Gemeente Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2020

Datum voorstel:

Registratiekenmerk:	238093
Raadsvergadering van :	23 april 2020
Vergadering Commissie van:	7 april 2020
Portefeuillehouder:	D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar:	G. van der Schans
Afdeling	Beleid en Advies
Onderwerp / voorstel:	Vaststellen bestemmingsplan Laagerfseweg 48-50

Aan de Raad.

Voorstel
Wij stellen u voor:
1. De ingediende zienswijzen zoals verwoord in dit advies gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Laagerfseweg 48-50, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 48-50 gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft het opnemen van de boringsvrije zone in de planregels en op de verbeelding.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding
Aan de Laagerfseweg 48-50 is een voormalig agrarisch bedrijf en een oude varkenswaag aanwezig. De initiatiefnemer heeft het voornemen de percelen te herontwikkelen, en over te gaan op functieverandering. Met deze functieverandering wordt de voormalige, agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Ook de woning aan de Laagerfseweg 48 wordt gesloopt, deze wordt op een andere locatie (maximaal 10 meter verder) herbouwd. Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de achterzijde van het perceel twee nieuwe woningen te realiseren. Om aan de totale herontwikkeling mee te kunnen werken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan nodig.

Centrale vraag
Bent u bereid het bestemmingsplan ‘Laagerfseweg 48-50’ vast te stellen?

Beoogd resultaat (wat)
Herontwikkeling om (her)bouw van woningen mogelijk te maken op een voormalig agrarische bedrijfslocatie, daarbij de sloopt van bestaande agrarische bebouwing te regelen.

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010 en Buitengebied Woudenberg 2013, structuurvisie 2030, provinciale ruimtelijke verordening.

Argumenten
Aan de Laagerfseweg 48-50 zijn twee woningen en verschillende voormalige agrarische bebouwing gelegen. Initiatiefnemer heeft aangegeven deze gebouwen deels te willen slopen en woningen terug te bouwen. De woning aan Laagerfseweg 48 wordt gesloopt en herbouwd binnen 10 meter van de huidige locatie en de woning aan de Laagerfseweg 50 blijft behouden en krijgt een reguliere woonbestemming

Het perceel aan de Laagerfseweg 48 heeft de bestemming 'Agrarisch' volgens het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 en Buitengebied 2013. In de regels van het bestemmingsplan wordt onder andere een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' geregeld. Met artikel 20 lid 6 onder 5 bestaat de mogelijkheid om bij sloop van 1000 m^2 aan voormalige bedrijfsgebouwen een vrijstaande woning op te richten. Middels artikel 20 lid 6.1 bestaat de mogelijkheid om de herbouw van de woning toe te staan, mits de nieuwe woning maximaal 10 meter verderop gebouwd wordt.

Het perceel aan de Laagerfseweg 50 heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' (artikel 7) met onder andere de aanduiding caravanstalling en opslag. Ook in artikel 7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Namelijk van 'Bedrijf' naar 'Wonen', voor de bedrijfswoning. In het artikel is ook de mogelijkheid opgenomen om bij sloop van 1000 m^2 een nieuwe woning op te richten, maar deze regeling is alleen van toepassing verklaard op locaties zonder een bestaande bedrijfswoning. De koppeling naar artikel 20 'Wonen' ontbreekt in de regels. Daarom kan de wijzigingsbevoegdheid voor dat onderdeel niet worden toegepast en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de plannen te kunnen realiseren.

Daarnaast komt nummer 50 vierkante meters aan te slopen bebouwing te kort. In totaal staat er 933 m^2 aan te slopen bebouwing waardoor er 67 m^2 te kort is aan te slopen bebouwing. Deze vierkante meters zijn wel aanwezig bij nummer 48 en kunnen geruild kan worden, maar formeel wordt daarmee niet aan de wijzigingsbevoegdheid voldaan. Aan het plan kan dan ook alleen worden meegewerkt middels bijgevoegd bestemmingsplan.

Naast het bestemmingsplan is ook de PRV van de provincie Utrecht van belang. De gemeente mag immers geen plannen vaststellen die in strijd zijn met het provinciale beleid. Het verzoek past in de uitgangspunten van de PRV. De ontwikkeling is een meerwaarde voor het gebied en het bouwperceel. Het alternatief is namelijk leegstand. Dit alles wordt gecombineerd met een verbetering van uitrit situatie.

Binnen de termijn is door Vitens een zienswijze ingediend:

1. 'De locatie Laagerfseweg 48 en 50 is gelegen in de boringsvrije zone. Wij verzoeken u een *'gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone'* op te nemen op de verbeelding.
2. Tevens het verzoek de regels aan te passen met als voorstel: 'Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemming, mede bestemd voor het behoud van de beschermde kleilaag in de boden van de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Woudenberg. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 10 m onder het maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Wij stellen voor het verzoek van Vitens over te nemen en het bestemmingsplan Laagerfseweg 48-50 gewijzigd vast te stellen met de aanpassing van de verbeelding en de toevoeging aan de regels.

Duurzaamheid en Inclusie
De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van oude bebouwing in combinatie met de verbetering van de verkeersveiligheid, draagt bij aan een duurzame toekomst van dit

gebied en voorkomt leegstand. Het bouwen van de woningen gebeurt volgens de laatste normen en duurzaamheidseisen.

Maatschappelijke participatie
In het voortraject zijn de plannen door initiatiefnemer voorgelegd aan omwonenden. Zij hebben aangegeven de plannen te hebben gezien. Tegen het plan is één zienswijze ingediend. De zienswijze betreft het opnemen van de boringsvrije zone in de planregels en op de verbeelding.

Beoogd resultaat (hoe)
Het vaststellen van het bestemmingsplan Laagerfseweg 48-50 en mogelijkheid bieden voor sloop en daarmee vervanging van voormalige bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning door 3 woningen met landschappelijke inpassing.

Financiële consequenties
De legesverordening is van toepassing, met de eigenaren is een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarin is een clausule opgenomen dat schade aan de openbare ruimte wordt betaald door de exploitant.

Aanpak/uitvoering
De vaststelling van het bestemmingsplan Laagerfseweg 48-50 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 van de Raad van State door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Conclusie
Het bestemmingsplan Laagerfseweg 48-50 gewijzigd vaststellen en ter inzage leggen.

Communicatie
Het plan wordt via de gebruikelijke weg gepubliceerd. Verder vindt er geen communicatie plaats.

Bijlage(n)
- Concept raadsbesluit
- College advies
- Ontwerp bestemmingsplan Laagerfseweg 48-50 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Anonieme zienswijze

Vertrouwelijk ter inzage voor raadsleden:
- Anterieure overeenkomst Laagerfseweg 48-50

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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