



Gemeente Oudewater

## RAADSVOORSTEL

18R.00175

**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 27 maart 2018

**Portefeuillehouder(s):** wethouder J.I.M. Duindam

**Portefeuille(s):** Ruimte

**Contactpersoon:** M. van Kats

**Tel.nr.:** 8563

**E-mailadres:** kats.m@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan Waardsedijk 48

---

### De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Waardsedijk 48', met IMRO codering NL.IMRO.0589.BPWaardsedijk48-VG01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

---

### Inleiding:

Waardsedijk 48 is een voormalig agrarisch bedrijf. Met het wegvallen van actief agrarisch gebruik, is de wens ontstaan het perceel te splitsen en te herbestemmen naar 2 woonpercelen, waarbij een groot gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen zal worden gesloopt.

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater en Willeskop" en heeft daarbinnen de bestemming A-AB; Agrarisch bedrijf met een dubbelbestemming WR-AVWH, archeologische verwachtingswaarde hoog.

In artikel 3.7 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwperceel te wijzigen in de bestemming 'wonen' en het toestaan dat één extra woning wordt gerealiseerd. Er wordt echter niet aan de wijzigingsbevoegdheid voldaan, omdat niet de volledige m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bij brief d.d. 11 mei 2017 is er door het college besloten in te stemmen met het behoud van de schuur van 388 m<sup>2</sup>, omdat de ruimtelijke kwaliteit dusdanig verbeterd. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld voor het betreffende perceel.

Bij besluit d.d. 21 november 2017 heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan te publiceren en het vooroverleg op te starten. Het plan is op 5 december 2017 gepubliceerd en heeft vervolgens van 6 december 2017 tot en met 16 januari 2018 ter inzage gelegen. Hierop is door de Provincie en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden gereageerd. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 31 januari 2018 tot en met 13 maart 2018 voor een ieder ter inzage gelegen.

---

**De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:**

In artikel 3.1 is de bevoegdheid van de raad aangegeven tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

---

**Beoogd effect:**

De ruimtelijke kwaliteit van een voormalig agrarisch perceel waarborgen door het mogelijk maken van 2 woningen in een vastgesteld bestemmingsplan

---

**Argumenten:**

*1.1 Het initiatief is vertaald naar een bestemmingsplan en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

De wens betreft het voormalig agrarisch perceel op te splitsen in 2 woonpercelen, waarbij een groot gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke akkoord is bevonden

*1.2 Tijdens de terinzage legging is één (positieve) reactie ingekomen*

Op 14 februari 2018 heeft de provincie gereageerd. Zij zien geen aanleiding om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

*2.1 het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan.

In de raad van 15 maart is de nota kostenverhaal vastgesteld. Dit plan is van voor die tijd. De aanvrager heeft zelf het bestemmingsplan inclusief onderzoeken aangeleverd en de legesverordening is van toepassing. (Bestemmingsplanprocedure is € 7869,95 aan leges). De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd.

---

**Kanttekeningen:**

Niet van toepassing

---

**Financiën:**

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan.

In de raad van 15 maart is de nota kostenverhaal vastgesteld. Dit plan is van voor die tijd. De aanvrager heeft zelf het bestemmingsplan inclusief onderzoeken aangeleverd en de legesverordening is van toepassing. (Bestemmingsplanprocedure is € 7869,95 aan leges). De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd.

---

**Uitvoering:**

*Planning*

B&W besluit	27 maart 2018
Forum Ruimte	17 april 2018
Vaststelling raad	26 april 2018

Het bestemmingsplan zal vervolgens worden gepubliceerd in de IJsselbode, de Staatscourant en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

17U.11340 11 mei 2017 – principegoedkeuring  
17A.01198 21 november 2017 – vaststellen Voorontwerp bestemmingsplan  
18A.00043 23 januari 2018 – vaststellen ontwerp bestemmingsplan

---

**Bijlagen:**

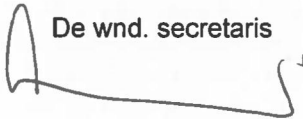
Bijlage 1 VG bp Waardsedijk 48 – verbeelding (18.000923)  
Bijlage 2 VG bp Waardsedijk 48 – regels (18.000924)  
Bijlage 3 VG bp Waardsedijk 48 – toelichting (18.000925)  
Bijlage 4 Principegoedkeuring (18.000926)  
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek (18.000927)  
Bijlage 6 Nader bodemonderzoek (18.000928)  
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek (18.000929)  
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek (18.000930)  
Bijlage 9 Ecologisch onderzoek (18.000931)  
Bijlage 10 Vooroverleg reactie provincie (18.000932)  
Bijlage 11 Wateradvies HDSR (18.000671)  
Bijlage 12 Reactie op ontwerp provincie (18.005012)

---

De indiener:

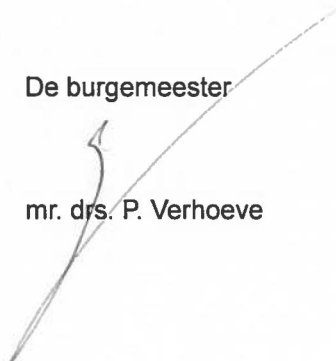
Het college van burgemeester en wethouders,

De wnd. secretaris



ir. W.J. Tempel

De burgemeester



mr. drs. P. Verhoeve