



Gemeente  
Woudenberg

## Collegeadvies

<b>Besluitenregistratie:</b>		<b>Postregistratienummer : Z.337245/D.</b>	
		<b>Datum inboeken :</b>	
<b>Openbaar</b>	Ja	<b>Internet</b>	Ja
<b>naar RAAD</b>	Nee	<b>OR</b>	Nee
<b>Communicatie</b>	Ja	<b>Europese regelgeving</b>	Nee
<b>via COMMISSIE</b>	Nee		
<b>Anders:</b>			

**Onderwerp** : Ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72

- Advies** :
1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72 en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen;
  2. In te stemmen met de concept-antérieure-overeenkomst en ten aanzien van de antérieure overeenkomst de geheimhouding conform artikel 5.1. lid 2 onder b van de Wet open overheid op te leggen.
  3. De raad te informeren door middel van een afschrift van dit besluit.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
30 oktober 2023		H.J.M.		

Additioneel Advies	Paraaf:
n.v.t.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
<b>Burgemeester</b>		MJ	231120	
<b>Wethouder</b>		HJM	231120	
<b>Wethouder</b>		DBdK	231120	
<b>Wethouder</b>		MvdG	231120	
<b>Secretaris</b>	DR		231117	

**Besluit:**

**Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 21 november 2023:**

Akkoord

Retour naar afdeling op:

---

Ter archivering aangeboden op:

---

**Inleiding**

Op het perceel aan de Laagerfseweg 72 te Woudenberg is een voormalige langhuisboerderij met nog enkele voormalige agrarische opstallen aanwezig. De locatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2010/herziening 2013 een woonbestemming, waarbij één woning is toegestaan. De initiatiefnemer wil de woning splitsen, zodat er een tweede woning in pandig kan worden gerealiseerd.

De bedoeling is dat de initiatiefnemer hier samen met zijn ouders gaat wonen, waarbij zijn ouders in het voorhuis gaan wonen en de initiatiefnemer in het te verbouwen achterhuis. Het bestemmingsplan Buitengebied 2013/2013 biedt op zich al de mogelijkheid via een wijzigingsplan een pand met cultuurhistorische waarde te splitsen in 2 woningen. Omdat echter niet aan alle hieraan gestelde voorwaarden wordt voldaan (de gronden mogen niet binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' liggen), hebt u destijds besloten om hieraan mee te willen werken via een herziening van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft het ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72 hiervoor op laten stellen en dit plan is zover dat het in procedure kan worden gebracht.

**Centrale vraag**

Kunt u instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72, het ter inzage leggen van het bestemmingsplan en met de concept anterieure-overeenkomst.

**Beoogd resultaat (wat)**

Het realiseren van een tweede woning in de voormalige landhuisboerderij op het perceel Laagerfseweg 72 en het hierdoor in stand houden van het pand met cultuurhistorische waarde.

**Kader**

Bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening 2013, Structuurvisie Woudenberg 2030 en Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

**Argumenten**

*1.1 Het plan is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar op de locatie*

De tweede woning wordt gerealiseerd in de bestaande langwoonboerderij, waardoor de oorspronkelijke verschijningsvorm en uitstraling van de boerderij en de karakteristieke eigenschappen van het pand behouden blijven.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013, waarin het plan ook de bestemming wonen heeft zijn er de volgende aanpassingen

- De verbeelding geeft aan dat er 2 woningen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd;
- De regels geven aan, dat op de locatie 1 hoofdgebouw mag komen en dat woningen uitsluitend binnen het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd (hierdoor kunnen er geen 2 zelfstandige woningen worden gerealiseerd).
- Het vlak van de bestemming wonen wordt iets aangepast zodat een bijgebouw dat in het huidige bestemmingsplan nog binnen de agrarische bestemming ligt, binnen de woonbestemming komt te liggen.  
Het totale bouwvlak wordt hierdoor niet vergroot, doordat elders een deel dat nu de woonbestemming heeft weer de agrarische bestemming krijgt.

### *1.2 De provincie heeft een positief advies uitgebracht*

De provincie heeft aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en is geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening.

### *1.3 De uitbreiding is niet in strijd met de Structuurvisie Woudenberg 2030*

De Structuurvisie gaat uit van het behoud van de bestaande woonkwaliteit in Woudenberg. Er wordt niet specifiek iets aangegeven voor woningsplitsing in het buitengebied. Door inpandige splitsing van het cultuurhistorisch waardevolle pand wordt het behouden voor de toekomst.

### *1.4 Uit de toelichting in het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting wordt in de onderbouwing onder meer aangegeven dat de extra woning in het bestaande pand wordt gerealiseerd. Tevens wordt onderbouwd dat kan worden voldaan aan de eisen met betrekking tot onder meer verkeer en de diverse milieuaspecten.

### *1.5 Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd*

Artikel 3.8 van de Wro geeft aan dat een bestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd. Voor de te volgen procedure wordt verwezen naar artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waar aangegeven wordt dat de openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp van het bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

### *2.1 In de anterieure-overeenkomst worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd*

In de overeenkomst worden de rechten en plichten tussen de gemeente en de initiatiefnemer geregeld, waaronder de financiële aspecten. Hier vallen ook eventuele verzoeken om planschade onder.

De concept anterieure-overeenkomst is naar de initiatiefnemer verzonden en deze heeft ermee ingestemd.

### *3.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad*

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening besluit de raad over de vaststelling van een bestemmingsplan. Het is dan ook van belang om hen te informeren over de ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan, zodat zij hiervan op de hoogte zijn. Door hen kennis te laten nemen van het besluit over dit voorstel worden zij geïnformeerd.

## **Risico's en kanttekeningen**

N.v.t

### **Duurzaamheid en Inclusie**

Er wordt gekeken naar een toekomstbestendige bestemming van het pand. Voor behoud van cultuurhistorische bebouwing is een extra woning gewenst.

### **Maatschappelijke participatie**

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de omwonenden van het perceel. Uit het verslag blijkt dat zij geen opmerkingen hadden over het plan

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

Het realiseren van een tweede woning in de voormalige landhuisboerderij op het perceel Laagerfseweg 72 en het in stand houden van de cultuurhistorische waarde van het pand.

### **Financiële consequenties**

Alle kosten voor het realiseren van deze ontwikkeling, waaronder het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.

### **Aanpak/uitvoering**

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij de gelegenheid wordt gegeven om zienswijzen in te dienen. Daarna zal een voorstel gemaakt worden aan de raad om een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

- Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, na ondertekening van de anterieure-overeenkomst;
- De anterieure-overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de initiatiefnemer;
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is dat een bestemmingsplan in voorbereiding is voor het perceel Laagerfseweg 72.

### **Communicatie**

- Via de wettelijke publicatie kanalen (Overheid.nl, Ruimtelijke Plannen, Woudenberger)

### **Bijlage(n)**

- Ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72
- Concept anterieure overeenkomst
- Participatieverslag