

Raadsbesluit

Nr. 163446

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2017;

Overwegende dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

Het bestemmingsplan 'Kooiweg 1' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 4 april 2017.

de griffier,



de voorzitter,



Raadsvoorstel

Nummer:

163446

Behandeld door:

Eveline Zech

Agendapunt:

21 maart 2017

Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Kooiweg 1'

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om bijgevoegd bestemmingsplan 'Kooiweg 1' vast te stellen.

Het bestemmingsplan 'Kooiweg 1' leggen wij ter vaststelling aan u voor. Gelet op de vragen en opmerkingen in de vergadering van de commissie Ruimte en Financiën van 17 november 2016, lichten wij hieronder eerst uitgebreid toe hoe het plan tot stand is gekomen, waarom de kapschuur op dit adres wordt gelegaliseerd en hoe het komt dat de gehele procedure zoveel tijd in beslag heeft genomen.

Enkele jaren geleden hebben wij geconstateerd dat er op het perceel Kooiweg 1 een kapschuur zonder vergunning werd gebouwd. De eigenaar en gebruiker van dit perceel dacht dat de schuur zonder vergunning mocht worden gebouwd. Qua maatvoering is dat ook het geval, qua positionering echter niet. De schuur ligt namelijk enerzijds 3 meter en anderzijds 1 meter buiten het bouw- en bestemmingsvlak en mocht daarom niet zonder vergunning worden gebouwd. Voordat er handhavend kan worden opgetreden, moet er altijd eerst worden bekeken of er een concreet zicht op legalisatie is.

Gelet op de minimale overschrijding, de situering van de kapschuur achter de bestaande bebouwing en gelet op het feit dat er geen sprake was van een overschrijding van de bebouwingsoppervlakte, hebben wij destijds besloten om de schuur niet te laten afbreken en drie meter terug weer te laten herbouwen, maar om in principe medewerking te verlenen aan de legalisatie van de kapschuur. Daarom is de overtreder verzocht om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Deze kon alleen worden verleend indien wij een projectafwijkingbesluit zouden nemen en uw raad een verklaring van geen bedenkingen hieromtrent zou afgeven. Een andere optie zou zijn om een bestemmingsplan voor dit perceel te laten opstellen en vervolgens de vergunning te verlenen, maar hier werd destijds niet de voorkeur aangegeven, omdat het een concreet bouwplan betrof. De aanvraag werd ingediend en gelet op ons voornemen om medewerking te verlenen, ontstond er op dat moment een concreet zicht op legalisatie.

De vereiste ruimtelijke onderbouwing ontbrak echter, waardoor de procedure niet direct kon worden opgestart. Daarom hebben we de aanvrager verzocht om de aanvraag aan te vullen met een goede ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding hiervan heeft hij een adviseur in de arm genomen.

Inmiddels had de aanvrager ook plannen om zijn bedrijf uit te breiden en sprak ons over de mogelijkheden hiervoor. Voor een uitbreiding van het bedrijf zou een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Gezamenlijk is besloten om de uitbreidingsplannen en de legalisatie van de schuur samen te voegen in één bestemmingsplan, zodat we niet twee keer een uitgebreide procedure zouden hoeven doorlopen.

Hierbij is meegewogen dat de schuur weliswaar niet op zeer korte termijn zou worden gelegaliseerd, maar dat dit geen onevenredig nadelige gevolgen zou geven voor omwonenden en de omgeving. De aanvraag was op alle overige punten (welstand, Bouwbesluit, Bouwverordening) namelijk al beoordeeld en akkoord bevonden en dus was de enige drempel voor vergunningverlening het verleggen van de bouwgrens.

Helaas lukte het de door aanvrager ingehuurd adviseur niet om een bestemmingsplan op te stellen. Na enkele verzoeken om aanvulling is aanvrager dringend verzocht om een meer kundige adviseur in te schakelen. Dat heeft hij gedaan, maar ook dat bureau had vanzelfsprekend weer tijd nodig om een bestemmingsplan op te stellen. Na enkele plannen aan ons te hebben voorgelegd die ons inziens teveel ontwikkelingen op dit perceel mogelijk maakten, is uiteindelijk voorliggend plan tot stand gekomen. Aanvrager heeft hiermee voldoende mogelijkheden om met zijn bedrijf te groeien en zowel ons college als de provincie Utrecht kon zich hierin vinden.

Concreet voorziet het bestemmingsplan nu in de volgende ontwikkelingen:

- Bouwblok om kapschuur leggen (t.b.v. legalisatie);
- Uitbreiden cq. wijzigen bouw- en bestemmingsvlak en vergroten bebouwingsoppervlakte t.b.v. bouw nieuw bedrijfspand;
- Bestemmen siertuinen.

Legalisatie kapschuur

De afwijking van de schuur is hierboven besproken en is gelet op de minimale overschrijding en de situering van de schuur op het achtererf, achter de woning, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uitbreiding bedrijf

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' geeft aan dat de bebouwingsoppervlakte op het perceel Kooiweg 1 maximaal 600 m² bedraagt.

Dat wordt in voorliggend bestemmingsplan verruimd tot maximaal 1.003 m², te weten een vergroting van maar liefst 67%. Dit ten behoeve van het oprichten van een nieuw bedrijfspand op het perceel.

De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan, waarmee een vergroting van 15% kan worden gerealiseerd, biedt in dit geval onvoldoende ruimte.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt dat een bestaand, niet-agrarisch bedrijf met 20% mag vergroten, maar geeft de mogelijkheid om een grotere uitbreiding toe te staan, mits er wordt aangetoond dat de uitbreiding ruimtelijk inpasbaar is en dat er sprake is van een economische noodzaak voor de voortzetting van het bedrijf.

In bijgevoegde ruimtelijke en economische onderbouwing is aangetoond dat een uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is. De Agrarische beoordelingscommissie heeft het plan voor ons beoordeeld en heeft op 23 december 2015 schriftelijk bevestigd dat er een economische noodzaak is voor voortzetting van het bedrijf om de gewenste uitbreiding te realiseren. Bovendien heeft de provincie Utrecht op 12 september jl. aangegeven dat het nu voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid.

Het betreffende bedrijf is een hoveniersbedrijf dat tevens tuinen ontwerpt en aanlegt. Een dergelijk bedrijf past niet binnen de bebouwde kom of op een bedrijventerrein.

Hoewel het geen agrarisch bedrijf betreft, is het een bedrijf dat past in het buitengebied. De Kooiweg 1 is gelegen in het zogenaamde verwevingsgebied, waar een verwevenheid aan functies is toegestaan. Deze locatie is daarom prima geschikt voor een dergelijk, niet agrarisch bedrijf. Bovendien betreft het een bedrijf dat geen overlast voor de omgeving veroorzaakt. De aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, archeologie, water, natuur, verkeer, vervoer en landschappelijke inpassing vormen verder ook geen belemmering voor de beoogde uitbreiding, hetgeen in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is te lezen. Wij zullen er verder op toezien dat het landelijk karakter ter plaatse niet onevenredig zal worden aangetast. Gelet hierop hebben wij onlangs een drietal vlaggenmasten in het weiland naast het bedrijf laten verwijderen, omdat wij dit niet passend vinden in het landelijk gebied. Er zal met aanvrager worden gezocht naar een meer passende bedrijfsuiting binnen het nieuwe bedrijfsbestemmingsvlak.

Siertuinen

Om een voorbeeld te kunnen tonen aan eventuele klanten, maakt het betreffende hoveniersbedrijf gebruik van siertuinen. Om te voorkomen dat op deze gronden bebouwing wordt gerealiseerd, blijft de bestemming 'Agrarisch', maar wordt hier de nadere aanduiding 'siertuinen' opgelegd. Hierdoor wordt het landschap minimaal aangetast. Omdat het slechts enkele siertuinen betreft, zullen er geen grote aantallen bezoekers worden aangetrokken. De impact op de omgeving is daarom zeer beperkt. De tuinen vormen een overgang tussen het bedrijf en het landelijk gebied. Het door onze adviseur natuur en landschap goedgekeurde beplantingsplan zorgt voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de bijbehorende siertuinen.

Alles overwegende ligt er ons inziens momenteel een plan dat zorgt voor een toekomstperspectief van het betreffende hoveniersbedrijf zonder dat er nadelige gevolgen voor de omgeving zullen ontstaan. Omdat het een uniek bedrijf is in Renswoude, wordt er met dit bestemmingsplan geen ongewenst precedent geschapen. Al concluderend kan worden gesteld dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Na het horen van de commissie Ruimte en Financiën op 17 november 2016 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Kooiweg 1 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

Op 13 december jl. heeft de provincie Utrecht aangegeven dat het toegezonden ontwerp-bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid. Ook de privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot het verhalen van planschade en de uitvoering van het beplantingsplan is inmiddels door initiatiefnemer ondertekend.

Gelet op bovenstaande stellen wij uw raad voor om het bijgevoegde bestemmingsplan 'Kooiweg 1' vast te stellen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist