



Gemeente
Woudenberg

Collegaadvis Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 223093	
12	05	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan Rumelaarseweg 34

Advies : Instemmen met ontwerp bestemmingsplan, ter inzage leggen en v.k.a. gemeenteraad

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
14-3-2019	K. Kuperus				

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Openbare besluitenlijst 19 maart 2019

Akkoord met advies.

21 MAART 2019

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Namens landgoed Ringelpoel is het bijgevoegde ontwerp bestemmingsplan ingediend. Hiermee is invulling gegeven aan het besluit van het college 12 februari 2019, waarbij principe medewerking toegezegd is. Het verzoek betreft een wijziging van de functie van een agrarisch bouwperceel, dat binnen het landgoed vrijgekomen is van pacht, naar een locatie met drie woningen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met de start van de formele vaststelling procedure voor het bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

Doel van het plan is een goed alternatief voor het agrarische bouwvlak dat binnen het landgoed niet langer economische rendabel is. Naast de woningen zal een versterking plaats vinden van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied 2010 / 2013, Structuurvisie, Provinciale Ruimtelijke verordening.

Argumenten

Over de invulling van het plan, de situering van de woningen op de kavels is in eerste instantie uitgebreid gesproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit. In het kader van het vooroverleg is ook met de provincie uitvoerig gesproken. Naar aanleiding van die gesprekken is de situering en de onderbouwing van de situering aangepast. Hiermee kan de provincie ook instemmen met de herziening.

Samengevat gaat het plan uit van de vervangen van de bestaande bedrijfswoning (door nieuwbouw) en de bouw van twee extra woningen in ruil voor de sloop van alle bedrijfsgebouwen, de kuil- en mestplaten en erfverharding. Dit alles gecombineerd met een verbetering van de landschappelijke inrichting van de omgeving. Onder andere door aanleg en herstel van houtwallen en hagen.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om de functie van een agrarisch bedrijf te wijzigen in Wonen met de nadere aanduiding VAB (voor alle bedrijfsgebouwen). Binnen de bestemming Wonen is het mogelijk om bij woningen met de aanduiding VAB de bestemming te wijzigen ten behoeve van een extra woning als meer dan 1000 m2 gesloopt wordt.

Binnen de regels van het bestemmingsplan is het dus mogelijk om de bestemming te wijzigen ten behoeve van 2 woningen (de bestaande en 1 nieuwe). Bewust is destijds in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen die meer woningen toestaat. Indien meer dan 1000 m2 aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt ten behoeve van het oprichten van meer dan 1 woning zal dat buitenplans moeten gebeuren met een maatwerk zoals dit herzieningsplan. De PRV biedt in artikel 3.11 de mogelijkheid om indien alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt en sprake is van 2500 m2 tot 4000 m2 aan bebouwing die gesloopte wordt, de bouwen van twee woningen toe te staan. Bij de toepassing moet voldaan worden aan diverse uitgangspunten van het bestemmingsplan en die van de PRV en dat is in deze het geval, zie de uitwerking in de toelichting van het bestemmingsplan.

Er is sprake van ruim 3000 m2 aan te slopen bedrijfsgebouwen, samen met de landschappelijke aanpassing is sprake van een meerwaarde voor het gebied en dit bouwperceel. Zeker uitgaande van het alternatief: leegstand.

Op dit moment moet nog uitvoering gegeven worden aan het nadere archeologie onderzoek. Indien daarbij blijkt dat er aanwijzingen zijn dat op deze plek een "kasteel" gestaan heeft, zal na afloop van de inzage periode bezien worden of het plan wel of niet voortgezet wordt. Onduidelijkheden in de historische kaarten maakt dat niet op het onderzoek gewacht wordt, maar onderzoek en inzage gelijktijdig lopen.

Duurzaamheid en Inclusie

De plannen passen in de doelstellingen voor duurzaamheid, passend hergebruik van locaties, met vermindering van uitstoot.

Maatschappelijke participatie

Blijken in de zienswijze procedure. Het verslag van het "rondje" met de buurt wordt nagezonden, ambtelijk zal deze op correctheid worden bezien voordat het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd wordt. Gezien de ligging van het perceel zijn er niet veel direct belanghebbenden.

Beoogd resultaat (hoe)

Vastgesteld bestemmingsplan ten behoeve van toekomst gerichte passende herontwikkeling van een perceel dat agrarisch niet meer voldoet aan de wensen en eisen van de tijd en waarmee binnen het landgoed de resterende gronden een goede toekomst gerichte invulling krijgen.

Financiële consequenties

Legesverordening is van toepassing en daarnaast wordt een anterieure overeenkomst afgesloten i.v.m. planschade risico.

Aanpak/uitvoering

Inzage leggen van ontwerp bestemming zodat gelegenheid gegeven wordt voor het indienen van zienswijzen.

Conclusie

- Het ontwerpbestemmingsplan vaststellen.
- De anterieure overeenkomst ter ondertekening aanbieden.
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is van het voornemen de bestemming te herzien en weet dat in de raad later dit jaar een bestemmingsplan ter vaststelling zal worden aangeboden. .

Communicatie

Via de wettelijke publicatie kanalen.

Bijlage(n)

- Ontwerp bestemmingsplan
- Anterieure overeenkomst concept
- principe besluit 12 februari 2018.

