



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2022

---

**Datum  
voorstel:** 29 maart  
2022

**Registratiekenmerk:** Z.334250  
**Raadsvergadering van:** 28 april 2022  
**Vergadering Commissie van:** 12 april 2022  
**Portefeuillehouder:** D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** I.K.Kuperus

**Onderwerp / voorstel:** Vaststellen bestemmingsplan Zuiderbroek 18 en  
Griftdijk 31-33

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor

1. De ingediende zienswijzen zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33 ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

### Inleiding

Namens de eigenaar van het perceel Zuiderbroek 18 en de gronden aan de Griftdijk ten noorden van nummer 29 is het bijgevoegde ontwerp bestemmingsplan ingediend. Het verzoek betreft de gedeeltelijke wijziging van de agrarische bestemmingen naar Wonen, Water en Natuur. In ruil voor de agrarische bedrijfsbeëindiging en sloop van alle aanwezige bestaande bebouwing op het perceel Zuiderbroek 18, met uitzondering van de bedrijfswoning, maakt het bestemmingsplan de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk. Om cultuurhistorische en landschappelijke redenen worden de twee nieuwe vrijstaande woningen gebouwd op de gronden ten noorden van Griftdijk 29 (toekomstig 31-33).

### Centrale vraag

Kunt u instemmen met de formele vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan?

### Beoogd resultaat (wat)

Het agrarisch bouwperceel Zuiderbroek 18 ligt binnen het complex van het landgoed Geerestein. Het plan zorgt voor duurzame instandhouding van het landgoed Geerestein. Doormiddel van ruimte-voor-ruimte financiële mogelijkheden bieden om agrarische opstallen te

*Geprent op: 19-04-2022 14:45:47uur*

*/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/cc361039-a42d-4713-a778-f05a82b761f5.docx*

verwijderen na beëindiging van het agrarisch bedrijf. Op een wijze die bijdraagt aan het aanzien van het landgoed en die past in het landschap van de Griftdijk.

### **Kader**

Bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013, Structuurvisie Woudenberg 2030, Provinciale ruimtelijke verordening en structuurvisie.

### **Argumenten**

Het plan bestaat samengevat uit het volgende:

- Beëindiging melkveehouderij.
- Sloop van de agrarische opstallen op Zuiderbroek 18.
- Herinrichting erf van de boerderij aan Zuiderbroek 18 door een nieuw erf te creëren met een recreatiewoning en behoud van de historische waarden.
- De sloopmeters doormiddel van ruimte-voor-ruimte benutten voor de bouw van 2 woningen aan de Griftdijk.
- Landschapsinpassing en herstel met aandacht voor de waarde van o.a. de Heigraaf beek.

Het plan past niet in de regels van het bestemmingsplan, maar sluit wel aan bij de geest van het bestemmingsplan Buitengebied en de structuurvisie. Deze motivering is uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De provincie Utrecht aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

### *Zienswijzen*

De initiatiefnemer heeft voor de inzage van het plan vooroverleg gevoerd met direct belanghebbenden. Het ontwerpplan heeft in 6 weken ter inzage gelegen van 25 januari 2022 tot 8 maart 2022. Tijdens deze periode is 1 zienswijzen ingebracht.

Deze zienswijze is verwoord en van een reactie voorzien in de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33. Wij stellen voor om de motivering en conclusie van deze nota over te nemen en de basis te laten zijn voor de besluitvorming. Daarmee stellen wij u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door in de toelichting ook de bedrijfswoning van Griftdijk 29 te benoemen. En een extra natuurbestemming en locatie voor de toegangsweg op te nemen.

### **Duurzaamheid en Inclusie**

Het plan heeft tot doel een duurzame verbetering van het stoppende agrarische bouwperceel en daarmee het rijksmonument van landgoed Geerestein. De nieuwe woningen worden via de huidige eisen van duurzaamheid gerealiseerd. Inclusie is in dit type plannen geen inhoudelijk thema.

### **Maatschappelijke participatie**

De directe omgeving is geïnformeerd door de initiatiefnemer. De directe omwonenden hadden enkele bezwaren tegen het plan zoals blijkt uit het bijgevoegde verslag van het overleg met de direct omwonenden. Naar aanleiding van de bezwaren heeft de initiatiefnemer het plan aangepast. Daarmee het kan principiële punt wel/niet bouwen op deze locatie niet opgelost worden. Zoals ook blijkt uit de ingediende zienswijzen. Het participatie traject is doorlopen in de periode voor de recente vaststelling van de participatiewijzer. Proces en verslaglegging voldoende aan de uitgangspunten voor het proces.

### **Coronavirus**

Niet van toepassing

### **Beoogd resultaat (hoe)**

Het besluit van de raad over het ontwerp bestemmingsplan.

### **Financiële consequenties**

Leges verordening en anterieure overeenkomst zijn van toepassing.

**Aanpak/uitvoering**

De vaststelling van het bestemmingsplan Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33 wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad.

**Conclusie**

Het bestemmingsplan Zuiderbroek 18 en Griftdijk 31-33 gewijzigd vaststellen en na de besluitvorming ter inzage leggen.

**Communicatie**

Regulier volgens de wettelijke procedure.

**Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit
- Collegeadvies
- Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Zienswijzen en de nota van beantwoording

Voor de raadsleden de Anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
burgemeester