



Voorstel raad

GEWIJZIGD

AAN de gemeenteraad
AGENDAPUNT 6
NUMMER 046/18
RAADSVERGADERING 27 september 2018
COMMISSIE Commissie RZ
ORGANISATIEONDERDEEL RU-P&P
PORTEFEUILLEHOUDER Rein Kroon
BEHANDELEND AMBTENAAR Henrike Geurkink
ORGANISATIEONDERDEEL RU-P&P

REGISTRATIENUMMER 1860000039
TER INZAGE
BIJLAGE(N) - Bestemmingsplan
- Huidige en toekomstige
situatie

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Hoofdweg 85C en Westerlandweg 4" (gewijzigd raadsvoorstel)

Voorstel

- 1 Bestemmingsplan "Hoofdweg 85C en Westerlandweg 4", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BPHoofdweg85C-va01, gewijzigd vast te stellen conform de bijlagen (onder het kopje argumenten in voorliggend raadsvoorstel zijn de wijzigingen toegelicht);
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het initiatief betreft de nieuwbouw van een bedrijfswoning aan de Hoofdweg 85C te Mijdrecht. De bouw van deze woning is de laatste stap van de bedrijfsverplaatsing van Westerlandweg 4 naar Hoofdweg 85C te Mijdrecht. Zie voor de ligging de bijlage bij dit voorstel.

Voorgeschiedenis

Het college heeft in 2000 positief besloten op de bedrijfsverplaatsing van Westerlandweg 4 naar Hoofdweg 85C te Mijdrecht en de nadere afspraken met de **toenmalige** eigenaren vastgelegd in een convenant. In dit convenant is opgenomen dat het gehele bedrijf inclusief bedrijfswoning verplaatst wordt naar de Hoofdweg 85C. In de voorwaarden van het convenant is, mede op verzoek van de provincie, opgenomen dat de woning aan de Westerlandweg 4 gesloopt moet worden zodra de nieuwe woning aan de Hoofdweg 85C werd gebouwd om te voorkomen dat er een woning wordt toegevoegd in het buitengebied. **Tot op heden is de woning aan de Westerlandweg 4 nog niet gesloopt, omdat de ouders van de toenmalige eigenaar hier nog wonen. Dat was ook de intentie van het convenant uit 2000.**

De gemeente heeft op de verplaatsing van de bedrijfswoning reeds geanticipeerd door in het bestemmingsplan Buitengebied de woning aan de Westerlandweg 4 al niet meer op te nemen.

Hiermee valt deze woning onder het overgangsrecht wat betekent dat de woning op deze locatie niet kan worden teruggebouwd.

Aanleiding van het initiatief

De bedrijfsgebouwen zijn reeds verplaatst, de bedrijfswoning nog niet. Met het nu vast te stellen bestemmingsplan wordt de bedrijfsverplaatsing van Westerlandweg 4 naar Hoofdweg 85C voltooid. De beide percelen zijn een aantal jaar geleden verkocht aan een de nieuwe eigenaar. Bij de koop is afgesproken dat de ouders van de vorige eigenaar in de woning aan de Westerlandweg 4 kunnen blijven wonen. Dit is ook zo in paragraaf 1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan omschreven.

Deze eigenaar wil nu gebruik maken van de gemaakte afspraken met de gemeente. De bouw van de nieuwe bedrijfswoning kan in principe pas plaatsvinden zodra de woning aan de Westerlandweg 4 wordt gesloopt. De nieuwe eigenaar zoekt nu naar mogelijkheden om al vooruitlopend op de sloop van de woning aan de Westerlandweg 4 een bedrijfswoning te kunnen bouwen, zodat én het bedrijfsbelang én de belangen van de bewoners van Westerlandweg 4 zo goed mogelijk zijn gediend.

Het college wil graag meewerken aan het initiatief en de bedrijfswoning aan de Hoofdweg 85C toestaan. Harde voorwaarde vanuit de gemeente en de provincie is dat er uiteindelijk geen woning bij komt in het buitengebied. Om er voor te zorgen dat de woning aan de Westerlandweg 4 daadwerkelijk wordt gesloopt wanneer de woning aan de Hoofdweg 85C wordt gebouwd is dit vastgelegd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting, waaraan een bankgarantie is gekoppeld. Deze bankgarantie wordt gegarandeerd dat er altijd voldoende middelen beschikbaar zijn voor sloop. De bankgarantie vervalt pas wanneer de sloop heeft plaatsgevonden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 10 maart tot en met 20 april 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. De eigenaar heeft in mei 2017 gevraagd of er een mogelijkheid bestaat om vooruitlopend op de sloop van Westerlandweg 4 tot de bouw van de nieuwe woning over te gaan. De vertraging in de vaststelling van dit plan komt voort uit de keuzes die de eigenaar hierover moest maken. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Zie hiervoor argument 1.3.

In de bijlage bij dit raadsvoorstel vindt u een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie en de beoogde toekomstige planologische situatie.

Beoogd effect

Het creëren van een passend juridisch kader om een omgevingsvergunning voor een planinitiatief te kunnen verlenen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gebracht en beoogt een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan beoogt de verplaatsing van een bedrijfswoning en daarmee de afronding van een bedrijfsverplaatsing. Dit draagt bij aan de goede ruimtelijke ordening doordat:

- a. *Er een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de locatie Westerlandweg 4, zonder dat er 'rood' voor terugkomt*

Door de sloop van de bedrijfswoning aan de Westerlandweg 4 en de bouw van de bedrijfswoning aan de Hoofdweg 85C wordt er kwaliteit toegevoegd die passend is bij de functie.

Het toevoegen van een woning aan de Hoofdweg 85C is een ruimtelijk logische invulling van dit agrarische perceel. In de directe omgeving en in het gehele buitengebied komen vergelijkbare (boeren)erven voor met bedrijfsbebouwing en daarbij een bedrijfswoning. Daarnaast is de bedrijfswoning logisch ingepast op het perceel bij de entree van het perceel en blijft de openheid van het gebied in tact doordat de nieuwe woning parallel aan de reeds bestaande hoge beschoeiing is gepositioneerd waardoor de nieuwe woning deels onttrokken is vanuit het zicht vanaf de weg. Het erf is omringt door open land waardoor er ruim weids uitzicht is op de omgeving.

De woning aan de Westerlandweg 4 is reeds wegbestemd in het huidige bestemmingsplan Buitengebied van de Ronde Venen. Een woning op deze plek is niet meer wenselijk gezien de milieucirkels die veroorzaakt worden door het naastgelegen agrarische bedrijf naast Westerlandweg 4. Bovendien zal met de verwijdering van de woning aan de Westerlandweg 4 ter plaatse de openheid en doorzichten op het landschap worden hersteld.

- b. *Het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering*

Een bedrijfswoning aan de Hoofdweg 85C is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij. De paarden hebben 24 uur per dag verzorging nodig. Vandaar dat de huidige eigenaar dit zo spoedig mogelijk geregeld zou willen zien.

- c. *De gemeente komt gemaakte afspraken na*

De verplaatsing van de woning is de laatste stap van de bedrijfsverplaatsing waarmee de gemaakte afspraken uit het verleden worden nagekomen.

- d. *Voor de bouw van de nieuwe woning aan de Hoofdweg 85C is door het college een hogere grenswaarde verleend in het kader van de Wet geluidshinder.*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluid van de nieuwe woning aan de Hoofdweg 85C ten gevolge van het verkeer van de Hoofdweg met 5 dB wordt overschreden. Deze overschrijding valt echter binnen de wettelijke ontheffingswaarde van 58dB. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden kan worden voldaan om een hogere waarde vast te stellen als bedoeld in de Wet geluidshinder en het "Beleid hogere waarden Wet geluidshinder gemeente De Ronde Venen". Met het verlenen van een hogere waarde geluid is akoestisch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

- e. *Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.*

Er wordt geen planschade verwacht. Maar mocht er toch planschade optreden, zal deze volledig vergoed worden door initiatiefnemer.

- 1.2 *Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een initiatief binnen de gemeente te realiseren.*
Als gemeente willen we graag goede ruimtelijke initiatieven faciliteren. Dit is beleidsmatig vastgelegd in de Structuurvisie De Ronde Venen 2030, d.d. 17 oktober 2013:

De gemeente pakt ook in ruimtelijk beleid een meer regisserende en minder uitvoerende rol. Het beleid nodigt de samenleving uit tot (vernieuwende) initiatieven, die bijdragen aan de ruimtelijke

kwaliteit in De Ronde Venen. De Structuurvisie geeft de richting aan die in dit kader wordt nagestreefd. De gemeente biedt ruimte aan ontwikkelingen en zet zich ervoor in om initiatieven niet te laten vastlopen in regels en voorschriften.

Doordat het hier gaat om een initiatief dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en aangezien wordt geborgd dat géén extra woningen worden toegevoegd, wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

1.3 *De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp plan komen tegemoet aan de wens van de eigenaar en doen niet af aan de goede ruimtelijke ordening.*

De eigenaar wil in verband met zijn bedrijfsvoering al eerder zijn nieuwe woning bouwen. Er zijn dan tijdelijk twee bedrijfswoningen aanwezig. **In de woning aan de Westerlandweg kan dan de bewoning door de huidige bewoners nog worden voortgezet.** De woning aan de Westerlandweg 4 is al wegbestemd in het bestemmingsplan "Buitengebied De Ronde Venen" (2005), zodat nieuwbouw daar niet mogelijk is. De daadwerkelijke sloop wordt gegarandeerd door een aangepaste voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan met daaraan gekoppeld een vernieuwd convenant en een bankgarantie die pas vervalt wanneer de woning aan de Westerlandweg 4 gesloopt is.

Een voorwaardelijke verplichting is een regel die wordt opgenomen in het bestemmingsplan, die er voor zorgt dat aan een bouwmogelijkheid een voorwaarde wordt gekoppeld. De voorwaardelijke verplichting in dit plan houdt in dat de bedrijfswoning aan de Hoofdweg gebouwd mag worden, mits de woning aan de Westerlandweg wordt gesloopt.

De aanpassing van de voorwaardelijke verplichting houdt in dat de bouw van de woning vooruitlopend op de sloop kan plaatsvinden: Binnen drie jaar na start bouw en binnen twee jaar na oplevering van de woning, moet de woning aan de Westerlandweg 4 alsnog worden gesloopt. In het vernieuwde convenant heeft de gemachtigde van de huidige bewoners zich hiermee akkoord verklaard. Met de bankgarantie wordt gegarandeerd dat er altijd middelen voor de sloop beschikbaar zijn.

Deze werkwijze is afgestemd met de provincie Utrecht en is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening omdat de uiteindelijke sloop wordt gegarandeerd met een convenant en bankgarantie.

Naast de aanpassing van de voorwaardelijke verplichting zijn de voorschriften in overeenstemming gebracht met de regels uit het (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied-West.

De wijzigingen betreffen samengevat:

- De aanpassing van de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2 sub a.
- De aanpassing van de begrippen in artikel 1.17, 1.37, 1.39 en 1.40 aan de begripsomschrijving van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied-West.
- De aanpassing van de wijze van meten in artikel 2 aan die in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied-West.
- De maatvoering van de woning en bijgebouwen in artikel 3.2 sub d., e. en h. overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied-West (de inhoud van 700 m³

en een goothoogte van 3,5 meter van een bedrijfswoning en de bouwhoogte van 5 meter voor een bijgebouw).

- 1.4 *Om te voorkomen dat deze procedure en de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied-West door elkaar lopen, wordt dit plangebied uit het bestemmingplan Buitengebied-West gehaald.*

Wanneer u dit plan in september 2018 vaststelt, treedt het nog niet meteen in werking. Gelet op de gewijzigde vaststelling wordt het plan zes weken ná vaststelling voor zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Na afloop van deze termijn kan het plan dan eind december in werking treden. Dan kunnen de noodzakelijke vergunningen voor de gewenste ontwikkeling verleend worden.

Omdat het plangebied ook onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied-West, dat op dit moment in procedure is, worden de locaties Hoofdweg 85C en Westerlandweg 4 uit het bestemmingsplan Buitengebied-West gehaald. Hiermee wordt voorkomen dat de plannen voor de Hoofdweg 85C en Westerlandweg 4 vertraging oplopen ten gevolge van het bestemmingsplan Buitengebied-West. De verwachting is namelijk dat vergunningen op basis van het bestemmingsplan Buitengebied-West pas later verleend kunnen worden.

- 2.1 *Een exploitatieplan is niet nodig.*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bij bepaalde bouwplannen (waaronder de realisatie van een woning) verplicht is om plankosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Daarvoor moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten, waarin plankosten worden verhaald. Dit maakt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Wel dient uw raad bij de vaststelling van dit plan expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttakeningen

Nvt

Financiën

Het bestemmingsplan en de daarbij behorende relevante onderzoeken zijn door een extern ruimtelijke adviesbureau in opdracht van initiatiefnemer opgesteld en komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht op basis van de gesloten anterieure overeenkomst.

Betrokkenheid en communicatie

Het plan is tot stand gekomen op initiatief van de nieuwe eigenaar. Bij de besluitvorming was instemming van de voormalige eigenaar vereist door het sluiten van een nieuwe convenant. Er is geen sprake van verdere direct betrokkenen; het perceel heeft geen directe buren.

Indien uw raad het bestemmingsplan vaststelt, worden de direct betrokkenen op de hoogte gebracht van uw besluit.

Vervolg

- Het bestemmingsplan wordt gewijzigd door uw Raad vastgesteld. Het besluit wordt, overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toegezonden aan GS en zes weken na vaststelling bekendgemaakt, waarna het gedurende zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage wordt gelegd.
- Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking alvorens op het verzoek is beslist.
- Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de benodigde omgevingsvergunning voor realisatie van de bedrijfswoning worden verleend.

Evaluatie

N.v.t.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris,

de burgemeester,





De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 046/18 van 27 september 2018).

Besluit

- 1 Bestemmingsplan "Hoofdweg 85C en Westerlandweg 4", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BPHoofdweg85C-va01, gewijzigd vast te stellen conform de bijlagen (onder het kopje argumenten in voorliggend raadsvoorstel zijn de wijzigingen toegelicht);
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 27 september 2018.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter