



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2019

**Datum
voorstel:** 20 augustus
2019

Registratiekenmerk:

Raadsvergadering van : 26 september 2019
Vergadering Commissie van: 10 september 2019
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H. Kamies
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Onderwerp / voorstel: Vaststelling bestemmingsplan Oudenhorsterlaan 12

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor

1. het bestemmingsplan Oudenhorsterlaan 12, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Op 23 april 2019 hebben wij besloten het ontwerp bestemmingsplan Oudenhorsterlaan 12 vast te stellen en te publiceren. Het plan heeft vanaf 1 mei 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan voorziet in de sloop van circa 1000 m² aan bestaande bebouwing (een van de schuren hiervan is reeds gesloopt). Ter compensatie kan er een (extra) woning op het perceel worden opgericht. Omdat het perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied kan geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om dit mogelijk te maken. Dus om wel te kunnen meewerken dient het bestemmingsplan Buitengebied 2013 partieel te worden herzien. Het nu voorliggende ontwerp plan voorziet hierin.

Centrale vraag

Bent u bereid het bestemmingsplan Oudenhorsterlaan 12 gewijzigd vast te stellen?

Beoogd resultaat

Borgen van het primaat van de landbouw in het LOG en daarnaast inspelen op de grote hoeveelheid agrarische bebouwing dat de komende periode vrij zal komen. Terugdringen van het aantal leegstaande stallen in het buitengebied is daarbij een van de middelen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan Buitengebied

Argumenten

In het bestemmingsplan Buitengebied is een ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen waarmee bij de sloop van 1.000 m² de bouw van een extra woning is toegestaan. In de betreffende regel is echter opgenomen dat deze niet van toepassing is in het LOG. Deze bepaling is opgenomen met als doel om het LOG te behouden voor agrarische bedrijven. Zo zou het voor een bedrijf dat een nieuwe locatie zoekt mogelijk moeten zijn om een bestaand agrarisch bouwperceel te kopen en zich daar te vestigen. Deze regeling is ingevoerd om te voorkomen dat er (te veel) woningen in het LOG worden toegevoegd, waardoor de ontwikkelingsruimte voor agrariërs kan worden beperkt. Direct aangrenzend aan het onderhavige perceel zijn reeds twee burgerwoningen aanwezig. De kans dat een nieuw agrarisch bedrijf zich op dit perceel wil vestigen is daarom zeer laag.

De nieuw te bouwen woning moet op grond van de Wet geurhinder en veehouderij op voldoende afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf liggen. Het dichtstbijzijnde dierenverblijf betreft die van het agrarisch bedrijf aan de Oudenhorsterlaan 14. De minimumafstand is conform artikel 14 van de Wet geurhinder veehouderij 50 meter (voor woningen gelegen buiten de bebouwde kom). Beide woningen (voormalige agrarische bedrijfswooning en de nieuwe woning) liggen op een afstand van meer dan 80 meter en voldoen zodoende aan deze eis. Het agrarische bedrijf aan de Oudenhorsterlaan wordt daarnaast in eerste instantie beperkt door de reeds bestaande burgerwoningen aan de Oudenhorsterlaan 14a en 12a. Overige agrarische bedrijven liggen op een veel grotere afstand van de beoogde ontwikkeling en worden niet beperkt.

Nu op de locatie, gelet op de omgeving en de regelgeving, vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf niet waarschijnlijk is lijkt het ons verstandig om mee te werken aan het plan en niet te strikt vast te houden aan het niet toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling in het LOG.

Aantal vierkante meter te slopen bebouwing

Niet van alle te slopen bebouwing op het perceel is in ons archief een bouwtekening aanwezig. Aan de hand van de luchtfoto/BAG is een inschatting gemaakt van het aantal m², de 1.000 m² wordt net niet gehaald (op zo'n 30 m² na). Aangezien er toch een herziening van het bestemmingsplan moet plaatsvinden (gelet op de ligging in het LOG) kan maatwerk worden toegepast. In het kader hiervan is met name aandacht gevraagd voor extra landschappelijke inpassing (compensatie). Onderdeel hiervan is het aanbrengen van een boomgaard voor beide woningen.

Landschappelijke inpassing

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie een reactie gestuurd gericht op de situering van de woning en de landschappelijke inpassing. Naar aanleiding van deze reactie heeft met de initiatiefnemers nader overleg plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het oorspronkelijke plan, waarbij ondermeer de nieuwe woning dichterbij de bestaande woning is gesitueerd en is de omzoming van het gehele erf (de twee woningen en de bij behorende bijgebouwen) versterkt. Hierdoor krijgt de erfgedachte zoals die door de provincie wordt beoogd meer vorm. Met het aangepaste plan wordt naar onze mening voldaan aan de voorwaarden van de provincie. De provincie streeft ook één gezamenlijke inrit na, aan deze voorwaarde is niet voldaan. In de huidige situatie zijn er ook al meerdere inritten op het perceel aanwezig. Naar ons oordeel versterkt deze eis ook niet de compacte erfgedachte zoals die wordt nagestreefd. Vanuit de verkoopbaarheid van de nieuwe woning is een zelfstandige uitrit meer dan wenselijk. Voorts begrenzen beide uitritten de geplande boomgaard aan de voorzijde van het perceel, wat vanuit landschappelijk oogpunt, ook juist gewenst is.

Grondexploitatie

Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Duurzaamheid en Inclusie

Voormalige agrarische bebouwing wordt veelal zonder toestemming gebruik voor allerlei bedrijfsmatige activiteiten wat vaak een negatieve invloed heeft op de beleving van dat buitengebied. Vermindering van voormalig agrarische bebouwing draagt dan ook bij aan het (be)leefbaar houden van het buitengebied.

Maatschappelijke participatie

Het plan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Voorts heeft initiatiefnemer overleg gehad met de direct omgeving waaruit is gebleken dat zijn geen bezwaren hebben tegen het plan. De beknopte weergave van dit overleg is bij dit voorstel gevoegd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn opgenomen over de landschappelijke inpassing en de aanleg en instandhouding van de boomgaard. Voorts is in de overeenkomst een regeling opgenomen voor de afwenteling van mogelijke planschade.

Voorts is initiatiefnemer leges verschuldigd voor de bestemmingsplanprocedure.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan Oudenhorsterlaan 12 wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Communicatie

Het plan wordt via de gebruikelijke weg gepubliceerd. Verder vindt er geen communicatie plaats.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- ontwerp bestemmingsplan Oudenhorsterlaan 12
- anterieure overeenkomst
- beknopte weergave van verloop vooroverleg bestemmingsplan

-
