

onderwerp: vragen n.a.v. beeldvormende raad 3 december 2015

van: I. Lambregts
aan: mevr. Bulten VVD
datum: 7 december 2015

Tijdens de beeldvormende raad van 3 december 2015 is het bestemmingsplan Vijverberg Zuid – 2015 behandeld.

Naar aanleiding van dit bestemmingsplan heeft u een drietal vragen gesteld die schriftelijk worden beantwoord. Het gaat hierbij om de vragen:

1. Waarom zijn de bijzondere woonvormen komen te vervallen ?
2. In het beeldkwaliteitsplan staat dat er per woning twee parkeerplaatsen beschikbaar zijn en dat dat overeenkomt met de parkeernorm die vastgesteld is door de raad, maar de norm is 1,7 tot 1,8. Bij vrijstaande is dit geen probleem maar als er bij rijwoningen gerekend wordt met de norm dan kom je tekort want dan zijn het er geen 20 maar 17 of 18 parkeerplaatsen en dat kan in een wijk tot problemen leiden.
3. In het bestemmingsplan is voor alle bestemmingen een afwijkingsregel opgenomen van 10% behalve bij Wonen 1 en Wonen 2. Is dit een bewuste keuze ?

De antwoorden hierop zijn:

Ad.1:

In het onderhavig bestemmingsplan is een algemene afwijking van het bestemmingsplan opgenomen (artikel 10.2) om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels genoemde woonvormen en zo bijzondere woonvormen toe te staan. Wel zijn hiervoor voorwaarden opgenomen om onevenredige aantasting te voorkomen. Daarbij zijn ook enkele bijzondere woonvormen uitgesloten.

Door deze algemene afwijkingsregels op te nemen blijft het bestemmingsplan flexibel. Het is dan ook mogelijk om bijzondere woonvormen op kavels te realiseren in afwijking van de voor bijzondere woonvormen aangeduide kavels op het verkavelingsplan.

Ad.2:

Bij realisatie van woningen in het gehele plangebied wordt verwezen naar de parkeernormering zoals opgenomen in de bijlage. Per woningvorm geldt een andere normering. Bij rijwoningen geldt een normering voor het parkeren van 1,5 tot 1,7. Deze normering is het uitgangspunt bij de berekening voor het aantal parkeerplaatsen bij de bestemmingsplan toets.

Mocht dit tot problemen in het openbaar gebied leiden, dan is er nog de mogelijkheid om van de parkeernormering af te wijken. Dit gebeurt door middel van een omgevingsvergunning Wabo waaraan enkele voorwaarden zijn verbonden (artikel 12.2.3). De normering in het bestemmingsplan is leidend bij de aanleg van parkeerplaatsen.

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat op elke kavel ruimte moet zijn voor minimaal twee parkeerplaatsen. Bij het ontwerpen van een woning op een kavel moet van deze normering worden uitgegaan. Deze normering komt overeen met de parkeernormering uit het bestemmingsplan. Er geldt een norm van 1,8 bij grotere woningen wat in de praktijk overeenkomst met twee parkeerplaatsen. Deze zinsnede is met name bedoeld voor de vrijstaande woningen en is een toetsingskader voor welstand.

7 december 2015
vragen n.a.v. beeldvormende raad 3 december 2015

Ad.3:

In het verleden is een bouwplan bouwkundig uitgebreid met behulp van de 10% afwijkingsregel waarbij een ongewenste situatie werd gecreëerd. Omdat de 10%-regeling toen als standaard werd gebruikt in plaats van uitzondering, is door het college besloten om de 10% afwijking niet meer te laten gelden voor de bestemming 'Wonen' om dergelijke ongewenste bouwplannen te voorkomen.

Deze afwijking wordt al enkele jaren standaard in bestemmingsplannen opgenomen. Door vaststelling van diverse bestemmingsplannen is de gemeenteraad ook algemeen akkoord gegaan met deze standaard afwijking van de 10% regeling.

De 10%-afwijking geldt dus nog wel voor de overige bestemmingen.