



Gemeente
Woudenberg

Advies naar aanleiding van zaak

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.330247	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Principe verzoek: uitbreiding bedrijfsbestemming Landaasweg 9/11

Advies : De intentie uitspreken om onder voorwaarden mee te werken aan een planherziening ten behoeve van de verandering en uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de Landaasweg 9/11.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
13-07-2021	F. Drissen		D.P. De Kruif		

Additioneel Advies	Paraaf:
Beleid & Ontwikkeling	



	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester	ym		11/7	
Wethouder	Pdk		9/7	
Wethouder	MT		9/7	
Wethouder	AV		8/7	
Secretaris	BM		08-07	

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Eind 2020 heeft Landborg namens het bedrijf Florijn Aanneming en Groenvoorziening BV een principeverzoek ingediend dat ziet op de uitbreiding van de huidige bedrijfsbestemming op het perceel aan de Landaasweg 9/11. Naar aanleiding van dat principeverzoek is ambtelijk overleg gevoerd met de initiatiefnemer. In dat overleg zijn nadere randvoorwaarden en vragen besproken. In april is daarop een aangepast principeverzoek ingediend.

Het principeverzoek ziet op de uitbreiding van de bedrijfsbestemming (nummer 9) met de woning en gronden die men gekocht heeft van de buurvrouw (nummer 11). 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 om eigen materieel af te tanken te realiseren. Tevens komt er ruimte voor een kantine/kleedruimte met kantoorruimte ten behoeve van de werkvoorbereiding. Dit alles met als doel de bedrijfsvoering verder te optimaliseren.

Om dit plan te realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het bedrijf beschikt naast de locatie 9/11 ook over een locatie aan de overzijde van de weg. Daar is inmiddels op basis van een in 2012 verleende vergunning een loods en kantoorgebouw gerealiseerd.

Centrale vraag

Bent u bereid om als college de intentie uit te spreken om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de Landaasweg 9/11?

Beoogd resultaat (wat)

Het doel is om te komen tot een uitbreiding van de bedrijfsbestemming en daarmee de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling te versterken en tevens om nu geïsoleerd liggende grond een passende bestemming te geven. Om dit te realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

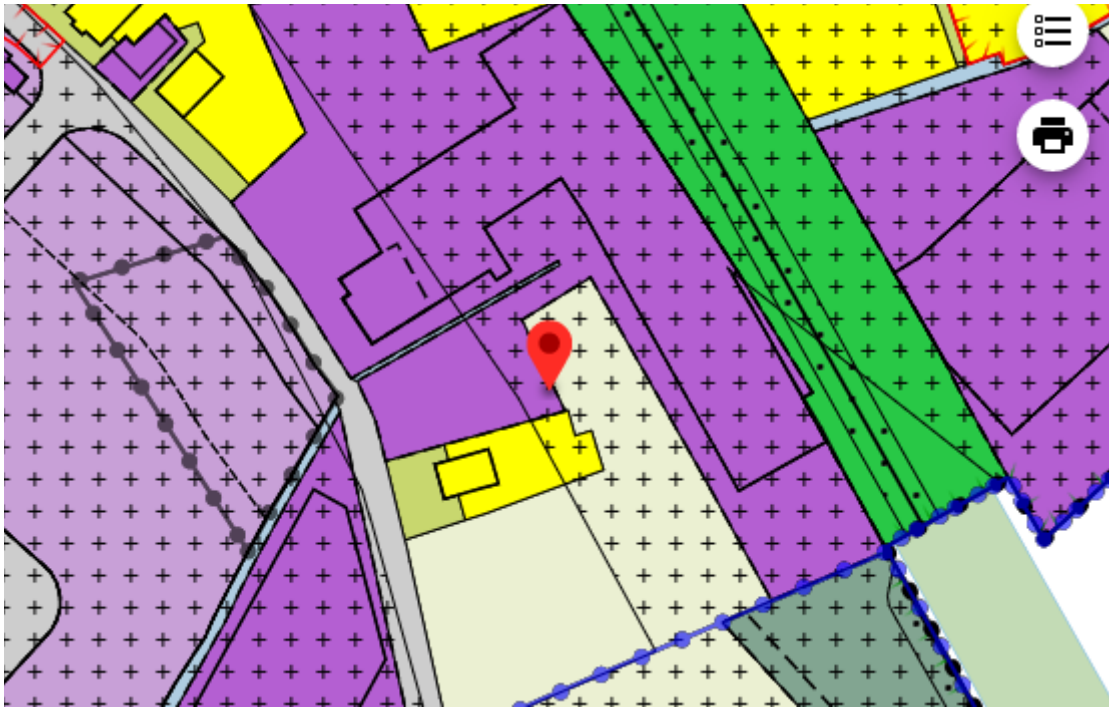
Kader

Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, structuurvisie 2020, Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht, Wet ruimtelijke ordening zijn van toepassing.

Argumenten

Bestaande situatie

Het bedrijf Florijn is al lang gevestigd aan de Landaasweg 9 en heeft op grond van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg de bestemmingen bedrijf -2 en agrarisch. Het naast gelegen perceel Landaasweg 11 heeft een woonbestemming en de vorige eigenaar heeft een paar jaar geleden nog een deel van de oorspronkelijk agrarische gronden gekocht om zeker te zijn van een vrije bewoning. Die woning en gronden zijn nu aangekocht door Florijn.



Uitsnede huidige bestemmingen bestemmingsplan Bebouwde Kom

Deze agrarische bestemming van de grond komt voort uit de historie en hoorde in het verleden bij de boerderij Landaasweg 17. Deze boerderij is inmiddels na bestemmingswijziging in gebruik bij Donselaar tenten. Bij de verkoop destijds heeft een deel van de grond de agrarische bestemming behouden. Gezien de ligging tussen de bedrijfsbestemmingen kan deze grond niet effectief agrarisch gebruikt worden.

Florijn verzoekt nu om deze agrarische bestemming en de oude woning deel uit te laten maken van de bedrijfsbestemming. Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg. Binnen het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg hebben de onderhavige percelen de enkelbestemming 'Agrarisch', de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'. Daarnaast gaat het om de enkelbestemming 'Natuur' met - voor een gedeelte - de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - laanbeplanting'.

De gewenste ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Ook de specifieke en algemene wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan gaan niet op. Derhalve is een planherziening noodzakelijk.

Gewenste ontwikkelingen

Op het terrein voorziet men een aantal ontwikkelingen. Kort samengevat gaat het om de volgende wijzigingen:

- Het wijzigen van de bestemmingen 'agrarisch' en 'natuur' naar 'bedrijf'. Het gaat respectievelijk om +/- 6.000m² en +/-1.340m² grond.
- Het omzetten van de burgerwoning naar een bedrijfswoning. Aan de huidige bebouwing verandert niets; in verband met belemmerende werking van de burgerwoning wenst men dit om te zetten in een bedrijfswoning.
- Het noordoostelijk gelegen bedrijfsgebouw wenst men met circa 1.000m² uit te breiden richting het zuidoosten. In het gebouw zal een was- en werkplaats worden gerealiseerd.
- De opslagvlakken voor zand, grond en groen, nu gelegen op de locatie waar men de was- en werkplaats wil realiseren, zullen verder zuidwaarts verschuiven naar de uiterste zuidoosthoek van het perceel.
- Op het zuidelijk deel van het perceel wil men tevens een gebouw (ca. 500m²) realiseren ten behoeve van een kantine en kantoor. Momenteel bevinden de kantine en het kantoor zich in gebouw 1.

- In het midden van het perceel, ten zuiden van de huidige burgerwoning, wil men een tankstation realiseren voor het aftanken van de eigen voertuigen.
- In de uiterste zuidwesthoek wil men een terrein realiseren voor de stalling van voertuigen.
- Men gaat uit van een nieuwe inrichting met in totaal 3 inritten. De meest noordelijke inrit nabij Landaasweg 9 blijft ongewijzigd in de nieuwe situatie. De huidige bedrijfsinrit tussen Landaasweg 9 en 11 wordt aangepast en in de nieuwe situatie alleen gebruikt als ontsluiting voor Landaasweg 11. Ten zuiden van Landaasweg 11 wenst men een nieuwe, 25m brede bedrijfsinrit te realiseren.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Noodzaak van de uitbreiding

Door de realisatie van de loods en het kantoorgebouw op de locatie Landaasweg 4/6 ontstaat op korte termijn ruimte voor extra kantoren en de stalling van machines. Het bedrijf ziet dit echter als een kortdurende oplossing die op termijn te weinig perspectief

biedt. Dat is de reden dat men uitbreiding van de bedrijfsbestemming zoekt. Het huidige terrein en de huidige stallingsruimte zijn te klein om het groeiende bedrijf te kunnen huisvesten. Daarnaast is er nu sprake van veel te weinig navigeerruimte op het terrein. Met een uitbreiding van het buitenterrein en de uitbreiding van stallingsruimte wordt dit probleem opgelost. Ook is de aangekochte agrarisch grond niet doelmatig te gebruiken wat wel kan door de toevoeging aan het bedrijf.

Overwegingen

Om een planherziening mogelijk te maken dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt gekeken naar het algemene beleid en verschillende deelonderwerpen.

Algemeen

De structuurvisie en aanvullend beleid van de gemeente gaan uit van stimulering van lokale werkgelegenheid. Kansen voor bedrijven om elders in de gemeente een alternatieve locatie te vinden zijn beperkt. Het is dus wenselijk om de mogelijkheden bij de bestaande locatie te bezien. In dit geval is feitelijk sprake van een stuk rest grond, die agrarisch niet meer bruikbaar is. Het is dan ook goed om alternatieven te bezien. Bij deze alternatieven moet natuurlijk wel rekening worden gehouden met de belangen van derden.

Verkeer

De Landaasweg is een weg welke beperkt verkeer aan kan, een uitbreiding van de bedrijfsbestemming kan leiden tot extra verkeersbewegingen en dus overlast. Aan de andere kant is sprake van een zittend bedrijf en is het aantal extra verkeersbewegingen naar verwachting beperkt. Nu vinden die verkeersbewegingen immers ook al plaats. In het bestemmingsplan zal dit nader uitgewerkt moeten worden, mede om te voldoen aan de eisen vanuit de IOV.

Een goede interne verkeerstructuur kan daarbij helpen, in dat kader zal rekening gehouden moeten worden met de algemene uitgangspunten van onze gemeente ten aanzien van in- en uitritten. Daaruit blijkt dat een (zoals nu voorgestelde) in- en uitrit met een breedte van 25 meter onwenselijk is. Dit heeft een te grote impact op de kwaliteit van de openbare ruimte. Indien de breedte teruggebracht kan worden naar 18 meter is dat in deze passender. De breedte van 18 meter is noodzakelijk voor vrachtwagens en vanwege de zeer beperkte breedte van de bestaande rijbaan. Daarnaast moet een parkeerberekening volgens de CROW normering worden aangeleverd van de huidige en nieuwe situatie.

Gezien de omvang van deze ontwikkeling is het vanuit wegbeheer wenselijk om eigendom, wegenlegger en daarmee onze gemeentelijke verantwoordelijkheid bij de Landaasweg weer in overeenstemming te brengen. Tot 2006 was het laatste deel van de Landaasweg geen openbare weg, maar een privéweg. Toen het gemeentelijke grondbedrijf de boerderij kocht is deze weg in eigendom van de gemeente gekomen en bij verkoop van Landaasweg 17 weer grotendeels privébezit geworden. Het is logisch om met deze ontwikkeling ook het resterende deel weer privaat te maken en het beheer en onderhoud van de gemeente te beperken tot de wegenlegger. Daarbij zou wel een recht van overpad voor de achterliggende percelen moeten worden opgenomen. Het voorstel is dit voor te leggen bij de initiatiefnemer.

Groen, natuur en landschappelijke inpassing

Een van de nieuwe gebouwen (gebouw 4) komt volgens de tekening deels op gemeentegrond, namelijk die van de spoordijk, te liggen. Het komt daarbij veel te dicht op de oude spoordijk. Dit komt de kwaliteit van de spoordijk, het water en de ruimte die de bodem nodig heeft niet ten goede. Bij het huidige gebouw 2 is die negatieve invloed ook al aanwezig. Ten aanzien van dat gebouw zal de oorsprong nader onderzocht worden. Vooralsnog gaan wij er vanuit dat deze vergund is op basis van toen geldende regels en uitgangspunten (spoordijk was nog geen monument en geen onderdeel van de ecologische verbindingzone) en met toestemming van de toenmalige eigenaar de Nederlandse Spoorwegen (dus van voor de aankoop door de gemeente).

Met de indieners zal bezien worden welke verbeteropties er zijn met de nieuwe plannen, op de korte of lange termijn.



Het voorstel ziet daarnaast op de totale verharding van het terrein. Een toename ten opzichte van de huidige situatie van een grasland. Het huidige voorstel lijkt nog onvoldoende rekening te houden met de watertoets en de wenselijkheid om een perceel voor te bereiden op de klimaatopgave: afwatering, hitte-eilanden, versterken van biodiversiteit en verduurzaming. De voorgestelde landschappelijke compensatie aan de zuidzijde staat niet in verhouding tot de effecten van de wijziging van de bestemming. Ook leunt het bedrijf in de bestaande situatie op de gemeentelijke groenzone aan de oostzijde, terwijl juist de overgang van het bedrijf tot deze zone, de aandacht behoeft. Uit de ruimtelijke onderbouwing en het landschappelijke inpassingsplan zal moeten blijken hoe men om wil gaan met deze punten. Alleen indien sprake is van een goede landschappelijke inpassing kan uiteindelijk medewerking aan het plan worden verleend. Het gaat dus om de afscherming van het terrein naar de buurpercelen in het bijzonder Landaasweg 10 en 17 (huis/bedrijf aan de andere kant van de weg), langs de Landaasweg en langs de spoordijk. Daarbij kan ook een verbetering van de groen en klimaatstructuur van het bestaande terrein bijdragen aan de compensatie.

Water en riolering

Door de uitbreiding van het terrein komt er circa 7.340m² verhard oppervlak bij. Hiervoor zal een extra waterberging aangelegd moeten worden om het afstromende water te kunnen opvangen. Op de locaties is de waterberging immers al minimaal (smal slootje met lange duikers).

Daarnaast dient de riolering van de zuidelijke nieuwbouw (tankstation en gebouw kantine/kantoor t.b.v. uitvoering) op eigen terrein aangesloten te worden op de riolering. Er is geen gemeentelijk riool in de buurt aanwezig om op aan te sluiten.

Effecten op de omgeving

Op basis van de eerste analyse lijkt de uitbreiding en het bedrijf na de uitbreiding te kunnen voldoen aan de milieueisen en effecten en kan met deze uitbouw en nieuwbouw ook een optimalisatie doorgevoerd worden. Een definitieve onderbouwing verwachten wij bij de ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan.

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht zijn van belang:

Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone: om verstedelijking in de kernrandzone toe te staan moet die verstedelijking gepaard gaan met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, moet de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt en geborgd en mogen omliggende activiteiten niet onevenredig worden geschaad. Dit alles moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan.

Artikel 9.16 Instructieregel bedrijventerreinen stedelijk gebied: om de uitbreiding van bedrijventerrein toe staan moet die uitbreiding zijn opgenomen in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma wonen en werken, moet de revitalisering, herstructurering en het efficiënter gebruik van bestaande terreinen zijn verzekerd, moet de uitbreiding plaatsvinden in aansluiting op een bestaand terrein. Tot slot mag de uitbreiding niet leiden tot extra bodemdaling.

Uit de voorgaande overwegingen blijkt dat kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het plan kan dus voldoen aan provinciaal beleid. Een en ander moet wel nader worden uitgewerkt en onderbouwd in de bestemmingsplanprocedure en de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie:

Met alle overwegingen in het achterhoofd adviseren wij een positief besluit te nemen op dit principeverzoek. Het is een mooie kans voor het bedrijf om op de bestaande locatie de gewenste uitbreiding en voorbereiding op de toekomst te kunnen realiseren en dat is goed voor de lokale werkgelegenheid. Ook ruimtelijk kan, met een goede uitvoering een verbetering van de historisch gegroeide structuur ontstaan. Daarbij is het wel van belang dat de vele uitgangspunten en randvoorwaarden worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure en de ruimtelijke onderbouwing.

Duurzaamheid en inclusie

Met deze ontwikkeling wordt het bedrijf toekomstbestendig. Er wordt ruimte gecreëerd voor het toepassen van nieuwe (duurzame) technieken. Uitbreiding van de bedrijfsbestemming kan tevens zorgen voor meer werkgelegenheid.

Maatschappelijke participatie

Ingevolge de indieningsvereisten Ruimtelijke Plannen Woudenberg dient er een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken te worden voorgelegd.

Coronavirus

n.v.t.

Beoogd resultaat (hoe)

Het wijzigen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst en daarnaast zal de legesverordening van toepassing zijn.

Aanpak/ uitvoering

Na uw instemming wordt de aanvrager op de hoogte gebracht middels bijgevoegde conceptbrief.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande adviseren wij om in principe in te stemmen met de uitbreiding van de bedrijfsbestemming en met de eventuele grond overdachten die bij kunnen dragen aan de optimalisering van de plannen. Formeel besluit over verkoop van grond zal pas aan de orde zijn in de definitieve fase.

Communicatie

Na uw instemming wordt de aanvrager op de hoogte gebracht middels bijgevoegde conceptbrief.

Bijlagen

01. Principeverzoek
02. Uitgaande brief met bijlage