

Raadsvoorstel

Opsteller

Lacroix, Alex

Vergadering van

31 januari 2023

Kenmerk

Z/21/031768 / D/23/087520

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden met planidentificatienummer 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". Met betrekking tot de vergunningsvrije mantelzorgwoning is met de eigenaren van Geestdorp 10 en Geestdorp 10A overleg gevoerd en is besloten om de aanduiding "Plattelandswoning" toe te voegen zodat de vergunningsvrije mantelzorgwoning geen belemmering vormt voor het naburige perceel.

Gevraagd besluit

De raad besluit:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de 'Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden' overeenkomstig documentnummer D/23/087529;
3. Het bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bVA1, overeenkomstig de Staat van wijzigingen met documentnummer D/23/087531 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

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

Op 1 juni 2021 is er door uw raad een motie vreemd aangenomen naar aanleiding van het handhavingstraject op het perceel Geestdorp 10 (documentnummer D/21/042549). In de motie is verzocht om een RIB voor te bereiden waarin inzicht wordt gegeven over regels en kaders waarop wordt getoetst bij ruimtelijke aanvragen. Deze RIB (documentnummer D/21/045467) is op 22 december 2021 aan uw raad gestuurd.

Tevens is verzocht om het opgestelde bestemmingsplan in behandeling te nemen, het zienswijzeproces te faciliteren en het bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad en hierbij de last onder dwangsom op te schorten. Aan dit verzoek uit de motie is voldaan.

Ingediend bestemmingsplan

De gemeente heeft het 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 het voornemen kenbaar gemaakt 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/21/042137).

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. 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.

Op 17 februari 2022 is het raadsvoorstel met betrekking tot het vaststellen van het bestemmingsplan besproken in de gemeenteraad (documentnummer D/22/071581). Naar aanleiding van deze bespreking is gebleken dat er nog nader overleg gevoerd diende te worden tussen de eigenaren van Geestdorp 10 en Geestdorp 10A om te komen tot een gezamenlijk oplossing voor de beperking van de vergunningsvrije mantelzorgwoning op de bedrijfsvoering van de manege.

Hiervoor is een oplossing gevonden in de vorm van het toevoegen van de bestemming 'Wonen-Plattelandswoning'. De zienswijzenrapportage en de Staat van wijziging zijn hierop aangepast.

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;
3. Het toevoegen van de nadere bestemming 'Plattelandswoning' zodat de woning en de bijbehorende gebouwen de naburige manege niet belemmerd.

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. Dit is gebeurd door toevoeging van de nadere bestemming "Plattelandswoning". 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 lommerrijkheid, 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.

3.1 Aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen betreffen:

1. De bestemming wonen om te zetten naar de bestemming Wonen-Plattelandswoning zodat er geen belemmering ontstaat voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen manege;
2. Terugbrengen van het bestemmingsvlak wonen. Het achterste deel van het perceel krijgt de bestemming agrarisch met waarde (AW);
3. Vervangen van het inrichtingsplan zoals opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan voor het inrichtingsplan van Mooisticht;
4. Aanpassing van de regels zodat er een verbod is op een badkamer in een bijgebouw.

De ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan betreffen:

5. Aanpassen van de regels inzake de toegestane oppervlakte van bijgebouwen;
6. Verwijderen van de regels en de aanduiding op de verbeelding met betrekking tot de tuinmuur;

De plantoelichting wordt op bovenstaande punten aangevuld of gewijzigd.

Zie voor het volledige overzicht de staat van wijzigingen.

3.2 Woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar

Met de in de staat van wijzigingen opgenomen aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan achten wij de woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar. De bestaande bouwmogelijkheden 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 - Plattelandswoning" 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. Door het toevoegen van de nadere bestemming 'plattelandswoning' kan het vergunningsvrij gebruiken van de bijgebouwen voor mantelzorg geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen manege. Wat betreft geur bevat het voorliggend bestemmingsplan voldoende bepalingen ter bescherming van de naastgelegen bedrijfsvoering van de manege.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Niet doorvoeren voorgestelde wijzigingen

Mocht worden besloten de voorgestelde wijzigingen zoals vermeld onder 3.1 van dit voorstel niet door te voeren, dan kunnen hierbij de volgende kanttelingen worden gemaakt:

- De voorgestelde wijzigingen onder punt 2 en 3 komen onder meer voort uit de zienswijze van de provincie Utrecht. Deze wijziging is ook in lijn met het ambtelijk advies en is noodzakelijk om de inrichting van het perceel te laten voldoen aan een goede landschappelijke inpassing in overeenstemming met het (ondermeer door uw raad) vastgestelde beleid. Het niet doorvoeren van deze wijzigingen zal er toe kunnen leiden dat de provincie Utrecht beroep zal instellen tegen het bestemmingsplan en het bestemmingsplan zal worden vernietigd bij de Raad van State.
- De voorgestelde wijzigingen onder punt 4 tot en met 6 zijn door het college voorgestelde wijzigingen. Deze wijzigingen zijn noodzakelijk om te voldoen aan het bestaande beleid dat is opgesteld voor een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen zwaarwegende redenen om af te wijken van het beleid. Mocht er besloten worden om deze wijzigingen niet door te voeren, dan zal er een afwijkende situatie worden toegestaan op dit perceel zonder grondige redenen waarom dit een bijzondere situatie is waarbij afwijken gerechtvaardigd is. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel, de rechtszekerheid en scheidt een precedent voor het gehele buitengebied.

Aanleg tweede uitrit

In strijd met het bestemmingsplan is 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 dat 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.

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 er sprake is van een gewijzigde vaststelling volgt publicatie van het besluit na 6 weken. Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in 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

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

Bijlagen

D/22/051505 (Concept) 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/23/087529 Zienswijzenrapportage
D/22/049884 Ontvangen Zienswijzen provincie Utrecht
D/22/049953 Ontvangen Zienswijzen Manege Morgenstond
D/22/050345 Ontvangen Zienswijzen Bewoner Geestdorp
D/23/087531 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/21/042549 Motie vreemd - Geestdorp 10 of 'hoe geven we vorm aan ruimtelijke ordening?' (m-156)
D/21/042137 Raadsinformatiebrief ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 10
D/21/045467 Raadsinformatiebrief Afdoening Motie Vreemd Geestdorp 10 (m-156).
D/22/071581 Besluitenlijst Politieke Avond donderdag 17 februari 2022
