



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.335197/231329	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja, vka	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan Landaasweg 9-11

Advies :

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Landaasweg 9-11, en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen;
2. In te stemmen met de concept-antérieure-overeenkomst en ten aanzien van de antérieure overeenkomst de geheimhouding conform artikel 87 juncto artikel 88, tweede lid van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b en 5.1 lid 2 sub f van de Wet open overheid;
3. De raad te informeren door middel van een afschrift van dit besluit.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
15 november 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:
n.v.t.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	231204	
Wethouder		HJM	231204	
Wethouder		DBdK	231204	
Wethouder		MvdG	231204	
Secretaris	DR		231130	

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 5 december 2023:

Akkoord

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Aan de Landaasweg 9 is het bedrijf Florijn Aanneming en Groenvoorziening BV gevestigd. De eigenaar heeft het voornemen het bedrijf uit te breiden op zijn perceel aan de Landaasweg 9 en op het perceel Landaasweg 11, dat is aangekocht. De burgerwoning zal hier worden omgezet naar een bedrijfswoning.

De uitbreiding heeft als doel om na verharding van het buitenterrein meer ruimte te hebben voor het bedrijf en het stallen van materiaal. Daarnaast wenst men een voorziening te realiseren om eigen materieel af te kunnen tanken. Tevens komt er een nieuwe bedrijfshal (was/werkplaats) en een ruimte voor een kantine/kleedruimte met kantoorruimte ten behoeve van de werkvoorbereiding. Dit alles met als doel de bedrijfsvoering verder te optimaliseren.

De uitbreiding ligt in het bestemmingsplan Bebouwd Kom Woudenberg op gronden met de bestemming agrarisch en een stukje natuur. Deze gronden krijgen in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Deze gronden zijn al voor een groot deel verhard en in gebruik bij het bedrijf.

Tevens wordt in het ontwerpbestemmingsplan het perceel Landaasweg 4/6 meegenomen, dat onderdeel is van het bedrijf aan de Landaasweg 4/6. Voor dit perceel is in 2012 een vergunning verleend voor de realisatie van een kantoorruimte en bedrijfsloods. Deze verleende situatie is in 2017 opgenomen in het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, waarin het de bestemming Bedrijventerrein 2 heeft gekregen.

De locatie aan de Landaasweg 9/11 heeft de bestemming Bedrijf 2. Deze bestemming wordt nu ook gegeven aan de locatie Landaasweg 4/6. Binnen deze bestemming zijn hoogstens categorie 2 bedrijven toegestaan, waar beide locaties onder vallen.

Het ontwerpbestemmingsplan is zover dat dit in procedure kan worden gebracht.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Landaasweg 9-11 en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, de opgestelde anterieure overeenkomst.

Beoogd resultaat (wat)

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan het bedrijf van Florijn Aanneming en Groenvoorziening waardoor de bedrijfsvoering geoptimaliseerd kan worden.

Kader

Bestemmingsplan 'Bebouwde kom 2017', Structuurvisie Woudenberg 2030, Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Argumenten

1.1 Het plan is stedenbouwkundig gezien inpasbaar op de locatie

De huidige gebouwen op het perceel hebben een maximale bouwhoogte van 6.00 meter. Ook de nieuwe gebouwen zullen maximaal 6.00 meter worden, waardoor dit goed op elkaar aansluit. De bebouwing komt te liggen op een groot perceel en gezien de ligging is het plan stedenbouwkundig gezien inpasbaar op de locatie.

In verband met de extra bebouwing en verharding die op het terrein komt, is gekeken naar een juiste inpassing van het plan in het gebied. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin naast een groene inpassing ook aandacht is besteed om voldoende waterberging te kunnen realiseren binnen het plangebied.

Dit landschappelijke inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

De bebouwing aan de Landaasweg 4/6 heeft een bouwhoogte van 9.00 meter conform de hoogte zoals aangegeven in het huidige bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg.

1.2 het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden van het genomen principebesluit

In juli 2021 is een principebesluit genomen om mee te werken aan de uitbreiding van de bedrijfsruimte op deze locatie. Hierin is onder meer aangegeven aandacht te besteden aan de volgende aspecten:

- goede landschappelijk inpassing
- ligging bouwplan dicht op Spoordijk
- verkeersaspecten, waaronder breedte uitrit maximaal 18 meter
- waterberging

Deze aspecten zijn meegenomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan. De ligging ten opzichte van Spoordijk is hetzelfde gebleven. In het huidige bestemmingsplan ligt het bouwvlak ook op die hoogte.

1.3 De provincie heeft een positief advies uitgebracht

De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven geen aanleiding te zien om opmerkingen te maken in het kader van het provinciaal belang zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Het plan ligt binnen de bebouwde kom en binnen stedelijk gebied, waarbinnen uitbreiding van bebouwing is toegestaan.

De uitbreiding van deze bedrijfsruimte staat los van de uitbreiding van een nieuw te realiseren bedrijventerrein.

1.4 De uitbreiding past binnen de Structuurvisie Woudenberg 2030

De Structuurvisie Woudenberg 2030 geeft aan voldoende uitbreidingsmogelijkheden te willen bieden aan bestaande bedrijven.

Florijn Aanneming en Groenvoorziening is een bestaand bedrijf, dat in de bebouwde kom ligt en dat mogelijkheden heeft om uit te breiden door aankoop van grond op het naastgelegen perceel. Het plan is niet in strijd met de Structuurvisie Woudenberg 2030.

1.5 Uit de toelichting in het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting wordt in de onderbouwing onder meer aangegeven, waar de uitbreiding van de bedrijfsruimte wordt gerealiseerd, dat dit passend is in de omgeving. Tevens wordt onderbouwd dat kan worden voldaan aan de eisen met betrekking tot onder meer

verkeer en de diverse milieuaspecten.

Met betrekking tot verkeer wordt onder andere in de toelichting verwezen naar de gehouden Verkeersstudie uitbreiding Woudenberg-Oost, waaruit blijkt, dat het aantal verkeersbewegingen past binnen de toegestane capaciteit van de Landaasweg.

1.6 Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd. Voor de te volgen procedure wordt verwezen naar artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waar aangegeven wordt dat de openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp van het bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

2.1 In de anterieure-overeenkomst worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd

In de overeenkomst worden de rechten en plichten tussen de gemeente en de initiatiefnemer geregeld, waaronder de financiële aspecten. Hier vallen ook eventuele verzoeken om planschade onder.

De concept anterieure-overeenkomst is naar de initiatiefnemer verzonden en deze heeft ermee ingestemd.

Een deel van een bestaande loods van de fa. Florijn staat op gronden van de gemeente.

Hiervoor is in het verleden een gebruiksovereenkomst gesloten.

Een voorstel over de aankoop van deze gronden en ook over het overnemen van een deel van de Landaasweg zal separaat worden aangeleverd.

3.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening besluit de raad over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Het is dan ook van belang om hen te informeren over de ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan, zodat zij hiervan op de hoogte zijn.

Door hen kennis te laten nemen van het besluit over dit voorstel worden zij geïnformeerd.

Risico's en kanttekeningen

N.v.t.

Duurzaamheid en Inclusie

Uitbreiding van de bedrijfsbestemming en de bouw van een nieuwe bedrijfshal draagt bij aan een duurzame toekomst van dit bedrijf.

Maatschappelijke participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie zelf direct omwonenden betrokken.

De resultaten hiervan zijn verwerkt in de maatschappelijke paragraaf van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat (hoe)

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan het bedrijf van Florijn Aanneming en Groenvoorziening waardoor de bedrijfsvoering geoptimaliseerd kan worden.

Financiële consequenties

Alle kosten voor het realiseren van deze ontwikkeling, waaronder het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit en onder meer het verhaal van planschade zal worden geregeld in de af te sluiten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij de gelegenheid wordt gegeven om zienswijzen in te dienen.

Daarna zal een voorstel gemaakt worden aan de raad om een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

Conclusie

- Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
- De anterieure-overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de initiatiefnemer
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is dat een bestemmingsplan in voorbereiding is voor het perceel Landaasweg 9-11

Communicatie

Via de wettelijke publicatie kanalen

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Concept anterieure overeenkomst
3. Tekening aan te bieden gronden
4. Participatieverslag
5. CA principe-verzoek