

Toelichting
Zuid-Linschoterzandweg 47a
Snelrewaard

Colofon

Rapport: Toelichting Zuid-Linschoterzandweg 47a Snelrewaard

Rapportnummer: 5767BS0323

Status: Vastgesteld

Datum: Juli 2023

Opdrachtnemer

Stalbouw.NL

Kosterijland 7

3981 AJ Bunnik

www.gsadviesgroep.nl

Projectleiding

G. van den Eijnde

Sr. Adviseur

+31 (0)85 – 301 23 33

gvandeneijnde@stalbouw.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	8
2 PROJECTOMSCHRIJVING	9
2.1 Planbeschrijving	9
3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid	10
3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop'	10
4 OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1 Ruimtelijke- en milieukundige aspecten	13
5 UITVOERBAARHEID	14
5.1 Economische uitvoerbaarheid	14
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.2.1 Zienswijzen	14
6 JURIDISCHE OPZET	15
6.1 Opbouw	15
6.2 Wijziging bestemming	15
7 CONCLUSIE	16

1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

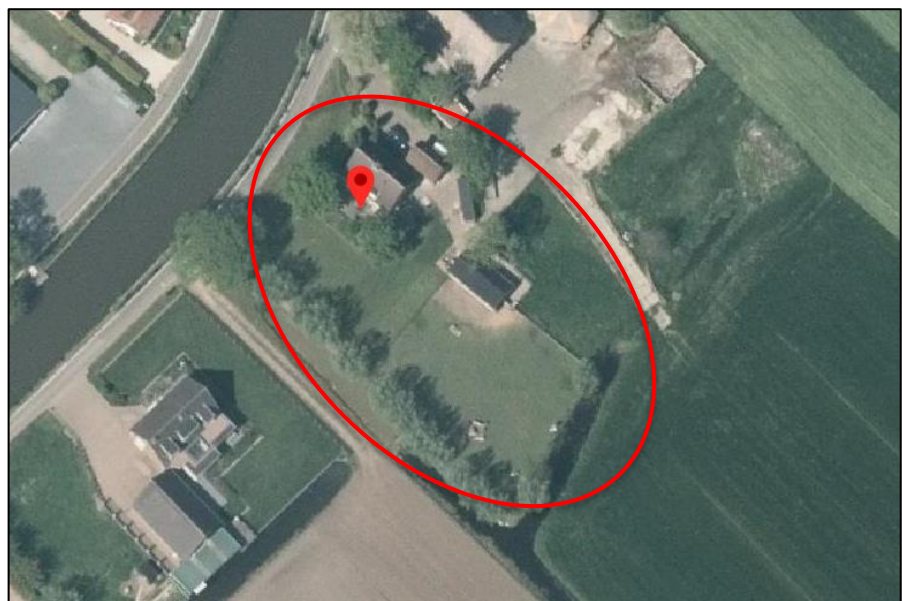
Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een wijziging van het bestemmingsplan op de locatie Zuid-Linschoterzandweg 47a te Snelrewaard.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop' is op de locatie een agrarische bedrijfsbestemming aanwezig. Feitelijk is echter geen agrarisch bedrijf aanwezig en is deze hier ook niet aanwezig geweest. In het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater en Willeskop' uit 1998 blijkt ook dat de locatie eerder een woonbestemming had, wat wel in overeenstemming is met het feitelijke gebruik als particuliere woonlocatie. Foutief is in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop' de agrarische bedrijfsbestemming opgenomen. Het voornemen is nu om deze fout te herstellen en de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de huidige situatie als particuliere woonlocatie weergegeven.

Figuur 1

Luchtfoto locatie



1.2 DOEL

Het doel is om de fout in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop' te herstellen door de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Conform het bestemmingsplan kan de bestemming gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen - 1' indien voldaan wordt aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het wijzigen van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle Wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

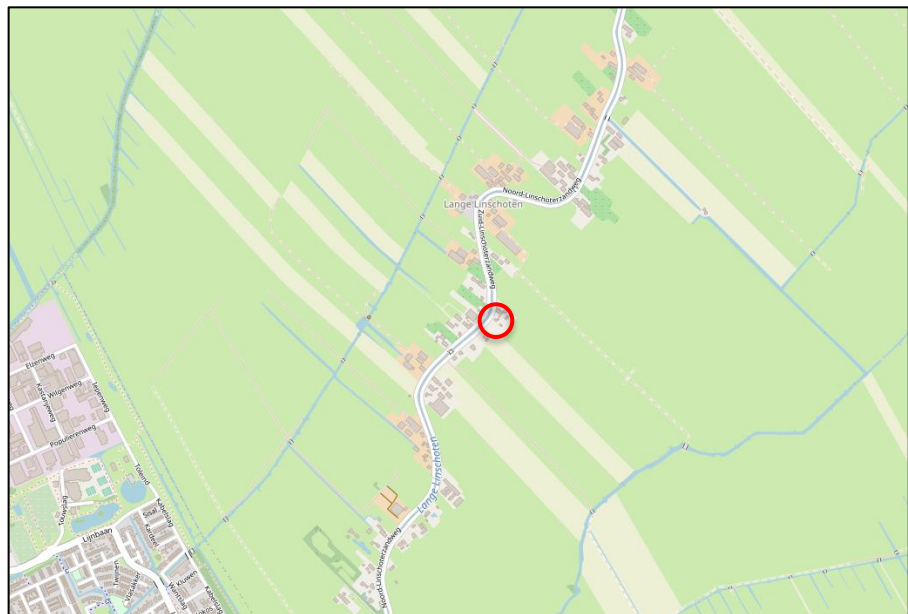
1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan Zuid-Linschoterzandweg 47a te Snelrewaard. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Snelrewaard, sectie B, nummers 97, 98, 99, 1037 en 1038. Navolgend is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oudewater, ten noordoosten van de kern Oudewater. De locatie is gelegen te midden van het buurtschap Lange Linschoten met de rivier Lange Linschoten.

Figuur 2

Ligging plangebied



Figuur 3

Plangebied rood omkaderd



1.4

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

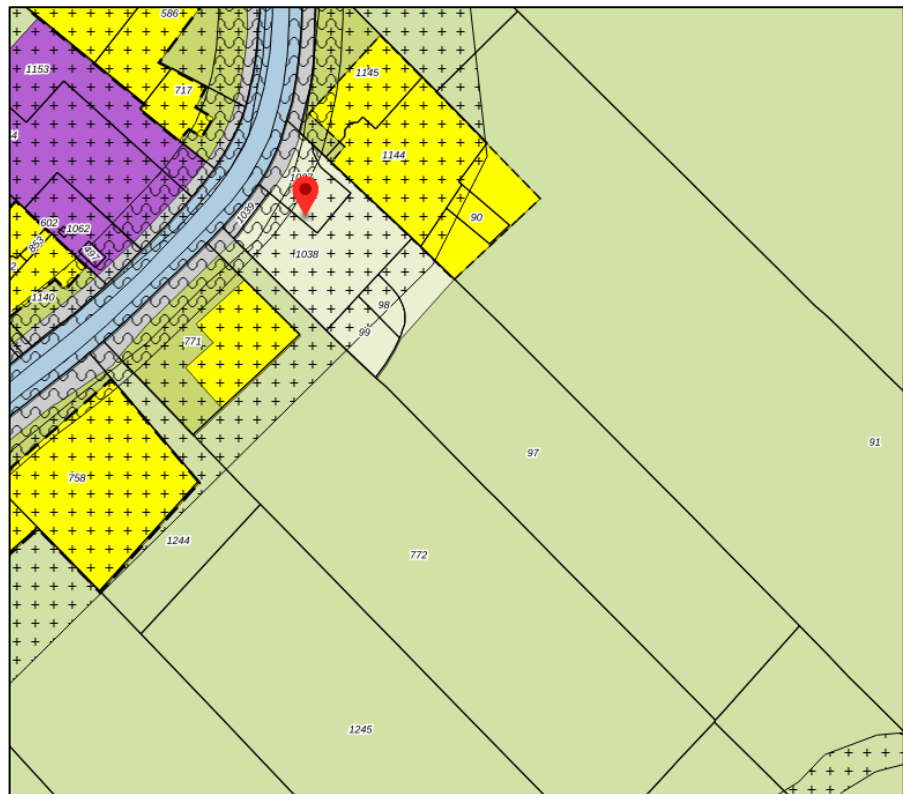
Op de locatie zijn de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop' en 'LG Oudewater & Willeskop - 1e herziening' van toepassing. De bestemmingsplannen zijn op 04-07-2011 en op 09-06-2022 vastgesteld. Binnen deze bestemmingsplannen is het volgende van toepassing:

- Enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf
- Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 7
- Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduiding overige zone - definitie woning
- Gebiedsaanduiding overige zone - ondergeschikte bouwdelen
- Gebiedsaanduiding overige zone - parkeernormen

Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 4

Ligging binnen bestemmingsplan



Voorafgaand aan de vigerende bestemmingsplannen, gold het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater en Willeskop' uit 1998. Toen had de locatie de enkelbestemmingen wonen en tuin. Op navolgende uitsnede van de verbeelding is dit weergegeven.

Figuur 5

Verbeelding bestemmingsplan



Tevens is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Oudewater 2022' in procedure. Hiermee is rekening gehouden in onderhavig wijzigingsplan. Dat wil zeggen dat de verbeelding en regels hierop zijn aangepast.

1.5 **LEESWIJZER**

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Daarnaast wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de relatie van het plan tot ruimtelijke- en milieukundige aspecten. Hoofdstuk 5 en 6 gaat in op de uitvoerbaarheid en juridische opzet van het en hoofdstuk 7 bevat de conclusie.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 PLANBESCHRIJVING

Op de locatie is momenteel een woning met enkele bijgebouwen en bijbehorende tuin aanwezig. De locatie is momenteel (en was in het verleden ook altijd) in gebruik als particuliere woonlocatie. Het achterliggende perceel is in gebruik als grasland. Op de locatie vinden geen wijzigingen plaats aan deze situatie. De bestemmingsplanwijziging is enkel noodzakelijk om de fout te herstellen dat bij het huidige bestemmingsplan de locatie is bestemd als agrarische bedrijfslocatie.

3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID, PROVINCIAAL BELEID EN GEMEENTELIJK BELEID

De gewenste wijziging van het bestemmingsplan is passend binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De feitelijke situatie op de locatie wijzigt niet. Enkel wordt de fout hersteld dat de locatie binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop' uit 2011 een agrarische bedrijfsbestemming had gekregen. De locatie krijgt weer een woonbestemming, zoals eerder ook van toepassing was in bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater en Willeskop' uit 1998.

3.2 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID BESTEMMINGSPLAN 'LANDELIJK GEBIED OUDEWATER & WILLESKOP'

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater en Willeskop' kan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen - 1' onder de voorwaarden dat:

1. de agrarische bedrijfsvoering geheel wordt beëindigd;
2. de voorkeursgrenswaarde (Wet geluidhinder) in acht wordt genomen;
3. het woonhuis wordt gebruikt voor enkelvoudige bewoning;
4. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
5. door initiatiefnemer een inrichtingsplan wordt overlegd, waarin aangetoond wordt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt;

Navolgend wordt aan deze punten getoetst.

1. Op de locatie is nooit sprake geweest van een agrarische bedrijfsvoering.
2. De voorkeursgrenswaarde wordt in acht genomen. Er wordt geen nieuwe geluidgevoelig object gerealiseerd. De woning is eerder als particuliere woning gerealiseerd, waardoor verondersteld kan worden dat ter plaatse

sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven in de omgeving worden daarnaast niet gehinderd doordat sprake is van een bestaande woning en tevens andere woningen op kortere afstand zijn gelegen van de bedrijven.

3. De woning is in gebruik door één huishouden.

4. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op een afstand van circa 97 meter vanaf het bouwvlak gelegen. Overige bedrijven zijn op een afstand van meer dan 200 meter gelegen. Op de locatie is sprake van een bestaande woning. Daarnaast zijn andere particuliere woningen op een kortere afstand van de bedrijven gelegen, waardoor zij eerst belemmerd zijn. Agrarische bedrijven worden daarmee niet onevenredig in hun bedrijfsvoering beperkt.

5. In deze situatie is sprake van een bestaande situatie die niet gewijzigd wordt. De locatie is reeds passend is reeds op een goede manier landschappelijk ingepast door de beplanting op- en rondom de locatie, zoals blijkt uit navolgende afbeeldingen. Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit niet aangetast.

Figuur 6

Luchtfoto locatie



Figuur 7

Aanzicht locatie vanuit noordelijke richting



Figuur 8

Aanzicht locatie
vanuit zuidelijke
richting



4

OMGEVINGSASPECTEN

4.1 RUIMTELIJKE- EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

Op de locatie is momenteel sprake van een woning met bijgebouw en bijbehorende tuin. Aan deze situatie wijzigt niets. De locatie is altijd in gebruik geweest als particuliere woning en is als zodanig eerder ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Foutief is dit aangepast in het vigerende bestemmingsplan naar een agrarische bedrijfsbestemming. Om de locatie is namelijk nooit een agrarisch bedrijf aanwezig geweest. Deze fout wordt nu hersteld. De ontwikkeling heeft daarmee geen nadelige effecten op de omgeving.

5

UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Zienswijzen

Het wijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6

JURIDISCHE OPZET

6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 WIJZIGING BESTEMMING

Onderhavig plan heeft betrekking op het wijzigen van de Enkelbestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf naar de enkelbestemmingen 'Wonen – 1' en 'Tuin'. Overige grond binnen het plangebied blijft de enkelbestemming en 'Verkeer' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' behouden. Daarnaast worden de dubbelbestemmingen overgenomen conform 'Paraplubestemmingsplan Oudewater 2022'. Voor de planregels wordt in de basis verwezen naar de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop' en 'LG Oudewater & Willeskop - 1e herziening'. Daarnaast zijn de planregels uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Oudewater 2022' verwerkt.

7

CONCLUSIE

Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Oudewater kan instemmen met het voorgenomen initiatief.