

Raadsvoorstel

Aan: de gemeenteraad

Datum: 14-3-2023

Raadsvergadering: 20-04-2023

Commissie: Commissie RZ

Organisatieonderdeel: Team Omgeving

Portefeuillehouder: Huib Zevenhuizen

Naam behandelend ambtenaar: Chris van den Heuvel

Registratienummer: Klik of tik om tekst in te voeren.

Ter inzage: Klik of tik om tekst in te voeren.

Bijlage(n): 10

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Oudhuijzerweg 41 te Wilnis'

Voorstel

- 1 De over het ontwerpbestemmingsplan Oudhuijzerweg 41 naar voren gebrachte zienswijze te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Oudhuijzerweg 41 te Wilnis';
- 2 Het bestemmingsplan 'Oudhuijzerweg 41 te Wilnis', met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BP051oudhuijzer41-VA01, vast te stellen met inbegrip van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Oudhuijzerweg 41 te Wilnis';
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel aan de Oudhuijzerweg 41 te Wilnis lag tot voor kort een ingegraven woonark en stond een bedrijfsloods. Het perceel beschikt in de vigerende beheersverordening 'Kom Wilnis' gedeeltelijk over een bedrijfsbestemming en gedeeltelijk over een bestemming 'woonschepenligplaats'. Het plan is om de bestaande bestemmingen te wijzigen in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van één woning. De woonark is inmiddels van het perceel verwijderd. De planologische mogelijkheden om opnieuw een woonark op deze locatie te realiseren zullen met dit plan verdwijnen. Deze planontwikkeling past niet binnen de beheersverordening Kom Wilnis. Daarom is het bestemmingsplan Oudhuijzerweg 41 te Wilnis opgesteld en in procedure gebracht.

Onderhavig bestemmingsplan wijzigt de bestaande bestemmingen in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van één woning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze binnengekomen.

Beoogd effect

De transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie, waarbij één vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De beantwoording van de ingediende zienswijze is zorgvuldig voorbereid en heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft betrekking op een mogelijke beperking van de bedrijfsmogelijkheden op het naastgelegen bedrijfsp perceel. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan zoals het nu voorligt. Er is een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsmogelijkheden op het naastgelegen perceel. De resultaten van het geluidsonderzoek zijn toegevoegd aan de bijlage van de toelichting. Tevens is het bouwvlak aan de zuidzijde van het perceel ingekort als gevolg van de zienswijze.

De volledige beantwoording van de zienswijze en beschrijving van wijzigingen vindt u in de 'Nota van zienswijzen Oudhuijzerweg 41 te Wilnis'.

2.1 Wonen op deze locatie sluit beter aan bij de functies in de rest van het bebouwingslint van de Oudhuijzerweg

Aan het lint Oudhuijzerweg was voorheen veel bedrijvigheid gevestigd. De ruimte is hier vaak beperkt en op veel plekken binnen het lint is de hoofdfunctie inmiddels wonen. Dit past dan ook binnen de transformatie van het gebied van gemengde functies naar een woongebied. Voor de Oudhuijzerweg 41 geldt bovendien dat wat gebruik betreft de hoofdfunctie al vele jaren wonen is.

2.2 Er wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd door minder bebouwd oppervlak en een meer open inrichting van het perceel

De bedrijfsbebouwing aan de Oudhuijzerweg ligt over het algemeen in de tweede lijn achter de (bedrijfs)woningen. Qua uitstraling en massa voegt deze bebouwing zich over het algemeen minder goed in de fijnmazige historische lintstructuur van de Oudhuijzerweg. De voorgestelde kleinere woonvolumes zijn daarentegen goed inpasbaar in de tweede lijn. Het bedrijfsp perceel aan de Oudhuijzerweg 41 bevindt zich ook in de tweede lijn achter een al bestaande woning. Vooruitlopend op deze planontwikkeling is recentelijk alle aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Met dit plan zullen de planologische mogelijkheden voor het realiseren van

bedrijfsbebouwing op het perceel verdwijnen. De afname van het bebouwd oppervlak en verhard oppervlak voor parkeren en opslag zorgen voor een vergroening van de kavels en vergroot de openheid van de bebouwingstructuur. Tevens is aan de noordzijde van het perceel de bestemming 'Tuin-landschappelijk' toegekend, met als doel de openheid te waarborgen op dit gedeelte van het perceel.

2.3 In het voor de beheersverordening geldende bestemmingsplan Kom Wilnis was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming

Met de beheersverordening Kom Wilnis is de werking van het bestemmingsplan Kom Wilnis verlengd. Door de vaststelling van de beheersverordening is echter wel de wijzigingsbevoegdheid vervallen om de bedrijfsbestemming in een woonbestemming te wijzigen. Dit komt omdat een beheersverordening wettelijk gezien geen wijzigingsbevoegdheden mag bevatten. Een bestemmingsplanprocedure is voor dit plan dus noodzakelijk.

2.4 Het initiatief past binnen de structuurvisie

Een van de uitgangspunten in de structuurvisie van de gemeente De Ronde Venen is dat we als gemeente graag goede ruimtelijke initiatieven willen faciliteren. Ook is in de structuurvisie opgenomen dat bij verplaatsing van bedrijven die in of aan de rand van (woon-)bebouwing gevestigd zijn, de achterblijvende locatie (waarvan voortzetting als bedrijvenlocatie ongewenst is) herbestemd worden, waarmee planologische mogelijkheden worden geboden voor andere nader te bepalen functies.

Daarnaast wordt in de structuurvisie beschreven dat bouwen binnen de rode contour het uitgangspunt is. Het perceel Oudhuijzerweg 41 ligt binnen deze rode contour.

2.5 Het wettelijk vooroverleg levert geen belemmering op voor het plan

In het kader van het wettelijk vooroverleg - ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - is het (concept) ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners. De provincie, het waterschap en Mooisticht hadden geen opmerkingen. De veiligheidsregio had in het kader van externe veiligheid een opmerking over het ontbreken van een verantwoording van het groepsrisico. In de toelichting is hierop een alinea toegevoegd waarin hier nader op wordt ingegaan.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Er is sprake van een bouwplan overeenkomstig artikel 6.2.1 Bro. Dit maakt een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Dit maakt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Wel dient uw raad bij de vaststelling van dit plan expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld

Kanttelingen

1.1 *Beroep tegen het plan kan niet worden uitgesloten*

In de zienswijzeperiode is er één zienswijze binnengekomen. Naar aanleiding hiervan zijn enkele aanpassingen gedaan. Niet kan worden uitgesloten dat er alsnog beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan

Financiën

Het bestemmingsplan is door de initiatiefnemer zelf opgesteld. De bijbehorende onderzoeken zijn in opdracht van de initiatiefnemer door externe adviesbureaus uitgevoerd. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht op basis van de gesloten anterieure overeenkomst. Tevens is er door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ondertekend.

Betrokkenheid en communicatie

In het voortraject en tijdens het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer geregeld contact gehad met omwonenden. Waar zij op basis van de overlegde plannen mondeling akkoord hebben verklaard met de voorgenomen bestemmingswijziging. Waarbij wel door een eigenaar van een naastgelegen perceel is aangegeven dat hij akkoord is op voorwaarde dat het hem niet zal beperken in eventuele toekomstige bedrijfsactiviteiten. Een samenvatting van het overleg met omwonenden is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

U bent eerder geïnformeerd over dit plan middels de volgende informatienota:

- Ontwerpbestemmingsplan Oudhuijzerweg 41 Wilnis, d.d. 30-08-2022

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt door middel van een publicatie in het elektronisch Gemeentebblad, op de plaatselijke gemeentepagina in De Groene Venen en op de gemeentelijke website.

Eenieder kan na vaststelling van het bestemmingsplan het bestemmingsplan raadplegen. Dit kan zowel online via de officiële landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl of via <http://0736.ropubliceer.nl>. Van deze laatste site kan het plan in PDF-bestanden worden gedownload. Een papieren versie van het bestemmingsplan ligt ter inzage op het gemeentehuis.

Vervolg

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt, wordt het besluit overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toegezonden aan GS en zes weken na vaststelling bekendgemaakt. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en staat er beroep open bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking alvorens op het verzoek is beslist.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagenlijst:

1. Toelichting bestemmingsplan Oudhuijzerweg 41 te Wilnis
2. Planregels bestemmingsplan Oudhuijzerweg 41 te Wilnis
3. Verbeelding bestemmingsplan Oudhuijzerweg 41 te Wilnis
4. Nota van zienswijzen Oudhuijzerweg 41 te Wilnis
5. Bijlage 1 bij toelichting - Aanmeldnotitie MER
6. Bijlage 2 bij toelichting - Ecologische quickscan
7. Bijlage 3 bij toelichting - Rapport aanvullend bodemonderzoek
8. Bijlage 4 bij toelichting - Overleg met omwonenden
9. Bijlage 5 bij toelichting - Geluidsonderzoek
10. Bijlage bij planregels - Standaard staat van bedrijfsactiviteiten

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen,

Ruud Kleijnen
secretaris

Maarten Divendal
burgemeester

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van
burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. **00000/00** van **20 december 2022**).

Besluit

- 1 De over het ontwerpbestemmingsplan Oudhuijzerweg 41 naar voren gebrachte zienswijze te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Oudhuijzerweg 41 te Wilnis';
- 2 Het bestemmingsplan 'Oudhuijzerweg 41 te Wilnis', met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BP051oudhuijzer41-VA01, vast te stellen met inbegrip van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Oudhuijzerweg 41 te Wilnis';
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 20-04-2023.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,