



Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.343373/D.265304	
50	04	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja/	Internet	Nee
naar RAAD	ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja/		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan Dashorsterweg 35

Advies :
 - Het ontwerpbestemmingsplan Dashorstweg 35 ter inzage leggen
 - De gemeenteraad via de ingekomen stukken een afschrift van dit besluit doen toekomen.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
4 december 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	231211	
Wethouder		HJM	231211	
Wethouder		DBdK	231211	
Wethouder		MvdG	231211	
Secretaris	DR		231207	

Datum vergadering B&W: 12 december 2023

Agendapunt: 010

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 12 december 2023:

Akkoord

Retour naar afdeling op: 14 DEC. 2023

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

In februari 2022 heeft het college naar aanleiding van een principeverzoek besloten voor welke afwijkingen op het perceel Dashorsterweg 35 door middel van een planherziening legalisatie mogelijk was. De eigenaar heeft op basis daarvan het bijgevoegde ontwerp bestemmingsplan laten opstellen, met daarin een duidelijk motivering van de voorgestelde herziening. De andere bouwwerken zijn conform de voorwaarden van het principebesluit verwijderd. Het bestemmingsplan legaliseert de bestaande afwijkingen en de vijver en neemt tevens de schaapskooi op in de regels, zonder dat er nieuwe rechten of beperkingen voor derden en/of de eigenaar van het ontstaan.

Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de start van de formele vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

De herziening van het bestemmingsplan voorziet in een bestemming die aansluit bij de feitelijke situatie. Dus een aanpassing in de regels en verbeelding, op een wijze dat de bestaande bebouwing kan blijven zonder dat er nieuwe of aanvullende bouwrechten ontstaan en het bestaande gebruik ook toegestaan wordt.

Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' en 'Buitengebied Woudenberg 2013', Structuurvisie Woudenberg 2030, Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Argumenten

In het bestemmingsplan is een duidelijke motivering en toelichting opgenomen over het bestemmingsplan. In de nieuwe situatie blijft het perceel Dashorsterweg 35 feitelijk ongewijzigd.

Huidige bestemming en aanleiding



Deze locatie is onderdeel van een ruimte voor ruimte ontwikkeling rond 2010 van een pachtboerderij op het landgoed Dashorst/Berkhorst. Sinds 2010 heeft het perceel een woonbestemming. Binnen deze bestemming staat ook een rijksmonumentale schaapskooi.

Op het perceel Dashorsterweg 35 is in 2014 ten oosten van de aanwezige schaapskooi, een nieuwe woning gebouwd. In 2015 is westelijk van deze woning een bijgebouw geplaatst. Dit bijgebouw is in 2018 en 2019 vergroot. In 2021 is noordelijk van de woning een vijver met natuuroevers, met toestemming van de landgoedeigenaar, maar binnen de agrarische bestemming, aangelegd.

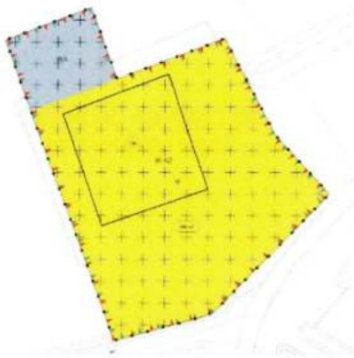
- Het bijgebouw met trap en vlonders om het huis past vanwege de oppervlakte en de situering niet geheel binnen de begrenzing van het vigerend bestemmingsplan.
- Daarnaast ontbreekt op de vigerende verbeelding de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'. Deze maataanduiding is wenselijk omdat op het perceel naast het hoofd- en bijgebouw ook een monumentale schaapskooi aanwezig is. In artikel 32 sub 2 is weliswaar opgenomen dat bestaande bouwwerken die qua afstand en oppervlakte afwijken van het maximaal toegestane oppervlakte (80 m²) aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan zijn. De schaapskooi is daarmee toegestaan. De schaapskooi is vanwege de schaal, opzet en monumentale waarde minder geschikt als modern te gebruiken bijgebouw.

- De vijver is als water en waterhuishoudkundige voorziening binnen een agrarische bestemming vanuit het bestemmingsplan toegestaan, maar moet dat ook ten dienste staan van een agrarisch gebruik. In de praktijk heeft deze vijver de functie van wateropvang vanuit het woonperceel en wordt omdat deze diep en schoon genoeg is en bij langdurig warm weer ook gebruikt als een zwemvoorziening en dat is in strijd met de huidige agrarische bestemming.

Uitgangspunt bij de ruimte voor ruimte ontwikkeling destijds was dat bijbehorende bouwwerken binnen de grenzen van het oorspronkelijke 'achtererfgebied' worden gebouwd. Om te voorkomen dat het erf zich verder uitbreidt, dienen de gevels van de woningen die naar buiten zijn gericht als 'voorgevel' te worden beschouwd.

De waterpartij en een deel van de trap en vlonders liggen buiten de woonbestemming, dus op grond met de bestemming agrarische gebied.

Overwogen is dat een legalisatie alleen mogelijk was via een bestemmingsplanherziening. Mede omdat de kruimelgevallenregeling hier niet voorziet.



Nieuwe bestemming

De bestemming van het perceel blijft vrijwel gelijk, alleen het deel met de vijver krijgt i.p.v. de agrarische bestemming een water bestemming, nu duidelijk is dat dit water niet gebruikt zal worden voor agrarische doeleinden. Ook wordt de grond waar de vlonder en trap staan, voorzien van een woonbestemming (zonder bouwvlak). Een andere wijziging betreft het opnemen van de maatvoering van aanwezige bijgebouwen op de verbeelding en daarmee in de regels. Op deze wijze zal nooit onduidelijkheid bestaan over de toegestane maatvoering aan bijgebouwen inclusief de historische schaapskooi (rijksmonument).

De ter visie legging van het ontwerp

Voor de herziening van een bestemmingsplan is de openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat houdt in dat het ontwerp van het bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage moet worden gelegd. In die termijn kunnen zienswijzen over het ontwerp worden ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die gesteld worden aan een bestemmingsplan en ook aan de uitgangspunten die het college in februari 2022 voor deze locatie bepaald heeft. Omdat geen feitelijke wijziging van het perceel plaats vindt zal geen advies gevraagd worden aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Wij stellen dan ook voor om over te gaan tot inzage van het bestemmingsplan.

Risico's en kanttekeningen

Gelet op de geringe ruimtelijke impact van deze herziening zien wij op voorhand geen risico's. Het vooroverleg met formele instanties zal i.v.m. de Omgevingswet en dus de noodzaak van een tijdige ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tijdens de zienswijzeperiode plaatsvinden.

Duurzaamheid en inclusie

De aanpassing van de bestemming zorgt ervoor dat het plangebied in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie zonder dat er nieuwe bouwrechten ontstaan.

Maatschappelijke participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie zelf direct omwonenden betrokken en heeft hiervan een verslag opgesteld. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de maatschappelijke paragraaf van het bestemmingsplan. De omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage.

Beoogd resultaat (hoe)

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zodat de bestemming van het perceel Dashorsterweg 35 in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie.

Financiële consequenties

Voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan is de legesverordening van toepassing. Daarnaast zal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Aanpak/uitvoering

Ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplan zodat gelegenheid gegeven wordt voor het indienen van zienswijzen. Hierna zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen over het bestemmingsplan.

Conclusie

- Het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is van het voornemen de bestemming te herzien en weet dat in een later stadium het bestemmingsplan ter vaststelling zal worden aangeboden.

Communicatie

Via de wettelijke publicatie kanalen

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan Dashorsterweg 35 inclusief bijlagen
- Collegebesluit principeverzoek
- Omgevingsdialoog, ook verwerkt in toelichting bestemmingsplan.