

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 12 december 2023

Onderwerp : Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Leemkolkweg 7, 7a, 7b

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Op het gehele perceel aan de Leemkolkweg 7, 7a en 7b in Werkhoven bevinden zich twee woningen (nummers 7 en 7a) en een garage/LPG inbouwstation (nummer 7b). Op een gedeelte van de betreffende gronden rust een bedrijfsbestemming 'sb 5 autoherstel'. De twee woningen liggen binnen een woonbestemming. Het oostelijk (nagenoeg onbebouwde) deel van het perceel heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap".

Een in cultuurhistorisch opzicht waardevolle boerderij vormt de hoofdbebouwing op het perceel. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is goed te noemen. De oppervlakte aan bedrijfsbestemming is voor de ondernemer niet toereikend met als gevolg dat een aanzienlijk deel van de bedrijfsactiviteiten zich afspeelt op de gronden met de bestemming 'Wonen'. Het gaat hier met name om het stallen van grote aantallen auto's, wat niet is toegestaan buiten de bedrijfsbestemming. In verband hiermee loopt momenteel een handhavingszaak tegen de ondernemer.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel aan de Leemkolkweg 7, 7a, 7b te Werkhoven komt voort uit de handhavingszaak. Met dit nieuwe bestemmingsplan kan de handhavingszaak voor zowel gemeente als aanvrager tot een goed einde worden gebracht.

Besluitvorming opstellen en in procedure brengen nieuw bestemmingsplan

Op 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders onder enkele voorwaarden ingestemd met het ingediende vooroverlegplan.

Ontwerpbestemmingsplan Leemkolkweg 7, 7a, 7b te Werkhoven

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat inhoudelijk aansluit op genoemde eerdere besluitvorming. Voor wat betreft het juridische kader in dit ontwerpbestemmingsplan is zoveel als mogelijk aangesloten bij de huidige systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'. In verband met het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de provincie het plan beoordeeld. De provincie heeft aangegeven dat er aandacht besteed moet worden aan de landschappelijke inpassing. In nauw overleg met de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is gevat. Het ontwerpbestemmingsplan en landschappelijk inrichtingsplan zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vóór de invoeringsdatum van de Omgevingswet, dus 1 januari 2024, ter inzage gelegd. Daarmee wordt het bestemmingsplan nog onder het huidige wettelijke regime ter inzage gelegd.

Communicatie

Wij komen weer bij u terug op het moment dat het plan rijp is om aan u voor te leggen om het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast te stellen.

Bijlage

1. Ontwerpbestemmingsplan Leemkolkweg 7, 7a, 7b, Werkhoven;
2. Landschappelijk inrichtingsplan.