Gemeente Woudenberg

Collegeadvies Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 224295
15	01	Datum inboeken :

Openbaar	Ja na brief	**Internet**	Ja
naar RAAD	Ja	**OR**	Ja
Communicatie	Nee	**Europese regelgeving**	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan Ringelpoel 7

Advies : Instemmen met ontwerp bestemmingsplan, en als alle voorbereidingen afgerond zijn het plan ter inzage leggen en v.k.a. gemeenteraad

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings-hoofd
4-4-2019	K. Kuperus				

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester			10/4	
Wethouder			5/4	
Wethouder			10/4	
Wethouder			10/4	
Secretaris			9/4	

Datum vergadering B&W: **Agendapunt:**

Besluit:

12 APR. 2019

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding
Namens de nieuwe eigenaar van het perceel Ringelpoel 7 is het bijgevoegde concept ontwerp bestemmingsplan ingediend. Hiermee is invulling gegeven aan het besluit van het college januari 2016, waarbij aan de hand van een principe plan de contouren voor medewerking aan een functie wijziging van het perceel zijn bepaald. Men is de afgelopen 3 jaar bezig geweest met de nadere uitwerking, concretisering en haalbaar maken van de plannen. Het heeft uiteindelijk geleidt tot het bijgevoegde concept plan. In het plan is een oplossing gezocht voor een praktische invulling van de gebouwen op het perceel, die architectonisch een eenheid vormen, binnen de uitgangspunten van gemeentelijke en provinciale regels.
Doelstelling is het behoud van de bebouwing en binnen de bestaande bebouwing komen 2 woningen (i.v.m. de huidige 1 bedrijfswoning) met aan en bijgebouwen, en ruimten voor het beheer, onderhoud en kantoor van het landgoed. Uitbreiding van de bebouwing buiten het bestaande is niet toegestaan.
Het verzoek past niet strikt in de kaders van het beleid, maar biedt wel een passend alternatief voor leegstand en door het unieke karakter van het complex zal niet snel sprake zijn van een precedent.

Centrale vraag
Kunt u instemmen met het ontwerp bestemmingsplan en de start van de formele vaststelling procedure voor het bestemmingsplan, zodra de formaliteiten afgerond zijn?

Beoogd resultaat (wat)
Doel van het plan is een goed alternatief voor het agrarische bouwvlak dat nooit alszodanig goed gefunctioneerd heeft en meer de uitstraling van een landgoed heeft. De alternatieve functies passen in de omgeving.

Kader
Bestemmingsplan Buitengebied 2010 / 2013, Structuurvisie, Provinciale Ruimtelijke verordening.

Argumenten
Naar aanleiding van het besluit van het toenmalige college op het principe plan in januari 2016, heeft de initiatiefnemer diverse varianten van het plan uitgewerkt en ambtelijk besproken. Het perceel Ringelpoel 7 heeft lang te koop gestaan en heeft een bebouwing die niet past bij hetgeen gangbaar is voor agrarische (hobby) bedrijven noch bij de gangbare inzichten voor woningen. Ten opzichte van het principe verzoek is het plan nu gewijzigd, geen combinatie van wonen, landgoedbeheer, semi-agrarisch en kantoor. Maar de schil van de bestaande gebouwen wordt benut en gebruikt voor 2 woningen met bijgebouwen en ruimte voor beheer, onderhoud en vergaderen t.b.v. het landgoed Vinkendam. Zonder mogelijkheid van uitbreiding van de bebouwing. Hierbij is het plan duidelijkere en beter toetsbaar dan bij het principe verzoek het geval was.

Doelstelling en uitgangspunt van het plan is het behouden van het pand en de buitenruimte en een economische invulling geven aan het gebouw, dat tot op heden na de bouw deels leegstaat. Omdat de situatie op het perceel niet vergelijkbaar is met andere percelen en daarmee niet past in de regels van bestemmingsplan of provinciaal beleid in kader van functie verandering, is uiteindelijk in gesprek met de provincie bezien op welke wijze een plan mogelijk is dat rechtdoet aan de uitgangspunten van beleid, maar ook aan de (on)mogelijkheden van de betreffende locatie. Dat is uiteindelijk verwoord in het bijgevoegde plan.

Wij zijn van mening dat nu sprake is van een passende invulling van het pand en dat het ontwerp bestemmingsplan aan de basis eisen voldoet. Inhoudelijk wordt de tekst van het ontwerp bestemmingsplan ambtelijk nog bezien en dat zou kunnen leiden tot enkele tekstuele aanpassingen.

Initiatiefnemer geeft de voorkeur aan overleg met de buurt (en de bijbehorende verslaglegging) boven een formeel inzage traject van een voorontwerp bestemmingsplan. In verband met de interpretatie van het provinciaal beleid, zullen wij de provincie wel de gelegenheid bieden om middels vooroverleg het standpunt op het plan kenbaar te maken.

Als het formele standpunt van de provincie bekend is, wij de verslaglegging van het overleg met belanghebbende ontvangen hebben en overeenstemming bestaat over de anterieure overeenkomst zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

Duurzaamheid en Inclusie
De plannen passen in de doelstellingen voor duurzaamheid, passend hergebruik van locaties.

Maatschappelijke participatie
Blijken in de zienswijze procedure. Het verslag van het "rondje" met de buurt wordt nagezonden, ambtelijk zal deze op correctheid worden bezien voordat het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd wordt.

Beoogd resultaat (hoe)
Vastgesteld bestemmingsplan ten behoeve van toekomst gerichte passende herontwikkeling van een perceel dat agrarisch niet voldoet aan de wensen en eisen van de tijd en daarmee krijgt het pand een praktisch gebruik en wordt het risico op verpaupering weggenomen.

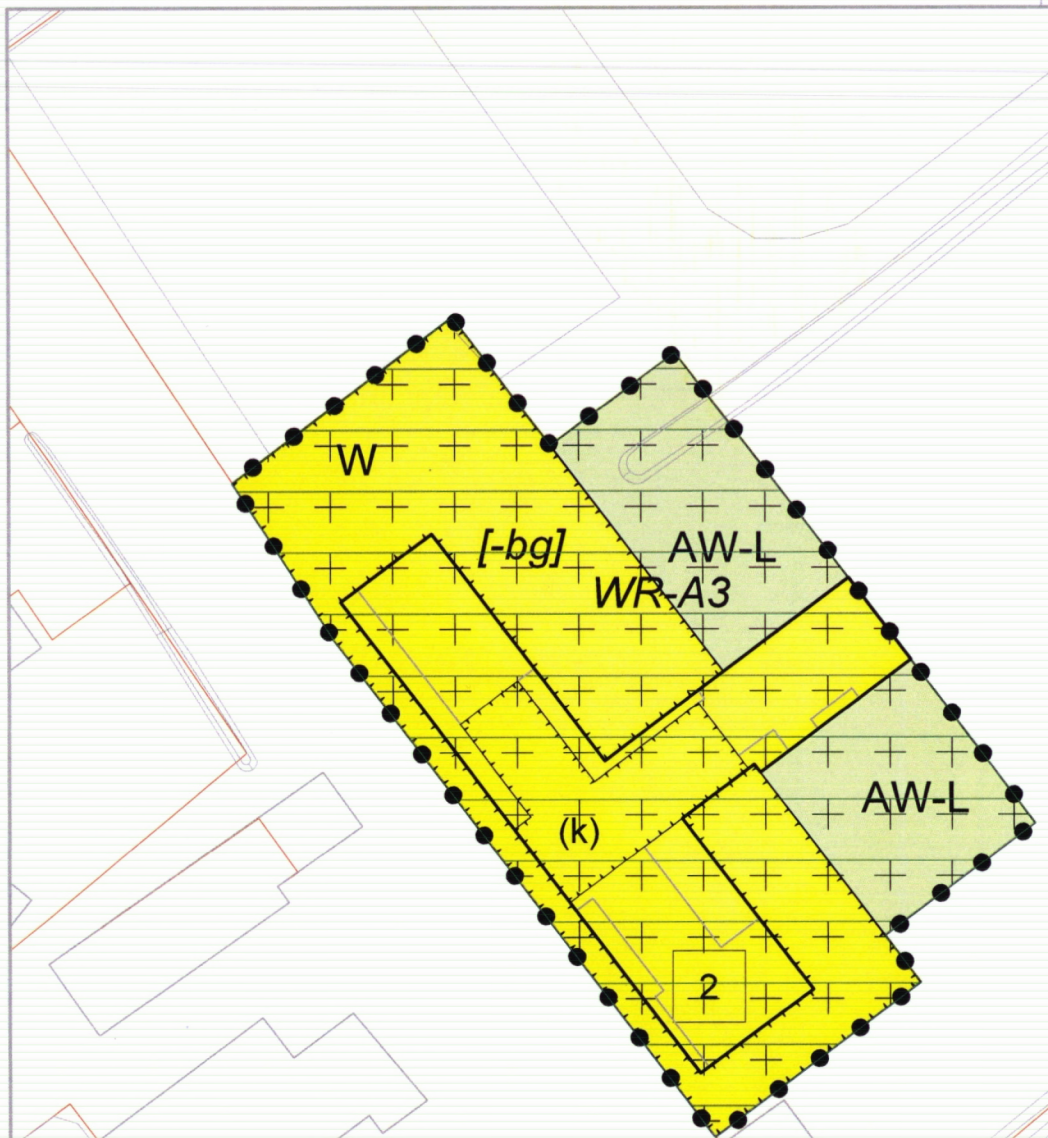
Financiële consequenties
Legesverordening is van toepassing en daarnaast wordt een anterieure overeenkomst afgesloten i.v.m. planschade risico.

Aanpak/uitvoering
Inzage leggen van ontwerp bestemming zodat gelegenheid gegeven wordt voor het indienen van zienswijzen.

Conclusie
- Het ontwerpbestemmingsplan vaststellen.
- De anterieure overeenkomst ter ondertekening aanbieden.
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is van het voornemen de bestemming te herzien en weet dat in de raad later dit jaar een bestemmingsplan ter vaststelling zal worden aangeboden, *(dit gebeurd zodra alle formele stappen akkoord zijn).*

Communicatie
Via de wettelijke publicatie kanalen.

Bijlage(n)
- Ontwerp bestemmingsplan
- principe besluit januari 2016.



LEGENDA

Plangebied

Enkelbestemmingen

AW-L Agrarisch met waarden - landschapswaarden reliëf

W Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

(k) kantoor

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[-bg] bijgebouwen uitgesloten

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden

Verklaring

Topografische en kadastrale gegevens

Versiebeheer:

Versie	A	Datum	14-03-2019	Tekenaar	FH

Gemeente Woudenberg
Ringelpoel 7

Tekeninggegevens:

Datum	14-03-2019	Projectnummer	k-18053
Tekenaar	FH	Variant	1
Schaal	1:500	Blad	1
Formaat	A3		

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Ruimtelijke plannen
Omgevingsvergunningen
Bezwaar en beroep
Ruimtelijk en juridisch advies

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
tel. 0318 - 51 92 68