

Raadsvoorstel

Opsteller

Lacroix, Alex

Vergadering van

18 juni 2024

Kenmerk

Z/23/065748 / D/24/143394

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Rietveld 91 te Woerden" met identificatienummer NL.IMRO.0632.BPRietveld91-bVA1

Samenvatting

Het voorliggende plan is opgesteld ten behoeve van het perceel Rietveld 91 te Woerden. Initiatiefnemers wensen de bestaande recreatiewoning met bijgebouwen aan het Rietveld 91 te Woerden om te zetten naar een woonbestemming. Zij wonen hier al langere tijd en met het bestemmingsplan wordt het wonen juridisch geborgd. Wij stellen de Raad voor om het bestemmingsplan "Rietveld 91 te Woerden" gewijzigd vast te stellen.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de Staat van wijzigingen met documentnummer D/24/146245
2. Het bestemmingsplan 'Rietveld 91 te Woerden' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.BPRietveld91-bVA1 overeenkomstig de staat van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd

Inleiding

Het bestaande gebruik en de beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming noodzakelijk naar "Wonen". De te wijzigen bestemming is "Recreatie". Met het bestemmingsplan kan niet legale bebouwing worden gelegaliseerd / vergund en wordt het gebruik wonen bij recht toegestaan. Dit is niet mogelijk via een regulier procedure. Mede omdat niet aan de voorwaarden wordt voldaan om dit via de 'kruimelregeling' te kunnen vergunnen. Daarvoor dienen de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik te hebben genomen en deze sedertdien onafgebroken te hebben bewoont. Daar komt bij dat een groot deel van de recreatiewoning zonder vergunning na 2003 is gerealiseerd. Sprake is van het toevoegen van een woning in het landelijke gebied op een locatie waar geen woonbestemming op rust en dat kan alleen via een uitgebreide procedure,

Participatieproces

Er heeft geen inspraak plaatsgevonden. Ter plaatse van het perceel treden geen significante veranderingen op ten opzichte van de bestaande situatie.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd naar de vooroverlegpartners, waaronder de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de gemeente 3 reacties ontvangen waarbij expliciet is aangegeven dat het geen formele zienswijzen betreffen. Eén reactie van een omwonende, een ambtelijke reactie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en een ambtelijke reactie van de provincie Utrecht.

De reactie van de omwonende betreft de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Daarbij is aangegeven dat dit niet overeenkomstig de kadastrale begrenzing loopt maar ook loopt over gronden in eigendom van de betreffende omwonende.

Als antwoord is gegeven dat bij het bepalen van de begrenzing van het plangebied eigendomsgrenzen niet bepalend is. In dit geval is de plangrens hetzelfde als opgenomen in herziening 1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Het te wijzigen bestemmingsplan. De betreffende gronden wijzigen niet van bestemming en behouden in het bestemmingsplan "Rietveld 91 te Woerden" de bestemming Water. Tevens is op de mogelijkheid gewezen om een formele zienswijze in te dienen. Dat is niet gebeurd.

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden geeft aan geen bezwaren te hebben aangezien het hier om een functiewijziging gaat en er ruimtelijk niets verandert. Aandacht wordt gevraagd voor de rol van de waterkering bij deze functiewijziging. De bebouwing ligt zowel de waterstaatswerkzone als beschermingszone van de kering, en daarnaast ook buitendijks. Dit heeft de volgende gevolgen:

- Wijzigingen (waaronder de verbouwing) zijn vergunningplichtig.
- Niet alles is vergunbaar, er zijn strenge eisen voor o.a. graafwerkzaamheden en belasting in de zone waterstaatswerk. Als ik het goed zie veranderd daar nu niets aan, voor toekomstige plannen moet hier rekening mee gehouden worden.
- We staan geen nieuwe bebouwing buitendijks toe. Aangezien dit al bestaande bebouwing is geldt dit niet, maar voor toekomstige bebouwing (inclusief bijgebouwen) is dit een belemmering.
- Houd er rekening mee dat we de waterveiligheid niet kunnen garanderen.

In het geval van wijzigingen op het perceel (zoals graafwerkzaamheden toename in oppervlak, inhoud en gewicht van de woning etc.) wordt geadviseerd om met het hoogheemraadschap een [vooroverleg](#) aan te vragen met het oog op een vergunning

De provincie Utrecht merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan niet het geldende (in 2022 vastgestelde) gemeentelijk archeologiebeleid volgt, maar nog het archeologisch beleid uit 2010. Advies is om het actuele beleid te volgen en dit nog in het plan aan te passen.

De reactie van de provincie Utrecht vormt aanleiding om het bestemmingsplan ambtelijke te wijzigen. Het ontwerp bestemmingsplan Rietveld 91 te Woerden bevat inderdaad regels gebaseerd op het archeologisch beleid uit 2010. Verder wordt een ambtelijke wijziging voorgesteld van de bouwregels. De regels over zijaanbouw en zijuitbouw uit het ontwerp bestemmingsplan zijn niet in overeenstemming met de bestaande bebouwing op het perceel.

Wat willen we bereiken

Het bij het verzoek behorende bestemmingsplan heeft als doel het realiseren van:

1. Een woonbestemming op het perceel Rietveld 91, Woerden
2. Een toetsingskader voor het beoordelen van toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen

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 Rietveld 91 te Woerden.

Argumenten

1 Het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar

Het ontwerp bestemmingsplan bevat een toelichting waarin de wijziging naar een woonbestemming voldoende wordt gemotiveerd. Conform het beleid voor de oeverwallen bevat het bestemmingsplan een inrichtingsplan.

2 Het (ontwerp) bestemmingsplan bevat maatwerk, mede vanwege het afdoen van een oud handhavingss dossier. Gekozen is om een bestemmingsplan in procedure te brengen en daarbij maatwerk toe te passen ten opzichte van de gerealiseerde bebouwing. Hierdoor kan de gerealiseerde bebouwing aan de zijde van de weg worden vergund en is een bestaand bijgebouw aan de zijde van de weg als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee kan een oud handhavingss dossier, zowel wat betreft gebruik als bouwen, worden afgesloten.

3 Geen zienswijzen, wel gewijzigde vaststelling (ambtelijk)

De reactie van de provincie Utrecht vormt aanleiding om voor te stellen om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt het nu geldende beleid in de regels van het bestemmingsplan juridisch verankerd. Gevolgen voor initiatiefnemer / exploitant is dat er een ruimere vrijstelling in het bestemmingsplan wordt opgenomen van de onderzoekplicht bij bouw en grondwerkzaamheden.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1 Oud handhavingss dossier

Betreft legalisatie van bestaande situatie. Exploitant / verzoeker betreft bewoner en eigenaar van het perceel Rietveld 91 in Woerden.

Op 8 maart 2012 is per post een wrakingsbrief verzonden (documentnummer 12U.03510) naar Exploitant met de constatering dat: a) diverse bouwwerken op het perceel Rietveld 91 te Woerden in strijd met het geldende bestemmingsplan zijn gerealiseerd en of uitgebreid en b) sprake is van permanente bewoning en dat het gebruik in overeenstemming dient te zijn met de bestemming "Recreatie". Exploitant heeft op 24 april 2012 per brief (documentnummer 12.007664) een reactie gegeven waaruit blijkt dat Exploitant zijn hoofdverblijf elders heeft. Op 3 oktober is per post een brief verzonden (documentnummer 12U.17094) met een inventarisatie van de niet legale bebouwing. In 2016 heeft exploitant bericht dat er feitelijk sprake was van wonen op het perceel. Op 2 mei 2016 is Exploitant per e mail bericht (documentnummer D 22 061599) dat omzetten naar een woonbestemming van de bestaande bebouwing onder voorwaarden mogelijk is. In het voorliggende plan wordt de bestaande inhoud van de aanwezige woning, 313n³, positief bestemd. Daarnaast wordt de bebouwing die onder het overgangsrecht valt positief bestemd en wordt er ruimte geboden om vergunningsvrij te bouwen (conform landelijke regelgeving).

2 Lopende aanvraag omgevingsvergunning OLO6628439

Op 3 januari 2022 heeft de gemeente Woerden een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van bewoning ter plaatse van Rietveld 91 in Woerden. Het bleek niet haalbaar aanvraag via de coördinatie-regeling gelijk met het bestemmingsplan in procedure te beregen. Een groot deel van de aanvraag omgevingsvergunning (bestaande bebouwing) kan met de woningbestemming vergunningsvrij worden gerealiseerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal op basis van de ruimte die het bestemmingsplan biedt, worden bekeken wat verder nog vergund moet worden. De aanvraag omgevingsvergunning vormt dus geen onderdeel van dit advies.

3 Geen vooroverleg met provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Pas op het laatste moment is er overeenstemming bereikt tussen gemeente en initiatiefnemer over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Om de deadline van 1 januari 2024 te kunnen halen is afgezien van vooroverleg met provincie en waterschap. Hierdoor kon het plan voor 1 januari 2024 nog als ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Er is wel een watertoets uitgevoerd waaruit blijkt dat vooroverleg met de HDSR niet noodzakelijk is. Daarbij opgemerkt dat er ruimtelijk niet veel veranderd op het perceel. Enkele van de niet legale bebouwing wordt gesloopt (carport) en de groene invulling van het perceel wordt vastgelegd in een inrichtingsplan. De overige bebouwing wordt legaal, al dan niet met een omgevingsvergunning. Voldoende is gemotiveerd dat het plan niet in strijd is met provinciaal of rijksbeleid. De provincie Utrecht en het HDSR zijn wel in de gelegenheid gesteld om gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan te reageren. Dat hebben zij gedaan, niet in de vorm van een zienswijze maar in de vorm van een reactie (voor)overleg.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld. In deze overeenkomst komen de Gemeente en Exploitant overeen dat Exploitant de kosten van de grondexploitatie (bijdragen voor ambtelijke uren, het fonds bovenwijkse voorzieningen) en (mogelijke) planschadeposten aan de Gemeente zal voldoen. Behoudens het bepaalde in deze overeenkomst vindt

toepassing plaats van de gemeentelijke legesverordening. Bij het bepalen van door Exploitant ter zake van het Project aan de Gemeente verschuldigde leges zal de Gemeente geen aanspraak kunnen maken op vergoeding van werkzaamheden die reeds op grond van het bepaalde in deze overeenkomst door Exploitant zijn voldaan of welke werkzaamheden Exploitant reeds zelf heeft bekostigd. Aangezien de overeenkomst tevens de plan en apparaatskosten omvat voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan worden deze niet via de leges in rekening gebracht. Bij extra werkzaamheden worden meerkosten in rekening gebracht. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het Besluit voor de Gemeente voldoende verzekerd.

Communicatie

Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. De gemeente heeft de direct omwonenden geïnformeerd via een brief over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De bekendmaking van de ter inzage legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt Woerdense Courant. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl De stukken zijn ook fysiek te raadplegen in de hal van het gemeentehuis.

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 Het Kontakt 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

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de Gemeenteraad. (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening)

Bijlagen

D/24/146245 Staat van wijzigingen
D/24/146285 Raadsbesluit (concept)
D/23/130623 verbeelding ontwerp bestemmingsplan
D/23/130622 regels ontwerp bestemmingsplan
D/23/130617 regels bijlage 1 Inrichtingsplan
D/23/130618 regels bijlage 2 Erfbebouwingsregeling
D/23/130619 regels bijlage 3 Compensatieregeling
D/23/130620 regels bijlage 4 Positieve lijst
D/23/130621 regels bijlage 5 Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven - Woerden
D/23/130616 toelichting ontwerp bestemmingsplan
D/23/130612 toelichting bijlage 1 Kwaliteits- en afwegingskader Wonen in een recreatiewoning
D/23/130613 toelichting bijlage 2 Digitale watertoets
D/23/130614 toelichting bijlage 3 Akoestisch onderzoek Rietveld 91 Woerden
D/23/143403 Reactie provincie Utrecht
D/23/143404 Reactie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
D/23/143405 Reactie omwonende
D/23/143407 Antwoord op reactie omwonende
