUINEN VAN ZANDWEERD.

21 April 2020

Inleiding.

Na 2 raadstafels stond de vaststelling van het bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd gepland op 22 april 2020.

Helaas hebben we een geconstateerd dat een verkeerde formule voor het maximale bebouwingspercentage per kavel abusievelijk in het vast te stellen bestemmingsplan (en beeldregie document) is opgenomen.

In het ontwerp bestemmingsplan was deze formule wel correct opgenomen. Er zijn geen zienswijzen op dit onderdeel binnen gekomen. De formule is ambtshalve aangepast, maar per ongeluk is een formule opgenomen, die eerder in beeld was, maar geen recht doet aan het maximale gewenste bebouwingsoppervlak.

Maximaal bebouwingspercentage.

Om recht te doen aan het beeld van een groene wijk is er een formule bedacht die integraal toegepast kan worden op kavels met diverse afmetingen. Het resultaat is dan dat het maximale bebouwingspercentage past bij de grootte van de kavel. Zodanig dat er een wijk ontstaat met voldoende groen op elke kavel. In het bestemmingsplan is daarom ook opgenomen dat maximaal maar 50% van de gehele kavel (inclusief bebouwing) verhard mag zijn. Het zou jammer zijn om een onjuiste formule te hanteren die er in theorie toe kan leiden dat de mate van bebouwing en bebouwingsmassa te fors is voor het beoogde groene karakter van de wijk.

Technische aanpassing.

Het betreft een technische aanpassing om de formule in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen, zoals deze ook was opgenomen in het ter visie gelegen ontwerp bestemmingsplan.

Het gaat om artikel 7.2.2. onder e. van de regels:

In plaats van "67-0,07 x kavelgrootte" zou dit moeten zijn: "45 - (kaveloppervlak/18)".

(in bijlage een overzicht wat dit betekent om een indruk te krijgen wat de formule betekent)

Overwegingen.

De overwegingen om de technische aanpassing voor vaststelling toch te doen.

- Er wordt recht gedaan aan de ter visie gelegen ontwerp bestemmingsplan.
- Er wordt met het stellen van een maximaal bebouwingspercentage recht gedaan aan de beoogde groene wijk.
- Er is een publiekrechtelijke toetsing mogelijk op het sturen van de maximale bebouwing per kavel.
- Voor toekomstige kopers en bouwers is er de garantie dat burens niet nagenoeg de hele kavel bebouwen, maar er voldoende groen rondom de woningen blijft.
- Ondanks het feit dat besluitvorming 3 weken wordt uitgesteld zal dit weinig invloed hebben op de totale planning. Immers na vaststelling zal er nog 6 weken een mogelijkheid zijn om beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Als deze termijn is afgelopen start de zomervakantie. Voor de inschrijving en loting van de kavels moet er een onherroepelijk bestemmingsplan zijn. Deze inschrijving en loting staat gepland direct na de zomervakantie. Dat verandert niet, behalve als er een beroep wordt aangetekend bij de Raad van State.
- Er zijn geen financiële consequenties

Bovenstaande overwegingen hebben er toe geleid om de technische aanpassing, die recht doet aan het ontwerp bestemmingsplan en waar geen zienswijze voor is ingediend en geen discussie over is geweest nu te herstellen.

Met excuus voor deze ambtelijke omissie willen we recht doen aan de doelstellingen en visie van de toekomstige wijk en deze technische aanpassing doen. Op deze wij kan op 13 mei 2020 alsnog het bestemmingsplan correct worden vastgesteld.

Bijlage:

Op basis van formule: 45 - (kaveloppervlak/18)

Type woning	Kavelgrootte (m2)	Bebouwingspercentage (%)	Footprint (m2)
Vrijstaande woning	370,5	24,4	90,5
Hoekwoning	258,4	30,6	79,2
Rijtjeswoning	136,6	37,4	51,1
Twee-onder-een-kap	288,4	29,0	83,6
Tiny house	188,6	34,5	65,1

Op basis van formule: 67 - 0,07 x

kavelgrootte

Type woning	Kavelgrootte (m2)	Bebouwingspercentage (%)	Footprint (m2)
Vrijstaande woning	370,5	41,1	152,1
Hoekwoning	258,4	48,9	126,4
Rijtjeswoning	136,6	57,4	78,5
Twee-onder-een-kap	288,4	46,8	135,0
Tiny house	188,6	53,8	101,5

Artikel 7, zoals door akkoord bevonden door het College op 28 januari jl.

Artikel 7 Woongebied blz. 23

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [woningen](#) en zorgwoningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in lid [14.2](#);
- b. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinten;
- c. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- d. collectieve voorzieningen ten behoeve van woningen, zoals wasruimte, opslag, bijeenkomst- of vergaderruimte;
- e. met de daarbij behorende:
 1. tuinen en erven;
- f. en tevens bestemd voor:
 1. groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en sport- en speelvoorzieningen;
 2. nutsvoorzieningen;
 3. verkeersvoorzieningen in de vorm van [wegen](#), voet- en rijwielpaden, ontsluitingsvoorzieningen;
 4. geclusterd parkeren;
 5. inritten, uitsluitend ter plaatse van percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'gestapeld'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de tot '[Woongebied](#)' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd [bouwwerken](#) die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen' mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Tiny houses zijn toegestaan met een maximaal gebruiksoppervlak van 50 m².
- d. Gebouwen ten behoeve van collectieve voorzieningen, zoals genoemd in lid [7.1](#) sub d, zijn toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 50% van de oppervlakte van het grootste op dezelfde tegel gebouwde hoofdgebouw.
- e. Ter plaatse van te behouden bomen, die zijn weergegeven op de kaart zoals opgenomen in [Bijlage 3](#) bij de regels mag niet worden gebouwd;
- f. Voor het uiterlijk van bouwwerken gelden de regels zoals opgenomen in [Bijlage 4](#) bij de regels.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende regels:

- a. de [goothoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de [bouwhoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) mag niet meer bedragen dan 10 m;

- c. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 3, deze regel is niet van toepassing op woongebouwen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel **is $67 - 0,07 \times \text{kavelgrootte}$** , deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- f. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot een tuinpad mag niet minder bedragen dan 5 m en niet meer dan 7 m, tenzij:
 - 1. het rijenwoningen betreft in welk geval de afstand niet minder dan 3 m en niet meer dan 5 m bedraagt;
 - 2. het een tegel betreft waar uitsluitend verspreid liggende tiny houses worden gebouwd, hiervoor is de rooilijn van 7 meter niet van toepassing;
- g. woongebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- h. het (ondergronds) bouwen in de voortuin van een woning is niet toegestaan;
- i. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd als natuurinclusief wordt gebouwd. Hiervan is sprake als minimaal 15 punten worden behaald van het in [Bijlage 2](#) opgenomen toetsingskader;
- j. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens die niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag niet minder dan 2,5 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. twee aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen (voor wat betreft de aaneengebouwde zijde);
 - 2. een zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar toegankelijk gebied, in welk geval de afstand niet minder dan 5 m en niet meer dan 7 meter mag bedragen, tenzij het rijenwoningen betreft in welk geval de afstand niet minder dan 3 m en niet meer dan 5 m mag bedragen;
- k. voor de voorgevel van een hoofdgebouw mag niet worden gebouwd.

Artikel 7, met de correcte formule.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [woningen](#) en zorgwoningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in lid [14.2](#);
- b. volkstuinten, moestuinten en schoolwerktuinen;
- c. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- d. collectieve voorzieningen ten behoeve van woningen, zoals wasruimte, opslag, bijeenkomst- of vergaderruimte;
- e. met de daarbij behorende:
 1. tuinen en erven;
- f. en tevens bestemd voor:
 1. groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en sport- en speelvoorzieningen;
 2. nutsvoorzieningen;
 3. verkeersvoorzieningen in de vorm van [wegen](#), voet- en rijwielpaden, ontsluitingsvoorzieningen;
 4. geclusterd parkeren;
 5. inritten, uitsluitend ter plaatse van percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'gestapeld'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de tot '[Woongebied](#)' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd [bouwwerken](#) die ten dienste staan van deze bestemming.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen' mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Tiny houses zijn toegestaan met een maximaal gebruiksoppervlak van 50 m².
- d. Gebouwen ten behoeve van collectieve voorzieningen, zoals genoemd in lid [7.1](#) sub d, zijn toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 50% van de oppervlakte van het grootste op dezelfde tegel gebouwde hoofdgebouw.
- e. Ter plaatse van te behouden bomen, die zijn weergegeven op de kaart zoals opgenomen in [Bijlage 3](#) bij de regels mag niet worden gebouwd;
- f. Voor het uiterlijk van bouwwerken gelden de regels zoals opgenomen in [Bijlage 4](#) bij de regels.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende regels:

- a. de [goothoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de [bouwhoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) mag niet meer bedragen dan 10 m;

- c. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 3, deze regel is niet van toepassing op woongebouwen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) van [hoofdgebouwen](#) ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel is $45 - \text{kavelgrootte}/18$, deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- f. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot een tuinpad mag niet minder bedragen dan 5 m en niet meer dan 7 m, tenzij:
 - 1. het rijenwoningen betreft in welk geval de afstand niet minder dan 3 m en niet meer dan 5 m bedraagt;
 - 2. het een tegel betreft waar uitsluitend verspreid liggende tiny houses worden gebouwd, hiervoor is de rooilijn van 7 meter niet van toepassing;
- g. woongebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- h. het (ondergronds) bouwen in de voortuin van een woning is niet toegestaan;
- i. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd als natuurinclusief wordt gebouwd. Hiervan is sprake als minimaal 15 punten worden behaald van het in [Bijlage 2](#) opgenomen toetsingskader;
- j. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens die niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag niet minder dan 2,5 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. twee aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen (voor wat betreft de aaneengebouwde zijde);
 - 2. een zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar toegankelijk gebied, in welk geval de afstand niet minder dan 5 m en niet meer dan 7 meter mag bedragen, tenzij het rijenwoningen betreft in welk geval de afstand niet minder dan 3 m en niet meer dan 5 m mag bedragen;
- k. voor de voorgevel van een hoofdgebouw mag niet worden gebouwd.