



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL

**Datum
voorstel:** 11 febr 2020

Registratiekenmerk:

Raadsvergadering van : 26 maart 2020

Vergadering Commissie van: 3 maart 2020

Portefeuillehouder: D.P. de Kruif

Behandelend ambtenaar: K. Kuperus

Afdeling Beleid en Advies

Onderwerp / voorstel: Vaststelling bestemmingsplan Ringelpoel 7

Aan de Raad.

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen zoals verwoord in dit advies ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ringelpoel 7 bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Ringelpoel 7 gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft onderdelen van de toelichting en artikel 4 lid 1 onder b, zoals verwoord in bijlage 1 bij het besluit.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Namens de eigenaar van het perceel Ringelpoel 7 is het bijgevoegde ontwerp bestemmingsplan ingediend. In het plan is een oplossing gezocht voor een alternatief gebruik van de gebouwen op het perceel, die architectonisch een eenheid vormen, binnen de uitgangspunten van gemeentelijke en provinciale regels. De bestaande bebouwing blijft behouden en in pandig wordt het gebruik gewijzigd in 2 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning) met in pandige bijgebouwen en daarnaast opslagruimte ten behoeve van het beheer van het landgoed en een kantoor annex vergader- en instructieruimte. Het verzoek past niet strikt in de kaders van het beleid, maar biedt wel een passend alternatief voor leegstand. Door het unieke karakter van het complex zal niet snel sprake zijn van een precedent.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met de formele vaststelling van het bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

Doel van het plan is een goed alternatief voor het agrarische bouwvlak dat nooit als zodanig goed gefunctioneerd heeft en meer de uitstraling van een landgoed heeft dan van een agrarisch bedrijf. De alternatieve functies passen in de omgeving.

Kader

Geprent op: 20-02-2020 17:12:24uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/d0b55ff5-3c79-40ce-b6f4-9aef5551f08d.docx

Argumenten

Het pand Ringelpoel 7 is opgericht als agrarisch gebouw, met als doel er een paardenbedrijf te starten. Het is de oorspronkelijk eigenaar echter niet gelukt om er een volwaardig agrarisch bedrijf van te maken. Na zijn overlijden heeft het pand een lange tijd te koop gestaan en bleek dat het pand en perceel moeilijk verkoopbaar waren voor een agrarische (hobby) bedrijf of als een woning. De nieuwe eigenaar heeft een bestemmingsplan gemaakt met als doel het behouden van het pand en de buitenruimte en een economische invulling geven aan het gebouw, waarmee de buitenruimte in stand gehouden kan worden. Omdat de situatie op het perceel niet vergelijkbaar is met andere percelen en niet past in de regels van bestemmingsplan of provinciaal beleid in het kader van functie verandering, is uiteindelijk in gesprek met de provincie bezien op welke wijze een bestemming mogelijk is die recht doet aan de uitgangspunten van beleid, maar ook aan de (on)mogelijkheden van de betreffende locatie. Wij zijn van mening dat het ingediende plan hieraan voldoet.

De initiatiefnemer heeft voor de inzage van het plan vooroverleg gevoerd met direct belanghebbenden. Het ontwerpplan heeft in 6 weken ter inzage gelegen. Na afloop van de termijn bleek dat de publicatietekst onvolledig was, daarom is besloten het plan opnieuw 6 weken ter inzage te leggen. De zienswijzen die binnen de eerste termijn en in de tweede termijn van ter inzage legging zijn ingediend worden beiden als ontvankelijke zienswijze gezien.

Ten aanzien van de zienswijzen het volgende:

In zienswijze 1 wordt bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan om de volgende redenen:

1 Bezwaar tegen het toevoegen van een extra woning vanwege:

- a) Geluidsoverlast bij de eigen woning.*
- b) Beperking van de vrijheid omdat de woning dicht op eigen woning staat.*
- c) Waardedaling van eigen woning.*

2 Bezwaar tegen het toevoegen van een instructie- / vergaderruimte vanwege:

- a) Geluidsoverlast door aanwezigheid groepen mensen.*
- b) Vrijheidsbeperking.*
- c) Waardedaling van woning.*
- d) Verkeersoverlast bij mogelijk congres.*

Ten aanzien van deze zienswijzen merken wij het volgende op:

- 1a In de huidige bestemming is niet vastgelegd waar in het bouwvlak de bedrijfswoning zou kunnen komen, de bedrijfswoning kon daarmee ook al dicht bij de woning van reclamant komen. Daarbij komt van een agrarisch bedrijf ook geluid naar de buurpercelen. Het geluid van een extra woning zal niet meer, dan dat wat een gemiddeld agrarisch bedrijf op deze locatie zou kunnen produceren, zijn. Van een verzwarende van het effect bij de burens is naar onze mening geen sprake.
- 1b De afstand van de bebouwing ten opzichte van de buurpercelen blijft gelijk aan de bestaande situatie, ook binnen de huidige bestemming had in dat deel van het pand de bedrijfswoning gerealiseerd kunnen worden en waren er ook nog mogelijkheden om de bebouwing binnen een groter bouwperceel op te richten. Er komt met het nieuwe plan meer duidelijkheid waar de bebouwing moet staan, namelijk op de huidige locatie. Planologisch is dan ook geen sprake van een verzwarende van het gebruik van deze plek richting de woning van de indiener van de zienswijzen.
- 1c Uiteindelijk kan er, op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. De transformatie van een bedrijfsbestemming naar woningen hoeft echter geen waardevermindering met zich mee te brengen. Wij zien in deze situatie dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
- 2a De regels geven aan dat binnen de woonbestemming op de begane grond en verdieping maximaal 300 m² gebruikt mag worden als kantoor en instructie-/vergaderruimte ten

behoefte van de bewoners van de woningen. Tevens is als aanvulling op de twee woonbestemmingen op de begane grond maximaal 80 m² opslag en werkruimte ten bate van landgoedbeheer toegestaan. Het gaat om een inpandige functie en wij zien geen enkele aanleiding om te verwachten dat deze meer geluid bij de burens produceren dan een regulier agrarisch gebruik, dat in het algemeen meer in de buitenruimte plaatsvindt. De omvang van 300 m² is ook vergelijkbaar met een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. De parkeerplaats en daarmee verkeersbewegingen liggen op grote afstand van de indiener van de zienswijze.

2b Ook hiervoor geldt dat sprake is van een inpandige verandering.

2c Zie bij 1c.

2d Het is niet duidelijk waar de angst voor congressen bij reclamanten op gebaseerd is. Er wordt geen congresruimte gevraagd of toegestaan met deze bestemmingsherziening. De verkeersbewegingen die passen bij de woningen en het kantoor / instructieruimte komen via een eigen inrit op een parkeerterrein op eigen terrein. Uit de toelichting van het plan en uit gesprekken met de initiatiefnemers blijkt ook geen ander doel.

Bij een herziening van een bestemming moet niet worden gekeken naar het huidige gebruik van een perceel, maar naar dat wat maximaal mogelijk is op basis van de huidige bestemming. In dat kader vinden wij de gevraagde aanpassing geen verzwaring, ook niet naar reclamanten. Wij stellen dan ook voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2 stelt:

1. *De verwoording in artikel 1.49 en artikel 4.1 geeft de indruk dat er veel bedrijvigheid mogelijk wordt op het perceel omdat op voorhand geen harde grenzen wordt aangegeven. Zeker nu de 80 m² opslagruimte voor het landgoedbeheer ook gekoppeld wordt aan de kantoor aanduiding. In Woudenberg staat veel kantoorruimte met goede voorzieningen en ontsluiting leeg, niet duidelijk is waarom hier kantoorruimte wordt ontwikkeld.*
2. *De toelichting geeft aan dat de verkeersintensiteit als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan minimaal gaat verdubbelen. De verkeersgeneratie gaat van 24,6 in de bestaande situatie naar 50,6 in de nieuwe situatie. Het is voor een groot deel toe te rekenen aan het kantoor. Daarbij moet worden opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de paarden (16) ten onrechte in de nieuwe situatie is weggelaten. Ook is bij de woningen uitgegaan van gewone vrijstaande woningen en zijn voor het aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen verkeersbewegingen in het plan meegenomen. Gelet op de verkeersgeneratie die de kantoorfunctie met zich brengt is er naar onze mening geen sprake van een ondergeschikte kantoorfunctie op het perceel, maar van een hoofdfunctie.*
3. *In de toelichting wordt gesteld dat de Ringelpoel alleen in gebruik is voor agrarisch -, recreatief - en bestemmingsverkeer en dat deze weg de extra verkeersdruk makkelijk aankan. Dat is zeker niet waar. Deze wegen worden dagelijks zeer intensief gebruikt door het doorgaande verkeer / sluijverkeer. De verkeersdruk op beide wegen is heel hoog. Wij verwachten dat het extra verkeer dat het plan genereert, mede over de al overbelaste Slappedel gaat rijden.*

1. Wij onderschrijven de conclusie van deze zienswijze dat de verwoording in de regels van het ontwerpplan meer ruimte biedt voor een zelfstandig kantoor dan feitelijk de bedoeling is van deze herziening. Wij stellen dan ook voor om in de toelichting en met een aanpassing van artikel 4.1. lid b de regeling in overeenstemming te brengen met de bedoeling. Namelijk een kantoorfunctie en een opslagfunctie ten behoeve van de woningen en het landgoedbeheer. Door de beschrijving aan te passen wordt duidelijker dat geen sprake kan zijn van een kantoor dat geen relatie heeft met één van beiden. De omvang van beide functies is gebaseerd op de feitelijke ruimte in het gebouw en passen wij daarom niet aan. Wel wordt duidelijker dat het gebruik ook de verdieping kan betreffen. Zie het tekstvoorstel bij de conclusie van deze zienswijzebehandeling.
2. In de verkeersonderbouwing is inderdaad uitgegaan van de voor vrijstaande woningen. In deze algemene normstelling wordt rekening gehouden met het effect van aan-huis-

gebonden beroepen. Omdat het kantoor deel een iets andere functie en omvang heeft dan regulier een regulier aan-huis-gebonden beroep, is het effect daarvan hier terecht apart in de verkeersberekening opgenomen. Door de bovenstaand voorgestelde aanpassing van artikel 4.1 lid b, wordt zeker gesteld dat sprake is van een ondergeschikte en beperkte kantoorfunctie. Welke overeenkomst met de verkeersonderbouwing zoals deze is opgenomen in de Toelichting. Ter illustratie van de verkeergeneratie is uitgegaan van de bestaande situatie en niet van de bestemde situatie. De bestemming van agrarische hobbybedrijf biedt, uitgaande van de bestaande gebouwen, meer ruimte dan voor 4 boxen en kent dan ook een theoretische verkeersgeneratie die hoger ligt dan nu beschreven is in 5.5. van de toelichting. De oorspronkelijke agrarisch vergunning van het perceel betrof 10 paarden, daarmee zou de bestemde situatie ook verhoogt moeten worden tot 40 verkeerbewegingen voor de paardenboxen. Terecht wordt opgemerkt dat de huidige verkeerbeweging van de vier paardenboxen ook in de nieuwe situatie meegerekend moet worden. Dus in de nieuwe situatie een verkeersgeneratie van 66,6 en een parkeerbehoefte van 19. Wij zullen dit verwerken in de toelichting, maar heeft geen effect op ons standpunt.

3. In de verkeersonderbouwing wordt inderdaad uitgegaan van de formele functie van de Ringelpoel. Wij hebben in het verleden meerdere maken contact gehad met indieners van deze zienswijze over de situatie van het sluipverkeer via Slappedel en Ringelpoel. Slappedel is een 60km/u weg en er is geen wettelijke mogelijkheid om daar 30 km/u in te stellen. De verkeersintentietijd op deze weg is in de ochtend/avond spits hoger omdat het verkeer de verkeerscongestie bij de rotonde N224/N226 ontwijkt en dan via de Slappedel rijdt. Bebording met alleen bestemmingsverkeer is geen oplossing omdat handhaving op deze verkeersmaatregel beperkt is en daardoor het effect van zo'n verkeersmaatregel beperkt is. De provincie Utrecht zal de rotonde N224/N226 aanpassen om de verkeerscongestie te verminderen. Wij verwachten dat ook dat na realisatie van dat project sprake zal zijn van een afname van gemotoriseerd verkeer op de Slappedel. Wij zijn continu in overleg met de provincie over deze aanpassing, maar kunnen helaas nog niet aangeven wanneer de uitvoering zal plaatsvinden.

Wij stellen voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan te wijzigen door een toevoeging aan zinsdelen van de toelichting (5,13,14, 15, 32 en 42) over de functie van het kantoor en de opslag voor het landgoedbeheer. In paragraaf 5.5. de juiste verkeerscijfers op te nemen en artikel 4.1. onder b als volgt te formuleren (*cursief de aanpassing*)

Artikel 4.1.

De voor "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor;

A wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

B ter plaatse van de aanduiding 'kantoor':

- a. op de begane grond en verdieping maximaal 300m² kantoor en instructie-/vergaderruimte ten behoeve van de bewoners van de woningen *en de eigenaar van het landgoed*;
- b. op de begane grond *en de verdieping* maximaal 80m² opslag en werkruimte ten bate van landgoedbeheer *ten dienste van de eigenaar van het landgoed*.

Duurzaamheid en Inclusie

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

Maatschappelijke participatie

Uit het verslag van het overleg met de buurt blijkt dat de juiste mensen gehoord zijn en dat enkelen moeite hebben met de plannen, zoals ook blijkt uit de ingediende zienswijze. Vooroverleg heeft niet als doel 100% overeenstemming, maar wel goed overleg en betrokkenheid van belanghebbenden. Naar aanleiding van de geconstateerde onvolledige publicatie is het formele zienswijze proces overnieuw gedaan.

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 is een anterieure overeenkomst afgesloten i.v.m. planschade risico.

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.

Conclusie

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Communicatie

Regulier volgens de wettelijke procedure.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit
- College advies
- Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Anonieme zienswijze 2

Vertrouwelijk ter inzage voor raadsleden:

- Anterieure overeenkomst

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

T. Cnossen
Burgemeester