



Gemeente  
Woudenberg

### Collegeadvies

<b>Besluitenregistratie:</b>		<b>Postregistratienummer : Z.343242/D.264706</b>	
50	05	<b>Datum inboeken :</b>	
<b>Openbaar</b>	Ja	<b>Internet</b>	Ja
<b>naar RAAD</b>	ja	<b>OR</b>	Nee
<b>Communicatie</b>	Ja/	<b>Europese regelgeving</b>	Nee
<b>via COMMISSIE</b>	Ja/		
<b>Anders:</b>			

**Onderwerp** : ontwerpbestemmingsplan Voskuilerdijk 2

**Advies** : Ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen  
Gemeenteraad informeren via de ingekomen stukken

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
4 december 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
<b>Burgemeester</b>		MJ	231211	
<b>Wethouder</b>		HJM	231211	
<b>Wethouder</b>		DBdK	231211	
<b>Wethouder</b>		MvdG	231211	
<b>Secretaris</b>	DR		231207	

**Datum vergadering B&W: 12 december 2023**

**Agendapunt: 011**

**Besluit:**

**Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 12 december 2023:**

Akkoord

Retour naar afdeling op: 14 DEC. 2023

Ter archivering aangeboden op:

## Inleiding

Op 17 augustus 2018 heeft het college ingestemd met een ontwerp wijzigingsplan Voskuilerdijk 2. Het wijzigingsplan voorzagt in de wijziging van de vorm van het agrarische bouwperceel. De wijziging had twee doelen:

- Initiatiefnemer kan een loods bouwen grenzend aan een bestaande stal ten behoeve van zijn bedrijfsvoering;
- De bestaande sleufsilos die nu nog deels buiten het bouwvlak zijn gelegen en derhalve deels in strijd zijn met het bestemmingsplan en provinciale verordening komen binnen het bouwvlak en worden daarmee gelegaliseerd.

Het plan is vervolgens in het vooroverleg gebracht.



In het kader van dit overleg heeft de provincie Utrecht aangegeven dat het plan geen aanleiding gaf om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciale belang. Wel heeft zij voorgesteld het plan voor te leggen aan de provinciale ervenconsulent om te komen tot een verantwoorde landschappelijke inpassing. Wij hebben initiatiefnemer in overweging gegeven tegemoet te komen aan het voorstel van de provincie. Initiatiefnemer heeft hieraan gehoor gegeven wat uiteindelijk heeft geleid in een beplantingsplan dat onderdeel uitmaakt van de stukken.

Daarna heeft initiatiefnemer ook verzocht om op het bedrijf een tweede woning voor het tweede bedrijfshoofd toe te staan. Het bedrijf kent al lange tijd twee bedrijfshoofden, maar slechts één daarvan woont op het bedrijf. Recent heeft een wisseling plaats gevonden in de persoon van het twee bedrijfshoofd. Anders dan bij veel andere bedrijven is geen sprake van een familierelatie. Het is wel de bedoeling dat het tweede bedrijfshoofd op termijn het bedrijf zal voortzetten. Binnen het bestemmingsplan en in het provinciaal beleid is het niet mogelijk om een nieuwe zelfstandige tweede bedrijfswoning toe te staan. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied bestaat wel een afwijkingsmogelijkheid voor een dubbele bewoning. Echter de feitelijke bedrijfswoning is niet geschikt voor de bewoning van twee bedrijfshoofden met gezin, zonder familierelatie. Men wil daarom de oorspronkelijk en niet meer voor de bedrijfsvoering geschikte "deel", toevoegen aan de bedrijfswoning.

Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan Buitengebied te worden herzien. Besloten is om in deze herziening dan ook de wijziging van het bouwvlak mee te nemen. Daarmee wordt de separate procedure van het ontwerp wijzigingsplan niet verder vervolgd.

## Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan?

## Beoogd resultaat (wat)

Legalisering van bestaande sleufsilos door deze met de vormverandering van het bouwvlak in het bouwvlak te brengen en het ruimte bieden voor een extra loods op een bedrijfsmatige wenselijke locatie. De aanpassing van het bouwvlak leidt tot een compacter bouwvlak waardoor de bebouwing minder verspreid op het perceel kan worden gerealiseerd. Daarnaast het mogelijk maken van de vestiging van een tweede bedrijfshoofd op het bedrijf.

## Kader

Wet op de Ruimtelijke Ordening en bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013. Structuurvisie 2030 en provinciale omgevingsverordening.

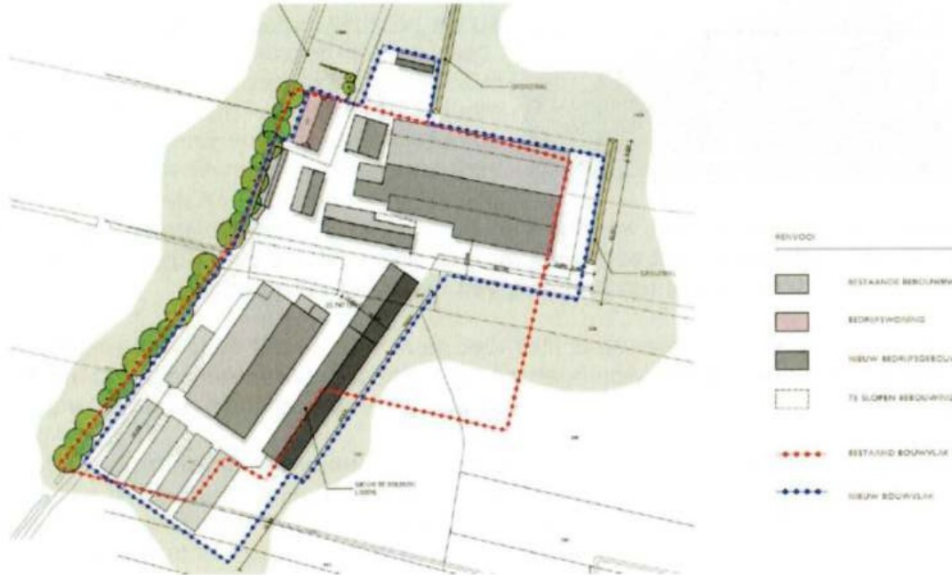
## Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit twee onderdelen en aanleidingen:

### Wijziging bouwvlak

Om een voor de bedrijfsvoering noodzakelijke loods toe te kunnen voegen en gelijktijdig de bedrijfsfuncties die nu (deels) buiten het bouwvlak liggen op te nemen in het bouwvlak wordt,

met toepassing van artikel 3.7.4. van het bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013, de vorm van het bouwvlak aangepast. Om te zorgen dat het nieuwe bouwvlak beter aansluit bij het omliggende landschap is een beplantingsplan opgesteld, welke als onderdeel van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd.



*Tweede bedrijfshoofd/ vergroten inhoud bedrijfswoning*

Het agrarische bedrijf aan de Voskuilerdijk 2 heeft twee bedrijfshoofden, de eigenaar en een bedrijfsleider. Deze laatste functie is recent overgegaan naar een ander persoon en deze verandering heeft ertoe geleid dat de voorbereiding van het bestemmingplan lang heeft stilgelegen. De eigenaar zal op termijn het bedrijf in het geheel overdragen, maar vooralsnog wordt de bedrijfsvoering gedaan door beide bedrijfshoofden. Gelet op de omvang van het bedrijf en de leeftijd van de eigenaar is het noodzakelijk dat ook het tweede bedrijfshoofd op het bedrijf komt wonen. Dit biedt tegelijk de mogelijkheid om aan de eigenaar (nu nog beperkt) mantelzorg te bieden. Gelet op de leeftijd zal op termijn deze mantelzorg mogelijk moeten worden geïntensiveerd.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013 kent in artikel 3.5.2. de mogelijkheid om de bedrijfswoning te bewonen met twee bedrijfshoofden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- het agrarisch bedrijf biedt naar omvang en aard van de bedrijfsactiviteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak;
- ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De situatie op het perceel sluit aan bij de voorwaarden die in dat artikel gesteld worden.

De bestaande boerderij met een 'langsdeel' is een voor Woudenberg typisch kenmerkende langhuisboerderij met voor de woning en achter de deel. Behoud van dergelijke boerderijen draagt dan bij aan de instandhouding van het landelijke beeld van het Woudenbergse agrarische buitengebied. De inhoud van de oorspronkelijke boerderij bedraagt 1.650 m<sup>3</sup>, hiervan is met vergunning een gedeelte van 770 m<sup>3</sup> aan te merken als de bedrijfswoning. De rest van het pand is de "deel" van de boerderij met een inhoud van 880 m<sup>3</sup>. Deze deel is niet meer geschikt voor de moderne bedrijfsvoering en heeft zoals bij zoveel oorspronkelijke boerderijen de functies feitelijk verloren. Het is wel gewenst om de oorspronkelijke boerderij te behouden en dat kan door het



toevoegen van de deel aan het woonhuis en dus geheel als bedrijfswoning aan te merken. Kortom er ontstaat één grote bedrijfswoning van 1530 m<sup>3</sup>. De overblijvende 120 m<sup>3</sup> blijft in gebruik als technische ruimte ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Het bestemmingsplan biedt hiertoe echter niet de ruimte omdat deze een maximale inhoudsmaat kent voor bedrijfswoningen en via de bestaande matenregeling alleen situaties positief bestemd zijn waar al sprake was van een grotere vergunde (bedrijfs)woning.

Het plan leidt op het oog tot een forse bedrijfswoning, maar draagt daarmee wel bij aan het behoud van de beeldkwaliteit. Het plan leidt niet tot extra verstedelijking of verstening omdat er sprake is van een inpassende functiewijziging. Het plan voorziet verder in het aanbrengen van extra landschapselementen waardoor sprake is van een extra impuls aan het landschap.

Het plan is dan ook niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening. De provinciale omgevingsverordening stimuleert om de karakteriek van oorspronkelijke boerderijen te behouden door binnen de schil van deze bebouwing een nieuwe functie toe te voegen. Deze regeling is het uitgangspunt voor de herziening. Door specifiek de oorspronkelijke boerderij te bestemmen met een grotere inhoudsmaat van een woning wordt voorkomen dat na eventuele sloop het recht ontstaat op twee vrijstaande woningen ontstaat.

Na het onherroepelijk worden van de herziening kan men met toepassing van artikel 3.5.2. van het bestemmingsplan ontheffing vragen voor dubbele bewoning van het pand. Omdat er sprake is van een ontheffing, kan dat na vertrek van één van de bewoners niet leiden tot een ongewenste extra woning. Het pand wordt dan één grote boerderij voor één huishouden. In de nieuwe planregels is vastgelegd, in artikel 3.2.2. lid c, dat bij sloop van de karakteristieke boerderij er maximaal één nieuwe woning bij recht mag worden teruggebouwd van 600 m<sup>3</sup>.

#### *Conclusie*

Het plan leidt niet tot extra verstening of meer verstedelijking omdat gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing, te weten de boerderij met deel. In het kader van de wijziging van het bouwperceel zal het perceel landschappelijk worden ingepast zodat ook de totale beeldkwaliteit van het perceel ten opzichte van de huidige situatie verbetert. Verder leidt het plan tot betere toekomstperspectieven van dit agrarisch bedrijf omdat het plan de mogelijkheid biedt om een bestaand bloeiend agrarisch bedrijf op termijn over te doen aan jongere ondernemers en om de bebouwing op een voor de agrarische bedrijfsvoering efficiënte wijze bij elkaar te plaatsen. Daarbij kan de huidige eigenaar kan op het bedrijf blijven wonen en daar tot op late leeftijd onderdeel van uit te kunnen maken.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de wettelijke kaders en uitgangspunten. Omdat de ruimtelijke inpassing op basis van advies van de ervenconsulent wordt uitgevoerd en verder geen stedenbouwkundige afwegingen aan de orde zijn wordt geen advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

**Risico's en kanttekeningen**

Gelet het overleg dat met de buurt uitgevoerd is, denken wij dat de risico's rond het plan gering zijn. 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**

Een compact bouwperceel leidt tot een betere landschappelijk inpassing van de bedrijfsbebouwing. Ook leidt het beplantingsplan tot een betere landschappelijke kwaliteit. Het plan zorgt voor een continuering van een bestaand agrarisch bedrijf waarbij de huidige eigenaar, die op leeftijd is, op het bedrijf kan blijven wonen en nu beperkt en op termijn mocht daar aanleiding toe zijn, meer mantelzorg kan ontvangen van de jongere ondernemers. De aanpassing van de bestemming zorgt ervoor dat het plangebied in overeenstemming wordt gebracht met behoefte van de bedrijfsvoering en alle functies in het bouwvlak liggen.

**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 Voskuilerdijk 2 aansluit bij de behoefte vanuit de toekomstige bedrijfsvoering.

**Financiële consequenties**

Voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan is de legesverordening van toepassing. Daarnaast zal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin naast planschade ook de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing zeker gesteld wordt.

**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 Voskuilerdijk 2 inclusief bijlagen
- Omgevingsdialoog, ook verwerkt in toelichting bestemmingsplan.