



Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.342139/D.265593	
50	19	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Ja/Nee
naar RAAD	Ja	OR	Ja/Nee
Communicatie	Ja	Europese regelgeving	Ja/Nee
via COMMISSIE	Ja, vka		
Anders:			

Onderwerp : ontwerpbestemmingsplan De Steeg 7

Advies :
 1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan De Steeg 7 en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
 2. De raad via ingekomen stukken te informeren.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
1 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: 04

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 12 december 2023:

Akkoord

14 DEC. 2023

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Op de locatie aan De Steeg 7 is een voormalige woonboerderij in gebruik ten behoeve van de logiesfunctie, ook worden op de locatie huwelijken gesloten.

Op 29 augustus 2023 heeft u ingestemd om mee te werken aan een uitbreiding van de recreatieve voorzieningen op deze locatie, waarbij de volgende voorzieningen mogen worden gerealiseerd.

- Het geheel in gebruik nemen van de voormalige woonboerderij ten behoeve van de logiesfunctie met een oppervlakte van plm. 260m²;
- Het herstellen van het voormalige bakhuis bij de woonboerderij van 36m²;
- Het realiseren van 10 ecolodges met een maximale oppervlakte van 70m² en bouwhoogte van 5.00m;
- Het maken van 16 kampeerplaatsen (tenten/caravans/campers);
- Het realiseren van een kantine van 30m² en een toiletgebouw/afwasplaats van 20m² beide t.b.v. de verblijfsplaatsen;
- Het beschikbaar stellen van de locatie gedurende 2 maanden tussen het laag- en hoogseizoen voor bruiloften (diner, borrel) en een verkooppunt voor lokale producten;
- De bouw van een bedrijfswoning met een inhoud van 600m³ en 80m² aan bijgebouwen.

Deze voorzieningen zijn nodig om op deze locatie een zelfstandig bedrijf te kunnen realiseren. Het bedrijf zal afgesplitst worden van de locatie De Steeg 6 waar dit nu nog onderdeel vanuit maakt. Aan De Steeg 6 gaat het bedrijf verder als agrarisch bedrijf met de op dat perceel aanwezige recreatieve voorzieningen (liniehutten en vergaderruimte) en de locatie aan De Steeg 7 wordt een zelfstandig bedrijf.

De voorzieningen passen niet binnen de recreatieve verblijfsfunctie van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Om de aangegeven voorzieningen te kunnen realiseren is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat zover is dat dit in procedure kan worden gebracht.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het ontwerpbestemmingsplan De Steeg 7 en het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan

Beoogd resultaat

Het uitbreiden van de recreatieve functie op de locatie aan De Steeg 7 zodat het bedrijf de mogelijkheid krijgt om als zelfstandig bedrijf verder te gaan en waarbij het aanbod van recreatieve verblijfsmogelijkheden in de gemeente wordt uitgebreid.

Kader

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

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden gesteld in het principebesluit.

Zoals aangegeven in de inleiding is besloten mee te werken aan de uitbreiding op de locatie aan De Steeg 7 van de recreatieve voorzieningen met 10 ecolodges, 16 kampeerplaatsen met voorzieningen, de realisatie van een voormalig bakhuis en een zelfstandige woning met veranda en het gebruik van de gehele voormalige woonboerderij ten behoeve van de logiesfunctie.

In onderhavig bestemmingsplan is dit opgenomen. Een kleine aanpassing ten opzichte van het principebesluit, is dat het totaal aantal permanente en niet-permanente standplaatsen 26 bedraagt, waarbij maximaal 10 permanente ecolodges kunnen worden gerealiseerd. Als er minder ecolodges worden gebouwd houdt dit in dat er meer niet permanente standplaatsen kunnen komen.

Als voorwaarden in het principe besluit is ook aangegeven, dat opstallen die al eerder gesloopt hadden moeten worden, voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gesloopt moeten zijn. Aan deze voorwaarden kan echter praktisch gezien niet worden voldaan. Voor de sloop is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig (aanwezigheid verblijfplaatsen voor huismussen). Deze is nog niet aangevraagd en kan niet meer worden verleend voor 1 januari 2024. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het van belang dat dit ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar ter inzage kan worden gelegd.

In een nog op te stellen anterieure overeenkomst zal de sloop van deze gebouwen worden meegenomen als voorwaardelijke verplichting.

1.2. Het plan is voorgelegd aan de provincie.

Er is diverse malen overleg met de provincie geweest over het plan. De provincie stond kritisch ten opzichte van deze ontwikkeling bij de Grebbelinie. Vooral de inhoud van de woning en de noodzaak van een bedrijfswoning was een aandachtspunt.

De initiatiefnemer heeft dit verder gemotiveerd in de toelichting, waarbij een inhoudsmaat van maximaal 600m³ voor de woning is opgenomen en de afwijkingmogelijk tot 800m³, die in het huidige bestemmingsplan Buitengebied staat eruit is gehaald.

Het blijft mogelijk, dat de provincie nog een reactie geeft tijdens de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 De uitbreiding past binnen de Structuurvisie Woudenberg 2030

Het perceel ligt volgens de Structuurvisie Woudenberg 2030 in een gebied waar recreatieve activiteiten kansrijk en wenselijk zijn. Aangegeven wordt wel dat het toevoegen van nieuwe recreatieve functies een optie is indien dit wel tot een integrale kwaliteitsverbetering van het landschap leidt. Het bij de regels gevoegde landschappelijk inpassingsplan zorgt voor kwaliteitsverbetering van het gebied.

1.4 Uit de toelichting in het bestemmingsplan blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting wordt in de onderbouwing onder meer aangegeven, waar de uitbreiding gerealiseerd gaat worden, dat dit landschappelijk ingepast kan worden aansluitend nabij de Grebbelinie. Er zal voor vaststelling van het bestemmingsplan nog wel een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Daarnaast blijkt uit de gehouden quick scan Flora- en Fauna en het nader onderzoek, dat er een ontheffing nodig is op grond van de Wet natuurbescherming in verband met de aanwezigheid van huismussen en dat er een zorgplicht is voor vleermuizen en de kerkuil. De ontheffing zal door initiatiefnemer bij de provincie Utrecht worden aangevraagd.

Met betrekking tot de verkeersaspecten en parkeren wordt voldaan aan de gestelde richtlijnen van het CROW.

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 Wet ruimtelijke ordening 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 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

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen het plan, waardoor het plan eventueel aangepast zal moeten worden. Aangezien vanuit de provincie na de laatste aanpassingen geen expliciet akkoord is gegeven blijft het mogelijk dat ook de provincie een zienswijze zal indienen.

Duurzaamheid en Inclusie

Het realiseren van een natuurcamping heeft een positieve invloed op de natuur, doordat aandacht wordt besteed aan biodiversiteit. Door aanplant van groenvoorziening en ook op deze locatie door het aanbrengen van een bloemrijkweidelandschap rond de entree van de natuurcamping, waar nu alleen grasland aanwezig is.

Maatschappelijke participatie

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd en besproken met de omwonenden en heeft de resultaten vastgelegd in het participatieverslag.

Beoogd resultaat (hoe)

Het uitbreiden van de recreatieve functie op de locatie aan de Steeg 7 waardoor het bedrijf de mogelijkheid krijgt om als zelfstandig bedrijf verder te gaan en waarbij het aanbod van recreatieve verblijfsmogelijkheden in de gemeente wordt uitgebreid.

Financiële consequenties

De kosten van het bestemmingsplan en deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer

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.
- 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 De Steeg 7

Communicatie

Via de wettelijke publicatie kanalen

Bijlage(n)