

Raadsvoorstel

Opsteller

Lacroix, Alex

Vergadering van

8 februari 2022

Kenmerk

Z/21/031768 / D/22/050791

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1,

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan "Geestdorp 10 Woerden" gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen de gestelde randvoorwaarden de huidige bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning en het aangrenzende erf te gebruiken voor het woongenot. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarde".

Gevraagd besluit

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden' overeenkomstig documentnummer D/22/051498;
3. Het bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1, overeenkomstig de Staat van wijzigingen met documentnummer D/22/051500 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Geestdorp 10 Woerden. De gronden hebben de bestemming Bedrijf. Op het perceel wordt in strijd met het nu geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' gewoond en er zijn bouwwerken zonder vergunning gerealiseerd. Om wonen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De gemeente heeft aangegeven dat onder voorwaarden de huidige bestemming bedrijf kan worden gewijzigd in "Wonen" en "Agrarisch met waarde". De naastgelegen manege mag niet onevenredig gehinderd worden in de bedrijfsvoering en het wijzigen van de bestemming moet bijdragen aan het verbeteren van landschappelijke kwaliteit van de oeverwallen. De verbetering van de landschappelijke kwaliteit dient vastgelegd te worden in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan vormt onderdeel van de regels van het bestemmingsplan.

De eigenaar van Geestdorp 10 heeft voor het wijzigen van de bestemming een bestemmingsplan laten opstellen. In overleg met de gemeente is dit plan ter inzage gelegd. Met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college kenbaar gemaakt het voornemen om na de ter inzage legging van het bestemmingsplan de gemeenteraad

voor te stellen om op onderstaande onderdelen de regeling van het nu geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld over te nemen en het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden op deze onderdelen gewijzigd vast te laten stellen:.

1. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te stellen op 50m²,
2. de maximale goothoogte van de hooimijt / bijgebouw te stellen op 3m,
3. een verbod op te nemen voor badkamer in een bijgebouw,
4. de maximale hoogte voor een tuinmuur – erfafscheiding te stellen op 2m,
5. het erfinrichtingsplan (bijlage 2 regels) te vervangen door een inrichtingsplan, opgesteld door Mooisticht

Hierover hebben wij u geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (documentnummer D/22/042137)

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de zienswijzen vindt u in de bijgevoegde zienswijzenbeantwoording met documentnummer D/22/051498. Voor een deel betreffen de zienswijzen de hierboven vermelde onderdelen waarbij het college het voornemen heeft om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten. Voor zover de vermelde onderdelen geen betrekking hebben op de ontvangen zienswijzen zijn deze als ambtelijke aanpassingen opgenomen in de staat van wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hiermee gereed voor besluitvorming in de gemeenteraad

Participatieproces

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 december 2021 tot en met 20 januari 2022. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in een zienswijzenrapportage.

Wat willen we bereiken

1. Het wijzigen van de bestemming naar wonen met de daarbij behorende landschappelijke inpassing
2. Planologische juridische regeling voor het toekomstig gebruik van de gronden op en rond het perceel het perceel Geestdorp 10

Wat gaan we daarvoor doen

Een nieuwe juridisch-planologische regeling vaststellen die het mogelijk maakt om onder de gestelde voorwaarden een burgerwoning toe te staan op het perceel Geestdorp 10 Woerden.

Argumenten

1. Zienswijzen zijn ontvankelijk

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Instemmen met de Zienswijzerapportage

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De provincie Utrecht heeft een zienswijze ingediend en geeft aan dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen strijdig is met het provinciaal ruimtelijk beleid, neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Zo nodig zal de provincie ter borging van de provinciale belangen het instrumentarium uit de Wro aanwenden. Dit maakt een aanpassing van het bestemmingsvlak Wonen en vervanging van bijlage 2 van de regels (Inrichtingsplan) noodzakelijk. De tweede zienswijze betreft de gevolgen van het ontwerp bestemmingsplan voor de naastgelegen manege. Voor zover mogelijk en redelijk dient de bedrijfsvoering van de manege te worden geborgd in het bestemmingsplan. Met name de toelichting van het bestemmingsplan bevat passages die hier niet bij aansluiten. De derde zienswijze van de bewoner Geestdorp 8 betreft de verkeersaantrekkende werking van nevenactiviteiten. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld om de voorwaarden op het gebied van parkeren

en verkeer bij de diverse vormen van nevenactiviteiten gelijk te trekken.

2.2 Inrichtingsplan

Omdat het perceel langs de Oude Rijn ligt, dient bij de inrichting van het erf rekening gehouden te worden met het beleid voor oeverwallen. Gestreefd wordt naar het behouden en versterken van de lommerijkheid, de essentiële doorzichten, de historische beleefbaarheid van het Jaagpad en de Limes en tot slot het bieden van een plek aan water en natuur. Het rapport 'Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden' dient hierbij als inspiratie. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het wijzigen van de bestemming, geldt dat de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt vastgelegd in een inrichtingsplan. De gemeente Woerden heeft daarom aan initiatiefnemer voorgesteld om Mooisticht een inrichtingsplan op te laten stellen. Daar is geen gebruik van gemaakt. Zoals aangekondigd in de raadsinformatiebrief hebben wij Mooisticht een nieuw inrichtingsplan laten opstellen. Het inrichtingsplan uit het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de uitgangspunten zoals deze gelden voor de oeverwallen. Bij het opstellen van het nieuwe inrichtingsplan is rekening gehouden met de ontvangen zienswijze van de provincie Utrecht.

3 Woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar

Met de in de staat van wijzigingen opgenomen aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan achten wij de woonbestemming ruimtelijke aanvaardbaar. De bestaande bouw mogelijkheden van het perceel worden beperkt en het perceel wordt overeenkomstig de uitgangspunten zoals deze gelden voor de oeverwallen landschappelijk goed ingepast. Het is niet aannemelijk dat het perceel conform de huidige bestemming "Bedrijf" nadere bestemming "Paardenhouderij" zal worden gebruikt. Het is ook niet waarschijnlijk dat het perceel in de nabije toekomst onderdeel zal uitmaken van de naastgelegen inrichting (manege Morgenstond). De bestemming dient daarom aangepast te worden zodat de aanwezige bebouwing doelmatig gebruikt kan worden. Met het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen" blijft de milieusituatie van het perceel ten opzichte van de naastgelegen manege onveranderd. Op het perceel zelf worden de mogelijkheden van bedrijfsmatige activiteiten ingeperkt, mede door het bestemmingsvlak te verkleinen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning wat overeenkomst met de feitelijke situatie.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Aanleg tweede uitrit

In strijd met het bestemmingsplan een 2e uitrit aangelegd die het terrein achter de bedrijfswoning verbindt met de weg Geestdorp. Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanleg en het gebruik van een weg vanaf de 2e uitrit mogelijk, mits conform inrichtingsplan uitgevoerd. Dit omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaande uitrit op het naastgelegen perceel en bij uitvoering conform het inrichtingsplan wordt de weg landschappelijke goed ingepast. Vanwege beheer en onderhoud van het terrein achter de woning is een goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wenselijk. Een ontsluiting via het voorerf is alleen mogelijk als er bebouwing wordt gesloopt en leidt tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit van het voorerf. Een 2e uitrit is echter niet conform provinciaal beleid dat uitsluitend voor de bedrijfsvoering een 2e uitrit toelaat. Voor een woonbestemming wordt de noodzaak niet ingezien. Daarom moet rekening worden gehouden met het risico dat de provincie Utrecht ter borging van de provinciale belangen het instrumentarium uit de Wro aanwendt.

1.2 Mantelzorgwoning

De door manege Morgenstond vermelde problematiek van een vergunningsvrije mantelzorgwoning binnen de geurcirkel van een bedrijf is een landelijk probleem. Alleen in het geval dat een bedrijfswoning zich afsplitst van een inrichting is het mogelijk om in de vorm van een plattelandswoning af te wijken van geurnormen. De woning wordt dan beoordeeld als zijnde onderdeel van de inrichting. In het geval van Geestdorp 10 is dat geen optie omdat het perceel geen onderdeel uitmaakt van de naastgelegen inrichting (manege Morgenstond) en de bedrijfswoning gekoppeld is aan de bestemming "Bedrijf", nadere bestemming "Paardenhouderij". Bij het omzetten van de bestemming is de planologische ruimte van de bestemming bepalend. Wat betreft geur bevat het voorliggend bestemmingsplan bepalingen ter bescherming van de naastgelegen bedrijfsvoering van de manege. Daarmee is de bedrijfsvoering van de manege beter beschermd. Vergunningsvrij verandert er echter niets ten opzichte van de bestaande situatie.

3 'Motie vreemd - Geestdorp 10 of 'hoe geven we vorm aan ruimtelijke ordening?

Op 27 mei 2021 is er tijdens de raadsvergadering een motie ingediend. De motie is ingediend naar aanleiding van de handhavingszaak op Geestdorp 10 in Woerden. In de motie wordt verzocht om een door de bewoners opgestelde bestemmingsplan in behandeling te nemen, het zienswijzeproces te faciliteren, en dit bestemmingsplan (binnen de kortst mogelijke termijn, doch uiterlijk 3 maanden na vaststelling van deze motie) ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad van Woerden.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gehouden van de verdere behandeling van de het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Vervolgproces

Na vaststelling wordt conform de Wet Ruimtelijke ordening een vastgestelde versie van het bestemmingsplan opgesteld en beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Aangezien sprake is van een gewijzigde vaststelling volgt publicatie van het besluit na 6 weken. Het besluit wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het Gemeenteblad en in de Woerdense Courant. Na publicatie volgt een beroepstermijn van 6 weken. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan ligt dan ter inzage. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij ontbreken van beroep is na de ter inzage legging van 6 weken het plan onherroepelijk.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening)

Bijlagen

D/22/051505 Raadsbesluit
D/22/051502 Verbeelding Ontwerp bestemmingsplan
D/22/051503 Regels Ontwerp bestemmingsplan
D/22/051506 Bijlage 1 bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Positieve lijst
D/22/051507 Bijlage 2 bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Inrichtingsplan 12-10-2021
D/22/051504 Toelichting Ontwerp bestemmingsplan
D/22/051508 Bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Geluidsbelasting wegverkeer 18-12-2020
D/22/051509 Bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Verkennend bodemonderzoek 09-04-2021
D/22/051498 Zienswijzenrapportage
D/22/049884 Ontvangen Zienswijzen provincie Utrecht
D/22/049953 Ontvangen Zienswijzen Manege Morgenstond
D/22/050345 Ontvangen Zienswijzen Bewoner Geestdorp 8
D/22/051500 Staat van wijzigingen
D/22/044975 Bijlage 1 Staat van wijzigingen. Publicatie ontwerp bestemmingsplan
D/22/051497 Bijlage 2 Staat van wijzigingen, Inrichtingsplan 04-02-2022
D/22/051501 Milieuadvies bedrijven- en milieuzonering zienswijze bestemmingsplan Geestdorp 10
D/22/042137 Raadsinformatiebrief
