



Gemeente
Woudenberg

Collegedadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.337121/D.234359	
27	8	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja, na brief	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Principeverzoek Rumelaarseweg 6

Advies :
1. Onder voorwaarden medewerking verlenen aan het principeverzoek.
2. Aanvrager op de hoogte stellen middels bijgevoegde antwoordbrief.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
22 juni 2022				

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris	DR		220630	

Datum vergadering B&W: 14 juni 2022

Agendapunt: NO1.

Besluit:

Niet openbare besluitenlijst B&W 14 juni 2022

-Aangehouden.

-Wethouder Molenaar wil in gesprek met handhaving over de casus.

Datum vergadering B&W: 21 juni 2022

Agendapunt: NO1.

Besluit:

Niet openbare besluitenlijst B&W 21 juni 2022

- Aangehouden.

-De lopende handhavingscasus moet eerst in bredere zin worden afgesloten.

Dit principeverzoek kan pas behandeld worden als dat het geval is.

-Gezamenlijk overleg met handhaving en RO plannen met burgemeester over deze casus.

Datum vergadering B&W: 5 juli 2022

Agendapunt: NO4.

Besluit:

Niet openbare besluitenlijst B&W 5 juli 2022:

-Akkoord

Retour naar afdeling op:

05 JUL 2022

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Naar aanleiding van een eerste behandeling van dit advies op 14 juni 2022 heeft uw college aangegeven dat wethouder Molenaar eerst nader geïnformeerd wenste te worden over de lopende handhaving. Dat gesprek is geweest en aan dit advies is een passage over precedentwerking toegevoegd. Wij stellen voor om op basis daarvan een besluit te nemen op dit verzoek.

Op 31 januari 2022 is een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de Rumelaarseweg 6. Het planvoornemen betreft de legalisatie van een illegale situatie die sinds 2021 gaande is. Initiatiefnemer is voornemens om de bouw mogelijkheden van de bedrijfsbebouwing te verruimen om hiermee de illegale situatie te beëindigen.

Centrale vraag

Bent u bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het principeverzoek van de initiatiefnemer?

Beoogd resultaat (wat)

Onder voorwaarden medewerking verlenen aan het principeverzoek zodat het lopende handhavingstraject kan worden beëindigd en de ontstane situatie aan de Rumelaarseweg 6 kan worden gelegaliseerd.

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013, Structuurvisie Woudenberg 2030 en Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Argumenten

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Rumelaarseweg 6 uit te breiden zodat in de gewenste situatie het bebouwd oppervlakte aan bedrijfsbebouwing 2.720,80 m² bedraagt. Uit het ingediende principeverzoek blijkt dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk is vanwege de bedrijfsvoering van het bedrijf. Ter plaatse is Loon- en verhuurbedrijf Donselaar BV gevestigd. Door verdere specialisatie en professionalisering van het bedrijf is de vraag naar specifieke en innovatie werktuigen de laatste jaren toegenomen. Ook de omvang en capaciteit van de werktuigen is de laatste jaren gegroeid. Hierdoor staat een deel van de werktuigen op dit moment buiten opgesteld. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit en technische- en economische levensduur van de werktuigen is dit niet wenselijk. Daarom is het voornemen om één van de bedrijfsloodsen te vergroten door overstekken aan te brengen met een oppervlakte van 455 m², ook zal er een veranda van 68 m² worden gerealiseerd. In totaal zal de bebouwing met 523 m² toenemen. De beoogde uitbreiding vindt plaats binnen de omvang van de huidige bedrijfsbestemming en het bouwvlak.

1. Handhavingstraject

Op 25 maart 2021 is een controle uitgevoerd op het perceel Rumelaarseweg 6 te Woudenberg. Tijdens de controle is een bouwstop opgelegd, die per brief op 30 maart 2021 schriftelijk is bevestigd. Vervolgens is hiertegen bezwaargemaakt, waarop is besloten dat een bouwstop niet de juiste weg was en daarom is de bouwstop ingetrokken en is het reguliere handhavingstraject opgestart. De verdere context is te vinden in de bijlage. Vanuit de handhaving is het beleid gericht op in eerste instantie de mogelijkheden te onderzoeken voor legalisatie. Alleen als legalisatie niet tot de mogelijkheden behoort en de overtreder de strijdigheid niet ongedaan wil maken, zal er handhavend opgetreden worden. Uiteraard heeft legalisatie achteraf niet de voorkeur, alsnog is het wenselijker om te onderzoeken of legaliseren mogelijk is in plaats van handhavend op te treden.

Met het ingediende principeverzoek wenst de initiatiefnemer de ontstane situatie op het perceel aan de Rumelaarseweg 6 te legaliseren en hiermee het handhavingstraject te beëindigen.

De navolgende afbeelding toont de beoogde uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing.

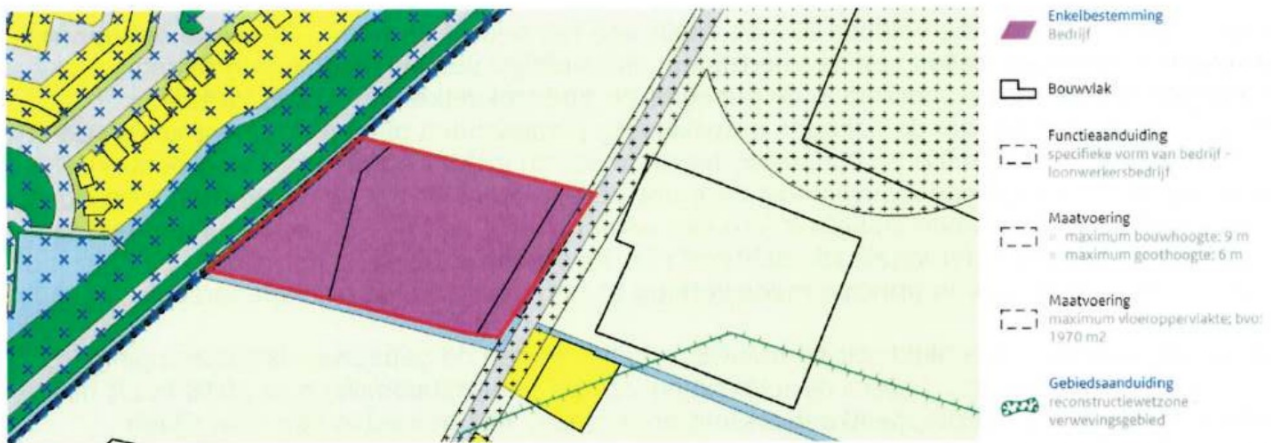


2. Geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013 de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkersbedrijf'. Er geldt een maximale bebouwingsoppervlakte van 1.970 m² aan bedrijfsbebouwing. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 m. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 zijn de bebouwingsmogelijkheden reeds verruimd ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied 1995. In het bestemmingsplan Buitengebied 1995 betrof het maximale bebouwingsoppervlakte aan bedrijfsbebouwing namelijk 1.400 m². De uitbreiding van 1.400 m² naar 1.970 m² was noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en het feit dat de machines en werktuigen steeds groter werden.

Inmiddels is er ca. 2.265,5 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Om in afwijking van de toegestane 1.970 m² aan bedrijfsbebouwing, 2.265,5 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk te maken is begin 2018 een vergunning verleend op grond van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (zie bijlage). In artikel 7.3.1 van de bestemming 'Bedrijf' is bepaald dat bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% kan worden vergroot mits er wordt voldaan aan de voorwaarden.

De beoogde 2.720,8 m² aan bedrijfsbebouwing, nogmaals een uitbreiding van 523 m² is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Binnen het huidige bestemmingsplan is er ook geen mogelijkheid om af te wijken of een ontheffing te verlenen. Om het beoogde plan mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan en zal moeten worden aangetoond of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om hieraan te voldoen moet het plan passen binnen de geldende beleidskaders. Ook zal moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van nadelige milieueffecten.



3. Het plan zal voor akkoord aan de provincie Utrecht moeten worden voorgelegd

Het perceel ligt in een landelijk gebied waar een verstedelijkingsverbod geldt. In artikel 9.7 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) is bepaald voor stedelijke functies (anders dan wonen) dat de bebouwingmogelijkheden met maximaal 20% ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogen worden uitgebreid. Hiervan kan worden afgeweken mits er sprake is van een economisch noodzaak. In het ingediende principeverzoek wordt de economische noodzaak nader toegelicht, waardoor de verwachting is dat er gebruik kan worden gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheid uit de IOV. De uitbreiding betreft echter meer dan 20% waardoor deze afwijking door de provincie moet worden gemaakt.

Medewerking aan het plan is pas mogelijk onder de voorwaarde dat ook de provincie kan instemmen met de beoogde ontwikkeling. In dat kader zal een ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangeleverd waarin tevens de bedrijfseconomische noodzaak wordt onderbouwd.

4. De beoogde uitbreiding past binnen de Structuurvisie Woudenberg 2030

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 staat aangegeven dat het agrarisch gebruik, in combinatie met cultuurhistorie en natuur- en landschapswaarden van belang is voor het buitengebied van Woudenberg. Daarom wordt voor bedrijven in de agrarische sector die behoefte hebben aan uitbreidingsmogelijkheden meegedacht over de mogelijkheden. Van belang hierbij is dat bij nieuwe ontwikkelingen gestreefd wordt naar de versterking van het groen- en landschapsbeheer. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen gebouwen landschappelijk ingepast te worden.

Het voorgenomen plan betreft het vergroten van één van de bedrijfsloodsen door het aanbrengen van overstekken en het plaatsen van een veranda. De bedrijfsvoering van een loonwerkersbedrijf is in de loop van de tijd gewijzigd, dit blijkt ook uit het feit dat ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan Buitengebied 1995 de bebouwingmogelijkheden reeds zijn verruimd. Voorheen was de bedrijfsvoering gericht op het stallen van enkele voertuigen ter ondersteuning van boeren in de omgeving. Deze machines konden ook buiten gestald worden. Door verdere specialisatie en professionalisering van het loonwerkersbedrijf aan de Rumelaarseweg 6 is de vraag naar specifieke en innovatie werktuigen de laatste jaren toegenomen. Ook de omvang en capaciteit van de werktuigen is de laatste jaren gegroeid. Een deel van de werktuigen staat op dit moment buiten opgesteld. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit en technische- en economische levensduur van de werktuigen is dit niet wenselijk.

Een loonwerkersbedrijf wordt gezien de bedrijfsactiviteiten als een passende functie in het buitengebied van Woudenberg beschouwd. Dit type bedrijven is niet gewenst op een bedrijventerrein vanwege de omvang van de voertuigen en het aantal verkeersbewegingen. De ligging in het buitengebied in de nabijheid van de klanten zorgt ervoor dat de huidige locatie van het bedrijf passend is bij de bedrijfsvoering. In de directe omgeving zijn geen

vergelijkbare percelen die voldoen aan de eisen van het bedrijf en waar voldoende bebouwing aanwezig is voor het stallen van de voertuigen. Het huidige perceel biedt qua omvang voldoende ruimte om te voorzien in de beoogde en noodzakelijke uitbreiding van de bebouwing. Bovendien zal de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen de omvang van de huidige bedrijfsbestemming en bouwvlak, hierdoor zal de impact op de omgeving beperkt zijn en is het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Met het voorgenomen plan wordt voorzien in de toekomstbestendigheid van een lokaal bedrijf wat ook de werkgelegenheid ten goede komt. Ondanks dat legalisatie achteraf niet de voorkeur heeft, is het gezien het bovenstaande wenselijk in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Uit het de structuurvisie blijkt dat bij nieuwe ontwikkelingen de gebouwen landschappelijk ingepast moeten worden. Tijdens de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing in 2018 heeft het perceel reeds een landschappelijke inpassing ondergaan. Het perceel is aan drie zijden landschappelijk ingepast door struwelen van inheemse beplanting zoals elzen en (knot)wilgen. De zijde van het perceel aan de Rumelaarseweg dient ter ontsluiting. Voor de bedrijfswoning staan enkele grote solitaire bomen en lage hagen ter groene begeleiding. Omdat er niet meer ruimte is voor aanvullende landschappelijke inpassing, doet de indiener van het principeverzoek ter compensatie van de extra bebouwing de aanbieder om een extra vorm van ruimtelijke kwaliteit te leveren buiten de locatie aan de Rumelaarseweg 6. De initiatiefnemer zal verzocht worden een voorstel aan te leveren om in de directe omgeving van de locatie aan de Rumelaarseweg 6 te voorzien in ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit zal nader worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst.

5. Het plan heeft geen negatieve gevolgen ten aanzien van ruimtelijke- en milieuaspecten

Ten aanzien van ruimtelijke- en milieuaspecten wordt in het principeverzoek aangegeven dat geen houtopstanden worden verwijderd of watergangen worden gedempt. Er zal geen sprake zijn van een significant negatief effect ten aanzien van flora en fauna. Aangezien de toename van het verhard oppervlak onder de drempelwaarde blijft van de verplichte watercompensatievereiste van het Waterschap Vallei en Veluwe, heeft hier geen nadere invulling aan te worden gegeven.

Vanwege de toename aan bebouwing en de mogelijkheid grotere voertuigen te stallen op de locatie kan er een negatief effect voor de omgeving optreden door bijvoorbeeld geluidsoverlast voor omliggende woningen. Ook bestaat de mogelijkheid dat er sprake zal zijn van verkeershinder vanwege het aantal verkeersbewegingen. In het kader van de bestemmingsplanwijziging zal moeten worden aangetoond dat het plan milieuhygiënisch inpasbaar is en dat er geen hinder voor omliggende woningen of bedrijven zal optreden.

Conclusie

Initiatiefnemer heeft middels een principeverzoek verzocht de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Rumelaarseweg 6 uit te breiden naar 2.720,80 m². Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, daarom zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is noodzakelijk is vanwege de bedrijfsvoering van het bedrijf. Met een bestemmingsplanherziening wordt voorzien in een toekomstbestendige bestemming voor een lokaal bedrijf. Wij adviseren om van het bestemmingsplan af te wijken door een bestemmingsplanherziening, mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De provincie Utrecht heeft aangegeven dat de voorgenomen bestemmingsplan herziening past in het provinciaal beleid.
- Er is aangetoond dat het plan milieuhygiënisch inpasbaar is en dat er geen hinder voor omliggende woningen of bedrijven zal optreden.
- Stichting MooiSticht heeft een positief advies uitgebracht over het initiatief.
- Het voorstel omtrent de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van de Rumelaarseweg 6 akkoord is en vastgelegd is in de anterieure overeenkomst.
- Met de herziening alle illegale activiteiten worden beëindigd.

Aanvulling

Medio juni 2022 is namens het bedrijf de optie geuit om de overstekken van de gebouwen op een andere wijze te bezien, waardoor de aanpassing in oppervlakte (volgens de definities) mogelijk anders zal uitvallen. Voor de overwegingen rond de wenselijkheid van dit bedrijf op deze locatie en de overwegingen rond de legalisatie is dit niet essentieel. Wij zullen deze en eventuele andere opties bezien bij de verdere uitwerking van het plan.

Precedentwerking

De juridische leer van precedentwerking is divers en komt er feitelijk op neer dat je als bestuursorgaan in de motivering en onderbouwing van besluiten zelf bepaald in hoeverre sprake is van een precedent voor andere zaken of locaties. In deze kunnen wij stellen dat er geen andere bestemmingen voor loonwerkers zijn in Woudenberg en dat dus altijd sprake is van een unieke situatie, maar ook dat er meerdere andere bedrijfsbestemmingen zijn in het buitengebied, die zich hierop zouden kunnen beroepen. Echter de locatie en functie specifieke overwegingen maken dat in deze wel sprake is van een unieke overwegingen en daarmee niet van een automatisch precedent naar andere bedrijfsbestemmingen in het buitengebied. Immers een loonwerker geldt als de bedrijfsfunctie die in aanvulling op agrarische bedrijven het meest thuishoort in het buitengebied en die door zijn bedrijfsvoering overlast zal geven op een regulier bedrijventerrein (denk aan de agrarische voertuigen waar meegewerkt wordt).

Duurzaamheid en Inclusie

Er wordt gekeken naar een toekomstbestendige bestemming van het perceel.

Maatschappelijke participatie

Dit komt pas in een vervolgfase aan de orde en zal plaatsvinden op basis van de participatiewijzer.

Coronavirus

Niet van toepassing

Beoogd resultaat (hoe)

Onder voorwaarden medewerking toezeggen aan het principeverzoek.

Financiële consequenties

Bij dit principeverzoek zijn nog geen kosten verschuldigd. Bij de aanvraag van een herziening van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht ingevolge de legesverordening.

Aanpak/uitvoering

Aanvrager middels bijgaande conceptbrief mededelen dat wij onder voorwaarden principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Conclusie

Wij stellen u voor om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het principeverzoek en middels bijgevoegde brief wordt dit aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Communicatie

Antwoordbrief naar initiatiefnemer.

Bijlage(n)

- Constateringsrapport
- Intrekkingsbesluit bouwstop
- Principeverzoek
- Antwoordbrief aanvrager