

Raadsvoorstel

Nummer:

164708

Behandeld door:

Eveline Zech

Agendapunt: 12

25 april 2017

Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Barneveldsestraat 26-26a'

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Barneveldsestraat 26-26a' vast te stellen.

De eigenaar en gebruiker van het perceel Barneveldsestraat 26a te Renswoude heeft een verzoek ingediend om bijgevoegde partiële herziening 'Barneveldsestraat 26-26a' vast te stellen.

De herziening heeft betrekking op de volgende veranderingen op dit perceel:

- 1) Vergroting van 15% van de huidige maximale bebouwingsoppervlakte;
- 2) Wijziging van het bouwvlak;
- 3) Rechttrekken bestemmingsvlakken Barneveldsestraat 26 en 26a (grens woon- en bedrijfsbestemming);
- 4) Benoemen maximale oppervlakte bijgebouwen bij woning Barneveldsestraat 26.

Vergroting bebouwingsoppervlakte

Het bestemmingsplan heeft onder meer betrekking op de uitbreiding van het bedrijf dat gevestigd is op het adres Barneveldsestraat 26a. Dit bedrijf vervaardigt medische instrumenten en heeft behoefte aan een kantoor cq. presentatieruimte. Het geldende bestemmingsplan geeft nog wel 67 m² ruimte om uit te breiden op dit perceel, maar dit is onvoldoende voor hetgeen initiatiefnemer voor ogen heeft. Hij wenst daarom gebruik te maken van artikel 6.3.1. van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Met toepassing van dit artikel is ons college bevoegd om van het bestemmingsplan af te wijken voor het vergroten van de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15%, mits:

- a) Het landschap in de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- b) De bebouwing landschappelijk goed wordt ingepast in de omgeving;
- c) Ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d) Ter plaatse van de gronden met de 'Wro-zone wijzigingsgebied' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de EHS niet significant worden aangetast. Alvorens het plan te wijzigen dient schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige te worden gevraagd.

Er is een beplantingsplan ingediend, waaruit blijkt dat het perceel landschappelijk goed wordt ingepast in de omgeving. Dit is beoordeeld door onze landschapsdeskundige. Om de uitvoering van het plan te waarborgen is er een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Daarin is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van aanvrager komt.

Het is niet aannemelijk dat de vergroting van de bebouwingsoppervlakte van 15%, waardoor er 210 m² meer mag worden gebouwd dan momenteel het geval is, leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De bedrijfsbestemming van Barneveldsestraat 26a ligt tegen de Grebbelinie, een onderdeel van de EHS, aan. Echter wordt met dit bouwplan juist de mogelijkheid om te bouwen tegen de EHS aan weggenomen en wordt aan de andere kant van het perceel, op meer dan 50 meter van de EHS, de mogelijkheid gecreëerd om bij te bouwen. Gelet hierop kan worden gesteld dat de EHS niet significant wordt aangetast, maar dat de wijziging juist een verbetering is voor de toekomst van de EHS. Genoemde afwijkingsbevoegdheid wordt vaker toegepast bij bedrijven in het buitengebied.

Als voorliggend verzoek alleen betrekking had op het vergroten van de bebouwingsoppervlakte, dan was ons college bevoegd om hierop te beslissen. Omdat het plan echter meerdere aspecten omvat, is er voor een partiele herziening van het bestemmingsplan gekozen en dus is uw raad het bevoegde bestuursorgaan.

Wijzigen bouwvlak

Het bouwvlak belemmert initiatiefnemer om bij te bouwen aan de noordzijde. Deze zijde is bedrijfstechnisch het meest logisch, omdat daar het bedrijf is gevestigd en aan de zuidkant van het perceel de bedrijfswoning. Bovendien is het met het oog op de Grebbelinie/ EHS wenselijk om een eventuele uitbreiding alleen aan de noordzijde te realiseren. Gelet hierop wordt een verandering van het bouwvlak aangevraagd.

Nadat vorig jaar het principeverzoek was ingediend, constateerden wij dat er een overkapping achter de grote schuur op het perceel is gebouwd zonder de benodigde vergunning en buiten het bouwvlak. Deze overkapping is meegeteld in de eerder genoemde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en heeft dus niet tot een overschrijding van de momenteel maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing geleid. Ook de situering van de overkapping, achter de loods en uit het zicht vanaf de weg, is gunstig. Gelet hierop en gelet op het feit dat wij niet negatief tegenover een bouwvlakwijziging staan en de procedure hiervoor reeds is opgestart, is er concreet zicht op legalisatie en is handhavend optreden in dit geval onevenredig in verhouding tot het daarmee te dienen belang. Zodra deze bestemmingsplanherziening is vastgesteld, dient er alsnog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de gebouwde overkapping.

Het bouwvlak blijft overigens binnen het bestaande bestemmingsvlak en wijzigt qua oppervlakte niet.

Rechttrekken bestemmingsgrens woon- en bedrijfsbestemming

De grens van de bestemmingsvlakken van de Barneveldsestraat 26 (woonbestemming) en 26a (bedrijfsbestemming) wordt rechtgetrokken waardoor het bedrijfsbestemmingsvlak iets wordt verkleind en het woonbestemmingsvlak iets vergroot. Dat heeft verder geen invloed op de bouw mogelijkheden voor beide percelen.

Op het gedeelte dat bij de woonbestemming wordt gevoegd worden (bij)gebouwen namelijk uitgesloten. De bestemmingsvlakken liggen in de nieuwe situatie logischer en de verandering is voor de EHS uitsluitend positief.

Benoemen maximale oppervlakte bijgebouwen Barneveldsestraat 26

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel Barneveldsestraat 26 de woonbestemming. Binnen dit vlak is niet benoemd hoeveel bijgebouwen en overkappingen er op dit perceel aanwezig mogen zijn. In dergelijke situaties geldt de bestemmingsregel dat er ter plaatse niet meer dan 80 m² aan bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

Bij de woning op genoemd adres staat echter nog 231 m² aan bijgebouwen. In het verleden is er een bouwvergunning voor deze bijgebouwen verleend en dus vallen de bijgebouwen nu onder het overgangsrecht. Dat betekent dat ze alleen gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en bijvoorbeeld niet mogen worden herbouwd, alleen in het geval van een calamiteit.

Bij de in 2014 in werking getreden 'Reparatieherziening buitengebied' is ervoor gekozen om, bij de percelen waar meer dan 80 m² aan legale bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, op de plankaart aan te geven wat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen is. Dit gelet op het feit dat een bouwwerk dat reeds onder het overgangsrecht viel in het vorige bestemmingsplan, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht, maar moet worden bestemd.

Barneveldsestraat 26 is tijdens het opstellen van deze reparatieherziening helaas over het hoofd gezien. Daarom wordt in het nu voorliggende bestemmingsplan alsnog de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen, te weten 231 m², opgenomen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de bijgebouwen, ook in het geval er geen sprake is van een calamiteit, te vernieuwen.

Conclusie

In bijgevoegde toelichting op het bestemmingsplan zijn de verschillende ruimtelijke aspecten getoetst. Gelet op bovenstaande en bijgevoegde toelichting kan ons inziens worden gesteld dat voorliggend verzoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Nadat de commissie Ruimte en Financiën op 26 januari jl. heeft aangegeven geen bedenkingen tegen dit plan te hebben, heeft het ontwerp bestemmingsplan vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen hiertegen ingediend. De provincie Utrecht heeft op 13 maart 2017 schriftelijk bevestigd dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid. Het plan is ten opzichte van het ontwerpplan niet gewijzigd.

Alles overwegende wordt uw raad derhalve voorgesteld om het bestemmingsplan 'Barneveldsestraat 26-26a' vast te stellen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Raadsbesluit

Nr. 164708

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2017;

Overwegende dat het bestemmingsplan 'Barneveldsestraat 26-26a' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

BESLUIT:

Het bestemmingsplan 'Barneveldsestraat 26-26a' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 mei 2017

de griffier,

de voorzitter,