Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL
19R.00972

Indiener: College van burgemeester en wethouders
Datum: 7 januari 2020
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 40

De raad besluit:

1. In te stemmen met de Staat van Wijzigingen behorend bij het bestemmingsplan Waardsedijk 40.

2. het bestemmingsplan “Waardsedijk 40” met IMRO codering NL.0589.Waardsedijk40-ON01 gewijzigd vast te stellen.

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding:

Het perceel Waardsedijk 40 te Snelrewaard betreft een voormalig agrarisch bedrijf zonder bedrijfswoning, waarop enkele agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. Het perceel is eveneens voorzien van diverse verhardingen ten dienste van deze voormalige bestemming.

Met het wegvallen van actief agrarisch gebruik, is de wens ontstaan om het perceel te herbestemmen naar een woonperceel, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen en een groot deel van de verhardingen, met uitzondering van de bestaande onderbouw, zullen worden gesloopt cq verwijderd, en een theetuin te realiseren. Er zal op de bestaande onderbouw, zijnde een voormalige mestkelder, een woning worden gerealiseerd, waarbij in een vergelijkbare vorm, een vrijstaand bijbehorend bijgebouw zal worden gerealiseerd. Dit bijgebouw zal dienstdoen als garage annex berging en tevens voorzien in een ruimte bij de functie van de te ontwikkelen theetuin. Een en ander wordt landschappelijk ingepast met een subtiele verwijzing naar de cultuurhistorische functie van het hier aanwezige verdedigingswerk uit de periode van de Oude Hollandse Waterlinie.

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied Oudewater en Willeskop” en heeft daarbinnen de bestemming ‘Agrarisch –agrarisch bedrijf’, waarbij geen woning is toegestaan, ‘Agrarisch met waarden – landschap’, de dubbelbestemmingen ‘Waarde –archeologische verwachtingswaarde hoog’ en ‘waterstaat – waterkering’. Het initiatief is hierbinnen niet passend. Er is daarom een nieuw planologisch kader opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 september 2019 tot en met 5 november 2019 ter inzage gelegen.

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

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Beoogd effect:

Het initiatief vastleggen in een nieuw bestemmingsplan, waarbij de restanten van de Oude Hollandse Waterlinie weer zichtbaar worden gemaakt op deze locatie.

Argumenten:

1. *Het initiatief is vertaald naar een bestemmingsplan en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.*
   Bij brief d.d. 2 april 2019 is een principeakkoord afgegeven voor de activiteiten. Het voorliggend bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. *Het initiatief is passend binnen de ruimte voor ruimte regeling uit de PRV*
   In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is een ruimte voor ruimte regeling opgenomen voor het omzetten van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie. De PRV stelt hiervoor sloop van alle agrarische bebouwing met een minimum van 1000 m2 verplicht.

   Het perceel Waardsedijk 40 is geen historisch boerenerf, maar een uitbreiding van boerderij De Schans aan de overzijde van de weg. Hierdoor vormt het perceel geen zelfstandig boerenensemble, bestaande uit een boerderij met bijgebouwen of een zonering bestaande uit een voor- en achtererf. Het gaat feitelijk om overblijfselen van een moderne agrarische stal en schuur. Het perceel is zeer functioneel ingericht met veel verharding en (voormalige) opslag voor kuilvoer aan de voorzijde van het erf. Er zijn twee brede verharde inritten. De voormalige agrarische activiteit doet afbreuk aan de kwaliteiten van het landschap en het bijzondere overblijfsel van het vestingwerk daarin.

   Aan de minimale sloopeis van de PRV wordt voldaan. De wens is echter een groter bijgebouw te realiseren om een theetuin of anderszins recreatieve activiteit passend binnen de bestemming Wonen 1 in te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een extra inspanning nodig om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. De locatie Waardsedijk 40 heeft een bijzondere cultuurhistorische waarde, omdat de locatie onderdeel was van de Linie van de Pleyt. De linie is afgegraven en geëgaliseerd, maar het afwijkend slotenpatroon verraadt de oude ligging van de linie. Als wederprestatie zal deze geschiedenis in het landschap herkenbaar en beleefbaar worden gemaakt. Hierdoor ontstaat een extra ruimtelijke kwaliteit.

   In overleg met de provincie is dan ook tot overeenstemming gekomen over deze compensatie. Bij brief d.d. 2 april 2019, verzonden op 5 april 2019 zijn wij akkoord gegaan met het bijgevoegde plan van de ervenconsulent. Hierin wordt vermeld hoe het plan landschappelijk wordt ingepast. De wens van de provincie om water aan de voorzijde van het perceel terug te brengen is als wens weergegeven en niet als harde eis. Met deze landschappelijke inpassing wordt extra ruimtelijke kwaliteit gecreëerd.

3. *Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan*
   Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 september tot en met 5 november 2019 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie ambtelijk gevraagd om een bouwblok in te tekenen in plaats van een grote woonbestemming. Hier kunnen wij ons in

vinden en is derhalve meegenomen in de staat van wijzigingen.

Kanttekeningen:

--

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. Er zijn echter geen verhaalbare kosten nu de aanvrager zelf het bestemmingsplan inclusief onderzoeken heeft aangeleverd. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad dienen zij ook te besluiten dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Er is wel een planschadeovereenkomst afgesloten.

Uitvoering:

Na de vaststelling wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl , in de Staatscourant en in de IJsselbode, waarna het voor 6 weken ter inzge ligt.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de IJsselbode, op ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant

---

Samenhang met eerdere besluitvorming:

19A.00884 – B&W besluit ontwerp bestemmingsplan Waardsedijk 40
19U.08515 – Uitkomst haalbaarheidsverzoek

Bijlagen:

19R.00991 - Concept raadsbesluit
Ontwerpbestemmingsplan Waardsedijk 40
Staat van wijzigingen

De indiener:

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester (wnd.),

W.G. Groeneweg