



Gemeente  
Woudenberg

### Collegedadvies bij zaak

<b>Besluitenregistratie:</b>		<b>Postregistratienummer : Z.332177</b>	
20	09	<b>Datum inboeken</b>	: 23-04-2021
<b>Openbaar</b>	ja, na brief	<b>Internet</b>	Nee
<b>naar RAAD</b>	Nee	<b>OR</b>	Nee
<b>Communicatie</b>	Nee	<b>Europese regelgeving</b>	Nee
<b>via COMMISSIE</b>	Nee		
<b>Anders:</b>			

**Onderwerp** : Vernieuwingsplan/inrichtingsplan Moorsterweg 14

**Advies** : Onder voorwaarden principe medewerking toezeggen voor het indienen van een planherziening of aan sloop en nieuwbouw op dit perceel

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelingshoofd
	H. Pouwels	De Kruif		

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
<b>Burgemeester</b>	ym		11/7	
<b>Wethouder</b>	Pdk		8/7	
<b>Wethouder</b>	MT		9/7	
<b>Wethouder</b>	AV		8/7	
<b>Secretaris</b>	BM		08-07	

**Datum vergadering B&W:**

**Agendapunt:**

**Besluit:**

Retour naar afdeling op:

12 JULI 2021

Ter archivering aangeboden op:

### **Inleiding**

Meneer Bosman is de initiatiefnemer van het vernieuwingsplan op de Moorsterweg 14, te Woudenberg. Meneer Bosman heeft het perceel aan de Moorsterweg 14 geërfd van zijn ouders. Hij wil er nu graag gaan wonen met zijn vrouw. Op het perceel is veel bebouwing in slechte staat aanwezig (inclusief asbest). De initiatiefnemers zouden graag alle bebouwing slopen, om zo ruimte te maken voor een nieuwe woning met een aantal bijgebouwen. Daarvoor hebben zij een aantal varianten ingediend. De initiatiefnemer ziet dit het liefste gerealiseerd met afwijkingsvergunningen met ontheffingen in het geldende bestemmingsplan. Ook willen de initiatiefnemers graag de grond bij het woonperceel verduurzamen/versterken. In dit advies zullen wij de opties in beeld brengen.

### **Centrale vraag?**

Kunt u instemmen met het verzoek tot het vernieuwen van het perceel op de Moorsterweg 14

### **Beoogd resultaat (wat)**

Door met het verzoek in te stemmen wordt een vervallen locatie in het Buitengebied van Woudenberg vernieuwd. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verhoogd.

### **Kader**

Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010/2013, Structuurvisie 2030, IOV.

### **Argumenten**

Het perceel op de Moorsterweg 14 bestaat uit een woonbestemming in het buitengebied van Woudenberg. De initiatiefnemer stelt voor om de woonbestemming te behouden, maar zou het perceel graag anders inrichten. Daarvoor heeft hij een aantal varianten ingediend die uitgaan van een nieuw te bouwen woning met bijgebouwen. In de bijgebouwen zou onder andere plaats zijn voor opslag van werktuigen voor het land. De vier varianten zijn te vinden in de bijlage\_1\_presentatie\_vooroverleg, waarin ook een voorstel gedaan worden voor de herinrichting en versterking van het omliggende landschap.

In de praktijk is sprake van een woning van 450 M3 en staat met geldende vergunningen, daarmee vallend onder artikel 26 (bestaande maten regeling), 506m2 aan bijgebouwen op het perceel. Hoewel deze bijgebouwen van oorsprong agrarisch zijn, mogen deze alleen op grond van artikel 20 gebruikt worden. De gronden buiten de woonbestemming hebben een agrarische bestemming en mogen alleen als zodanig gebruikt worden, onttrekking van deze gronden aan het agrarische gebruik is niet zondermeer mogelijk.

Binnen de woonbestemming van het perceel is een bouwvlak aangewezen voor de daarop bestaande woning en bijgebouwen. Uit het bouwdoosier blijkt dat de alle aanwezige bebouwing is vergund voor 1987 en legaal aanwezig is, deze vallen daarmee onder artikel 20 en de bestaande maten regeling. De vergunde woning heeft een inhoud van 450m3 en de overige bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 506m2.

### *Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg*

De locatie aan de Moorsterweg 14 kent een perceel waarin een deel als Wonen is bestemd volgens het geldende bestemmingsplan. Het overige gedeelte van het perceel is bestemd als Agrarisch of Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf. Deze gronden dienen agrarisch te worden gebruikt. Binnen de woonbestemming zijn regels opgenomen over het bouwen en verbouwen van woningen.

Voor alle vier de voorgestelde varianten geldt dat deze niet voldoen aan de geldende regels van het bestemmingsplan, maar ook niet mogelijk kunnen worden gemaakt met toepassing van afwijkingmogelijkheden van dit bestemmingsplan.

In alle vier de varianten geldt dat er een beroep aan huis wordt uitgevoerd. Hierbij zal maximaal 50m<sup>2</sup> worden gebruikt als kantoor voor het eigen bedrijf van de initiatiefnemer. Dit is, binnen de woning, mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. In een bijgebouw na ontheffing, het geeft echter geen recht op extra m<sup>2</sup>.

In alle varianten worden alle gebouwen gesloopt. Hierbij wordt de woning herbouwd op 3 meter buiten het bouwvlak. De herbouw van de bijgebouwen heeft de verschillende varianten de omvang van 220 tot 303 m<sup>2</sup>.

#### *Mogelijkheden binnen het bestemmingsplan*

Binnen de bestemming is het mogelijk de woning te vergroten tot 600 m<sup>3</sup>. Ook sloop en verplaatsing binnen het bouwvlak is mogelijk. Ruimtelijk kan mogelijk een betere situering ontstaan als het bouwvlak aangepast wordt en de woning dus deels buiten het bouwvlak komt te staan. De wenselijkheid en passendheid zal beoordeeld moeten worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Sloop van de bijgebouwen is mogelijk en herbouw van letterlijk het zelfde om minder is op basis van de bestaande maten mogelijk, gebruik is echter beperkt tot huishoudelijke bijgebouw, daarin past natuurlijk wel stalling van machines voor het onderhoud van het perceel. Sloop en opnieuw indelen van het perceel kan binnen het bestemmingsplan alleen op basis van regels, dus 80 M<sup>2</sup> bijgebouwen en de Wabo regels voor vergunningsvrij bouwen.

#### *Mogelijkheden met planherziening*

Binnen deze regels is de door aanvragers gewenste kwaliteitsverbetering van ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit niet mogelijk. Gelijk aan de regels die van toepassing zijn voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zou ook op dit perceel gezien kunnen worden of met een planherziening een betere situatie mogelijk is. Algemeen uitgangspunt is daarbij sloop van 50% van de gebouwen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het bouwen van een woning tot 600m<sup>3</sup> en biedt de mogelijkheid tot bouwen van bijgebouwen tot een maximum van 150m<sup>2</sup> vergunning vrij. In alle bovengenoemde varianten zit de maatvoering van de woning boven de gestelde eisen in het geldende bestemmingsplan.

Een planherziening geeft de meeste vrijheid om het perceel "leeg te denken" en opnieuw in te richten. Hierbij zijn er kansen om aan te sluiten op een aantal kaders zoals de geest van het huidige bestemmingsplan, de structuurvisie en de IOV. Ook wordt het mogelijk het perceel te vernieuwen door een betere situering op de kavel, het verminderen van steen, het slopen van minimaal 50% van de bijgebouwen en de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbeterd wordt. Onder deze voorwaarden zijn wij bereid medewerking te verlenen gezien de aanzienlijke kwaliteitsslag die op het perceel wordt gemaakt.

#### *IOV*

In de Interim Omgeving Verordening van de Provincie Utrecht is geen regelgeving opgenomen over het vervangen van een bestaande woning met bijgebouwen binnen een al geldende woonbestemming. Het past dus binnen de standaard regeling voor niet agrarische bebouwing in het buitengebied. Geen van de voorgestelde varianten zal leiden tot meer verstedelijking.

#### *Landschappelijke inrichting*

Om ook de inrichting van het perceel buiten de woonbestemming te vernieuwen heeft de initiatiefnemer contact met een aantal instanties, waaronder de afdeling groen van de gemeente en het Waterschap. De initiatiefnemer wil de Landschappelijke Inrichting aanzienlijk verbeteren door historische waarden te laten terug komen in het landschap, natuur inclusieve bouw toe te passen en een heel aantal ingrepen te doen die de biodiversiteit en uitstraling van het gebied ten goede komen. De medewerkers Groen van de Gemeente Woudenberg zijn enthousiast over de plannen van initiatiefnemer en ziet hier een aanzienlijke verbetering van het landschap in terug. Hierbij moet worden gezegd dat een gedeelte (ongeveer 20%) van de nu bestemde agrarische grond een ander gebruik krijgt, bijvoorbeeld door het realiseren van een boomgaard. De structuurvisie geeft aan dat zoveel mogelijk agrarische grond behouden moet worden, dus het valt te bezien of dit wenselijk is.

Ook is de initiatiefnemer in contact met het Waterschap om de beek langs zijn perceel te upgraden. Het Waterschap staat hier positief tegenover en vanuit klimaat adaptatie kunnen wij dat onderschrijven.

Wij stellen voor om de indieners mee te geven dat in de basis verbetering van landschap, biodiversiteit en waterbeheer onderschreven worden, maar dat nog een nadere uitwerking noodzakelijk is, waarin een combinatie gezocht wordt met de agrarische bestemming en de landschap verbetering, dan wel tot een goed plan en motivering gekomen wordt waaruit blijkt waarom deze gronden niet langer agrarisch gebruikt wordt en wat dan een passende bestemming is.

#### *Overwegingen*

Met het oog op de ontwikkelingen rondom de Moorsterweg 14 zijn er een tweetal mogelijkheden voor het college om medewerking te verlenen aan het ingediende plan.

#### *Mogelijkheid 1: regels van het geldende bestemmingsplan.*

Met de geldende regels van het huidige bestemmingsplan is het voor de initiatiefnemer mogelijk binnen de bestemming de woning te vergroten tot 600 m<sup>3</sup>. Ook sloop en verplaatsing binnen het bouwvlak is mogelijk. Sloop van de bijgebouwen is mogelijk en herbouw van letterlijk het zelfde of minder is op basis van de bestaande maten mogelijk, gebruik is echter beperkt tot huishoudelijke bijgebouw, daarin past natuurlijk wel stalling van machines voor het onderhoud van het perceel. Sloop en opnieuw indelen van het perceel kan binnen het bestemmingsplan alleen op basis van regels, dus 80 M<sup>2</sup> bijgebouwen en de Wabo regels voor maximaal 150m<sup>2</sup> vergunningsvrij bouwen. Met de Wabo afwijkingsvergunning is niet veel meer mogelijk dan de regels uit het geldende bestemmingsplan.

Hoewel de initiatiefnemer graag met afwijkingen binnen het geldende bestemmingsplan werkt sluiten de regels en eisen in dezen niet aan bij de geschetste wensen van de initiatiefnemer.

#### *Mogelijkheid 2: Planherziening*

De tweede mogelijkheid is het middels een planherziening het initiatief mogelijk maken. Een planherziening geeft de meeste vrijheid om het perceel "leeg te denken" en opnieuw in te richten. Hierbij heeft een planherziening wel een aantal kaders zoals de geest van het huidige bestemmingsplan, de structuurvisie en de IOV.

Op basis daarvan is er een mogelijk, als de logische beleidslijn wordt gevolgd, om een woning van 800m<sup>3</sup> met een x m<sup>2</sup> bijgebouwen en landschappelijke inrichting te realiseren. Hierbij geldt de vuistregel dat maximaal 50% van het gesloopte aantal vierkante meters bijgebouwen mag worden teruggebouwd. Hierbij geldt ook dat een betere situering op de kavel, het verminderen van steen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar moet zijn. Volgens de geldende regels van het bestemmingsplan mag een woning vergroot worden tot maximaal 800m<sup>3</sup> als hier

voldoende aanleiding voor is. Gezien de ruimtelijke winst op het perceel, de sloop van de bijgebouwen en de te volgen logische beleidslijn is het stedenbouwkundig aanvaardbaar de initiatiefnemer een woning te laten realiseren van maximaal 800m<sup>3</sup>, als dit dus leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het totale plangebied.

Ook deze mogelijkheid voldoet niet aan de gestelde eisen van de initiatiefnemer, maar heeft wel mogelijkheden om beleidsuitgangspunten en wensen bij elkaar te brengen.

### **Conclusie**

Beide geschetste mogelijkheden voor het te realiseren plan van de initiatiefnemer voldoen niet aan geldende regels in het bestemmingsplan. Met ontheffingen heeft de initiatiefnemer weinig ruimte om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Middels een planherziening kan meer worden mogelijk gemaakt, maar dit voldoet nog steeds niet aan de wensen van de initiatiefnemer.

Ook kunnen wij concluderen dat in de basis de verbetering van het landschap, biodiversiteit en waterbeheer onderschreven worden, maar dat nog een nadere uitwerking noodzakelijk is. Hierin moet een combinatie worden gezocht met de agrarische bestemming en de landschap verbetering, dan wel tot een goed plan en motivering te komen waaruit blijkt waarom deze gronden niet langer agrarisch gebruikt wordt en wat dan een passende bestemming is.

Geadviseerd wordt om aan de indieners middels bijgevoegde brief kenbaar te maken dat op basis van hun wensen en uitgangspunten tot een goede onderbouwning moet worden gekomen, om binnen de gestelde mogelijkheden van het bestemmingsplan of een planherziening het vernieuwingsplan voor de Moorsterweg 14 te realiseren.

Bij een planherziening, als de situering op de kavel, het verminderen van steen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar is, is het wenselijk de initiatiefnemer de ruimte te geven om een woning te realiseren van 700m<sup>3</sup> inclusief aan- en bijgebouw. Voor de bijgebouwen geldt de vuistregel dat maximaal 50% van het gesloopte aantal vierkante meters bijgebouwen mag worden teruggebouwd, wat op een maximum van 250m<sup>2</sup> uit komt. Bij de woning en het aantal m<sup>2</sup> wordt de logische (beleids)lijn gevolgd met andere plannen binnen de Gemeente Woudenberg. De situering, uitstraling en ruimtelijke inpassing zal ook moeten worden getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

De geschetste opties en mogelijkheden worden ook in de brief meegegeven aan de indieners van het plan.

### **Duurzaamheid en Inclusie**

In het kader van duurzaamheid draagt een bestemmingsplan herziening bij aan de verbetering van de landschapswaarden in de omgeving van de Moorsterweg 14. Ook de bouw van de woning, energieneutraal, met daarin toegevoegde landschapselementen zorgt voor duurzame kenmerken en een duurzame uitstraling van de woning.

Ook is in een aantal van de nu bestaande schuren nog veel asbest aanwezig. Initiatiefnemer wil schuren graag afbreken en het asbest saneren om het leefklimaat te verhogen op het perceel en de veiligheid voor de omgeving. Dit verbetert de ruimtelijke condities van het perceel en omgeving aanzienlijk.

### **Maatschappelijke participatie**

Initiatiefnemer heeft met de burens contact gehad en die vinden de voorgestelde ontwikkeling een verbetering voor het perceel en de omgeving. Maar komt formeel nogmaals bij een bestemmingsplan procedure aan de orde

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

Bestuurlijke koers bepalen voor dit principeverzoek.

**Financiële consequenties**

Komen op basis van de legesverordening aan de orde bij een eventuele formele aanvraag.

**Aanpak/uitvoering**

Na het besluit van uw college de initiatiefnemer via brief het besluit kenbaar maken.

**Conclusie**

Wij stellen voor om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan nader uit te werken verzoek van de initiatiefnemer met daarbij de goedkeuring van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

**Communicatie**

Nvt

**Bijlage(n)**

- Aanvraag
- Bijlage 1\_presentatie\_vooroverleg\_moorsterweg14
- Conceptbrief