



Gemeente  
Woudenberg

# RAADSVOORSTEL 2016

**Datum  
voorstel:** 14 juni 2016

**Registratiekenmerk:**

**Raadsvergadering van :** 28 juni 2016  
**Vergadering Commissie van:** 7 juli 2016  
**Portefeuillehouder:** G.A. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** M. Valé  
**Afdeling** Beleid en Ontwikkeling

**Onderwerp / voorstel:** Vaststelling bestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.

Aan de Raad.

**Voorstel**

Wij stellen u voor:

1. de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong. ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong. bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong. gewijzigd vast te stellen conform de aanpassing zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong. en de Nota van ambtshalve wijzigingen Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

**Inleiding**

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 zijn de bestaande bedrijven aan de Griftdijk aangewezen als ontwikkelingslocatie. De bedrijven liggen aan de Griftdijk binnen de bebouwde kom van Woudenberg. Een herontwikkeling van de bedrijfspercelen is wenselijk, gelet op de ligging in een woonlint en grenzend aan een woonwijk. Daarnaast wordt door de herontwikkeling de dorpsrand kwalitatief verbeterd. Door initiatiefnemer is een plan ontwikkeld dat voorziet in de herontwikkeling van de bedrijfslocaties, de verplaatsing van één van de bedrijven naar de Slappedel 4-4a mogelijk maakt en, om een en ander mogelijk te maken, uitgaat van de bouw van een woning aan de Meent. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze planontwikkeling mogelijk.

## **Centrale vraag**

Is vaststelling van het bestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong., en de daarmee beoogde planontwikkeling wenselijk?

## **Beoogd resultaat (wat)**

- Uitvoering geven aan de Structuurvisie waarmee het grootste deel van de aanwezige bedrijven aan de Griftdijk wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw passend binnen de omgeving.
- Het ontwikkelen van woningen in woningcategorieën waaraan behoefte aan is.

## **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Structuurvisie Woudenberg 2030, Woonvisie 2013+.

## **Argumenten**

De huidige bedrijfsbestemmingen van de bedrijfspercelen aan de Griftdijk 3b en 5 worden gewijzigd in Wonen. Daarnaast wordt het bedrijfsperceel aan de Griftdijk 3 voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen zodat ook dit perceel in de toekomst kan worden herontwikkeld op het moment dat daartoe een concreet verzoek wordt ingediend. Eén en ander past binnen ons beleid om bedrijven en wonen te scheiden en binnen onze visie zoals opgenomen in de Structuurvisie Woudenberg 2030. Hieronder gaan we kort puntsgewijs in op de verschillende onderdelen van de ontwikkeling. Voor een uitgebreidere toelichting op de ontwikkeling verwijzen wij u naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

### *Griftdijk 3-5*

Op de percelen aan de Griftdijk 3-5 zijn op dit moment in totaal drie bedrijven, twee bedrijfswoningen en een burgerwoning gelegen. De twee grootste bedrijfspercelen, de Griftdijk 3b en 5, worden herontwikkeld naar woningen. Daarnaast wordt de bestaande burgerwoning aan de Griftdijk 3a verplaatst zodat deze verder van het bouwbedrijf aan de Griftdijk 3 af komt te liggen. De bedrijfswoning van het bedrijf aan de Griftdijk 5 wordt als burgerwoning bestemd. In totaal worden er 25 woningen mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan (waarvan 2 reeds bestaand). Er is sprake van een gevarieerd programma van vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen en rijwoningen. Het perceel van het bouwbedrijf aan de Griftdijk 3 krijgt, net als naastgelegen nieuwe groenstrook, een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen. Op het moment dat de eigenaar van het perceel een concreet verzoek bij ons indient kunnen wij relatief eenvoudig meewerken aan een herontwikkeling. De gesprekken die wij tot nu toe met de eigenaar van het bouwbedrijf hebben gevoerd hebben helaas niet geleid tot het direct aanhaken bij voorliggende ontwikkeling.

### *Slappedel 4 / 4a*

De percelen aan de Slappedel 4 en 4a hebben momenteel de bestemming Detailhandel met de nadere aanduiding Tuincentrum en de bestemming Wonen. Om de verplaatsing van het bedrijf van de Griftdijk 5 naar de Slappedel mogelijk te maken is er een specifieke bedrijfsbestemming opgenomen (Tuincentrum met een timmerwerkfabriek) met een bouwvlak voor de realisatie van een bedrijfswoning. Met de verplaatsing van het bedrijf naar de Slappedel ontstaat er een duurzame invulling van deze locatie en wordt herontwikkeling van de Griftdijk mogelijk.

### *Meent ong.*

Om de herontwikkeling van de percelen aan de Griftdijk en de verplaatsing van het bedrijf aan de Griftdijk 5 mogelijk te maken stellen wij voor de bouw van een woning aan de Meent ongenummerd toe te staan. Dit passend binnen de, aan u ter vaststelling aangeboden, Visie op de Kernrandzone. Na overleg met de provincie, naar aanleiding van een ambtelijke reactie op het ontwerpbestemmingsplan, hebben wij besloten om de woning aan de Meent met een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Concreet houdt dit in dat de woning pas gerealiseerd mag worden nadat op de locatie 'Griftdijk' de percelen Griftdijk 3a, Griftdijk 3b en Griftdijk 5 bouwrijp zijn gemaakt en nadat op de locatie 'Slappedel' de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is. Hiermee

wordt geborgd dat de woning aan de Meent pas wordt opgericht op het moment dat de kwaliteitsverbetering waartoe de woning dient concreet is. De opname van de voorwaardelijke verplichting is als ambtshalve wijziging opgenomen.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 13 april tot en met 24 mei 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er zeven zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen is na overleg ingetrokken. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan zijn de zes resterende zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Wij stellen dan ook voor om de zienswijzen deels gegrond te verklaren.

De VRU en Gasunie hebben aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen. De provincie Utrecht heeft ambtelijke suggesties gegevens voor de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de Visie op de Kernrandzone. Dit is meegenomen in de ambtshalve wijzigingen. Van de overige overlegpartners hebben wij geen reactie ontvangen.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Zoals hierboven beschreven wordt met de ambtshalve wijzigingen de voorwaardelijke verplichting voor de woning aan de Meent opgenomen. Daarnaast wordt de toelichting hierop aangepast en wordt de paragraaf met betrekking tot de Visie op de Kernrandzone verbeterd. Verder heeft overleg met enkele belanghebbenden geleid tot wijzigingen en is de Toelichting op enkele onderdelen verbeterd. De paragrafen met betrekking tot Flora en Fauna, Bodem en Externe veiligheid worden daarnaast aangevuld met de resultaten van de meest laatste onderzoeken.

#### *Hogere grenswaarde*

De woningbouwontwikkelingen aan de Griftdijk en de Slappedel liggen binnen de geluidszones van de N224, de Griftdijk en de Slappedel. Voor de beide bouwplannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten einde de geluidsbelasting van de N224, de Griftdijk en de Slappedel te berekenen. Voor beide bouwplannen is een ontheffing hogere grenswaarden nodig. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft zes weken ter visie gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het verlenen van de hogere grenswaarde is inmiddels genomen.

#### *Grondexploitatie*

Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan.

#### **Duurzaamheid**

In het duurzaamheidsplan Expeditie Duurzaamheid Gemeente Woudenberg 2014-2018 wordt duurzaamheid gekoppeld aan de drie p's van People, Planet en Profit. Bij People gaat het om het sociale aspect van duurzaamheid. Hier betreft dat de ontwikkeling van woningen binnen een categorie waar behoefte aan is. Bij Planet staat het ecologisch kapitaal centraal. Met dit project wordt daar vooral aan bijgedragen door het saneren van bedrijven binnen een woongebied. Daarnaast zal bij de realisatie van de woningen aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect, dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. Bij Profit staat het economisch kapitaal centraal. De herziening van de bestemming past hierin door een rendabel alternatief voor de bedrijvigheid te bieden een bestaand bedrijf een duurzame nieuwe locatie te bieden.

#### **Draagvlak**

Zie de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

**Beoogd resultaat (hoe)**

Het toevoegen van netto 23 woningen aan de woningvoorraad in categorieën waar behoefte aan is en het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de Griftdijk.

**Financiële consequenties**

Niet van toepassing, ten behoeve van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst aangegaan.

**Aanpak/uitvoering**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend. Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing omdat er sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarbij tevens sprake is van de herstructurering van een woon- en werkgebied. Dit betekent dat er, in geval van beroep een versnelde behandeling bij de Raad van State plaatsvindt. Hiertoe wordt in de bekendmaking van uw vaststellingsbesluit vermeld dat afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing is en dat de beroepsgronden (volledig) in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (geen pro-forma-beroep).

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor  
Secretaris

T. Cnossen  
Burgemeester

---

**Bijlagen:**

- Concept raadsbesluit
  - Ontwerpbestemmingsplan
  - Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.
  - Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.
  - Zienswijzen geanonimiseerd (niet geanonimiseerd zienswijzen en de anterieure overeenkomst liggen vertrouwelijk ter inzage)
-