Gemeente Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2021

Datum voorstel:

Registratiekenmerk:	Z.331555
Raadsvergadering van :	23 december 2021
Vergadering Commissie van:	7 december 2021
Portefeuillehouder:	D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar:	M. Valé

Onderwerp / voorstel: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan de Meent 9

Aan de Raad.

Voorstel
Wij stellen u voor:

1. De ingediende zienswijzen zoals verwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Meent 9, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Meent 9 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
    a. de wijzigingen c.q. aanpassingen zoals weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Meent 9;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding
Op het perceel Meent 9 in Woudenberg is op dit moment een paardenhouderij gevestigd. De eigenaar is voornemens de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bedrijfsbebouwing te slopen en in ruil daarvoor 3 woningen te bouwen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk. Naast de realisatie van de 3 nieuwe woningen wordt de voormalige boerderij en schuur, beide met een cultuurhistorische waarde van een maatschappelijk bestemming voorzien om de huidige functie (atelier met daarin ruimtes voor enkele kunstenaars die daarin werken) te kunnen behouden. Ten behoeve van de ontwikkeling en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een landschappelijke inrichtingsplan opgesteld.

Centrale vraag
Kunt u instemmen met het voorliggende bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

Beëindiging van de bedrijfsactiviteiten door het mogelijk maken van de realisatie van 3 woningen op het perceel aan de Meent 9.

Kader
Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en herziening 2013, Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, Wet ruimtelijke ordening

Argumenten
Het perceel aan de Meent 9 heeft momenteel deels de bestemming Recreatie en deels de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Reliëf. Voor het aanwezige erf in het plangebied geldt de bestemming Recreatie. Met deze bestemming wordt voorzien in dagrecreatieve voorzieningen. Binnen het bestemmingsvlak geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - manege met minicamping en atelierruimte'. Hiermee wordt naast dagrecreatieve voorziening, voorzien in de nu aanwezige functies op het terrein. Om de bedrijfsbeëindiging en daarmee een nieuwe duurzame invulling van het perceel mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Door de beëindiging van de paardenhouderij en het uitvoeren van het landschappelijk inrichtingsplan, zoals deze is opgesteld door de ervenconsulenten, zal de functiewijziging leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met het bestemmingsplan worden drie nieuwe woningen toegestaan en wordt de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning bestemd. De woningen zijn geclusterd gesitueerd en maken gebruik van de bestaande inrit. In het bestemmingsplan zijn de atelierruimtes in de voormalige boerderij positief bestemd. De atelierruimtes geven een passende invulling aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en dragen daarmee bij aan de instandhouding van dit gebouw. Tegelijkertijd hoort een dergelijk gebouw niet 'los' in de ruimte te staan, maar hoort het op een erf te staan. Vanuit dit principe is er het voornemen om de kleine, eveneens cultuurhistorisch waardevolle paardenstal naast de voormalige woning ook in te gaan richten voor atelierruimtes en om de moestuin ten westen van de atelierruimtes te handhaven. Beide gebouwen zijn voorzien van een Maatschappelijke bestemming met de aanduiding Atelier. Voor de uitgebreide onderbouwing van de functiewijziging verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Onderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld
De betreffende onderzoeken die noodzakelijk waren voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en beoordeeld. Wij zien hier geen belemmeringen in.

Vooroverleg
In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Enkele instanties hebben opmerkingen gegeven. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Participatie is uitgevoerd
Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie de direct omwonenden betrokken en hierover in de plantoelichting in paragraaf 6.1 een korte toelichting opgenomen.

O*nderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld*
De betreffende onderzoeken die noodzakelijk waren voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en beoordeeld. De uitkomsten van de onderzoeken belemmeren de herziening van het bestemmingsplan niet.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan voor de Meent 9 heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 29 september 2021 tot en met 9 november 2021. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meent 9 zijn deze zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen stellen wij voor enkele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Zo stellen wij onder andere voor geen paardenbakken bij de woningen toe te staan en te regelen dat er geen extra inritten kunnen worden aangelegd. Zie hiervoor de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Meent 9.

Duurzaamheid en Inclusie
Met de herziening van het bestemmingsplan is het niet langer mogelijk een bedrijf op deze locatie te voeren. Dit komt ten goede van het milieu en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarnaast worden er drie woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Maatschappelijke participatie
Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie de direct omwonenden betrokken en hierover in de plantoelichting een korte toelichting opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Meent 9 heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 29 september 2021 tot en met 9 november 2021. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meent 9 zijn deze zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

Beoogd resultaat (hoe)
Het bestemmingsplan vaststellen en ter inzage leggen om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Financiële consequenties
Leges ingevolge de legesverordening. Met de initiatiefnemer wordt (voor de vaststelling van dit bestemmingsplan) een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee eventuele kosten worden verhaald.

Aanpak/uitvoering
De vaststelling van het bestemmingsplan Meent 9 wordt op de gebruikelijke wijze 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 van de Raad van State.

Conclusie
Het bestemmingsplan Meent 9 gewijzigd vaststellen en ter inzage leggen.

Communicatie
Het plan wordt via de gebruikelijke weg gepubliceerd en de indieners van een zienswijze ontvangen bericht van de vaststelling. Verder vindt er geen communicatie plaats.

Bijlage(n)
- Concept raadsbesluit
- College advies
- Ontwerp bestemmingsplan Meent 9 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Anonieme zienswijzen
- Nota van beantwoording zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

B. Marinussen
Secretaris

Mr. Y.P. van Mastrigt
Burgemeester