



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.342139/D.257833	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan De Steeg 7

Advies :

1. In te stemmen met het plan voor de uitbreiding van de recreatieve functie op de locatie aan de Steeg 7 onder de in de bijlage aangegeven voorwaarden;
2. Het concept-ontwerpbestemmingsplan De Steeg 7 verder in behandeling te nemen;
3. De initiatiefnemer hierover te informeren.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
1 augustus 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:
n.v.t.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	230822	
Wethouder		HJM	230822	
Wethouder		DdK	230822	
Wethouder		MvdG	230822	
Secretaris	DR		230817	Vermoedelijk wel bespreken in het college.

Datum vergadering B&W: 22 augustus 2023

Agendapunt: 05

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 22 augustus 2023:

Akkoord, met tekstuele wijzigingen

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Door initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ingediend voor het uitbreiden van de recreatieve functie van Hofstede Hooybroeck op het perceel De Steeg 7.

Op dit moment is op de locatie een logiesfunctie in de voormalige woonboerderij aanwezig. In 2009 is vergunning verleend om hiervoor een oppervlakte van 135m² in gebruik te nemen, onder de voorwaarde dat 225m² aan opstallen op het perceel zou worden gesloopt. Deze opstallen zijn nog niet gesloopt.

Op dit moment is het gehele pand al in gebruik ten behoeve van de logiesfunctie.

De uitbreiding zoals voorgelegd in het ontwerpbestemmingsplan betreft:

- 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 30m²/ toiletgebouw/afwasplaats 20m² 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 800m³ inclusief bijgebouw en een veranda/overkapping bij de bedrijfswoning van 30m²;



In januari 2022 is een verzoek voor deze locatie in het college behandeld voor het vergroten van het BVO met 15% van de voormalige woonboerderij ten behoeve van de logiesfunctie en de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning. De bedrijfswoning lag in dat voorstel buiten het bouwvlak.

U hebt destijds besloten hier geen medewerking aan te verlenen. Wel is destijds aangegeven dat u bereid bent om te kijken naar de haalbaarheid van een andere opzet onder de volgende voorwaarden:

- gehele woonboerderij en veranda gebruiken ten behoeve van een logiesfunctie;
- de sloop van de overige opstallen en een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning van 600m³ met 80m² aan bijgebouwen (per saldo is dan sprake en 50 % reductie van de bestaande bebouwing);
- compacte situering van (de nieuwe) bebouwing op het erf, waarbij het bestaande bouwvlak uitgangspunt is;
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak en landschappelijk ingepast.
- een motivering en onderbouwing die voldoet aan de (Interim) omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opgesteld met een geheel nieuw plan.

De reden voor deze ontwikkeling is dat de initiatiefnemer de bedrijven aan de Steeg 7 en de Steeg 6 (de Boerenstee) die nu nog met elkaar verbonden zijn voor de toekomst wil loskoppelen.

De ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan is geheel nieuw en wijkt af van het door u eerder genomen principebesluit voor deze locatie.

Er dient dan ook eerst inhoudelijk een besluit te worden genomen of u in kunt stemmen met deze ontwikkeling, zoals in een principeverzoek, voordat verder kan worden gegaan met het in behandeling nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

Centrale vraag

Bent u bereid mee te werken aan een plan voor de uitbreiding van de recreatieve functie op het perceel aan de Steeg 7:

- met 10 ecolodges en 16 kampeerplaatsen met sanitaire voorzieningen en kantine;
- het gebruik van de gehele voormalige woonboerderij ten behoeve van de logiesfunctie en het realiseren van een bakhuis aansluitend aan dit gebouw;
- met de bouw van een bedrijfswoning van 800m³ met veranda van 30m²;
- het houden van huwelijksfeesten gedurende 1 à 2 maanden buiten het hoogseizoen.

Beoogd resultaat (wat)

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 De ontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan

De Steeg 7 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010 de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming mag een logiesaccommodatie worden gerealiseerd met een oppervlakte van 135m² en een bedrijfswoning met een inhoud van 600m³ en daarnaast nog 80 m² aan bijgebouwen.

Het te realiseren plan ligt wel binnen het bouwvlak van de bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie, maar past niet binnen de regels van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om af te wijken van het plan.

1.2 Het plan is ruimtelijk gezien inpasbaar

Het plan betekent dat op deze locatie de verstedelijking uitbreidt door de bebouwing van 10 ecolodges en 16 kampeerplaatsen met voorzieningen, de realisatie een voormalig bakhuis en een zelfstandige woning met veranda.

De totale oppervlakte van de 10 ecolodges wordt maximaal 700m² (max 70m² per ecolodge), de bouwhoogte is beperkt tot maximaal 5.00 meter, de caravans en campers hebben een lagere hoogte. De ruimtelijke uitstraling van deze ontwikkeling naar de omgeving is gering door de beperkte bouwhoogte en doordat het plan ingepast worden in een groene setting.

De voormalige woonboerderij is nu al volledig in gebruik als logiesfunctie en wordt niet meer gebruikt voor reguliere bewoning. Door dit toe te staan ontstaat hier ruimtelijk gezien geen wijziging, de activiteiten vinden plaats in bestaande bebouwing. Wel dient dit nog planologisch geregeld te worden.

Het terugbrengen van het oude bakhuis betekent wel een uitbreiding. Het plaatsen van nieuwe cultuurhistorische bebouwing in de vorm van een bakhuis op deze locatie kan gezien worden als een positieve ontwikkeling.

Doordat in de woonboerderij geen woongedeelte meer aanwezig is, is de wens een nieuwe bedrijfswoning te realiseren bij deze ontwikkeling. Begrijpelijk is dat bij een uitbreiding van de recreatieve functie een bedrijfswoning gewenst is.

In het voorgestelde plan heeft de bedrijfswoning een inhoud van 800m³, dit is inclusief een in pandig bijgebouw. Deze inhoud wordt niet groter dan als een woning van 600m³ en bijgebouw van 80m² zou worden gerealiseerd, zoals het vigerende bestemmingsplan Buitengebied nu aangeeft.

De bedrijfswoning zal bewoond worden door de toekomstig beheerder (dochter huidige beheerder). Door de uitbreiding van de activiteiten met extra verblijfsmogelijkheden is het noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering om op het perceel zelf woonachtig te zijn. ook als aanspreekpunt voor de recreanten.

Tevens wordt nog een extra veranda van 30m² gevraagd.

De nieuwe bedrijfswoning inclusief het bijgebouw van 800m³ komt al als extra bebouwing op het perceel. Het huidige bestemmingsplan staat maximaal 80m² aan bijgebouwen en overkappingen toe, gewenst is om deze oppervlakte hier ook als maximale oppervlakte te handhaven.

Ook is nog een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 59m² op het perceel aanwezig, zo nodig kan dit gebouw ook voor privédoeleinden worden gebruikt.

Bij het plaatsen van de nieuw te realiseren bebouwing dient wel rekening te worden gehouden zoals in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied wordt aangegeven, dat een strook met een breedte van 5 meter rondom de terreinen uitsluitend is bestemd voor landschappelijke inpassing van de recreatieterreinen door middel van dichte opgaande beplanting, bestaande uit streekeigen bomen en struiken.

1.3 Een goede landschappelijke inpassing van het plan is noodzakelijk

Om tot een goed aanvaardbaar plan te komen zal het plan landschappelijk dienen te worden ingepast.

Hierbij zijn o.a. de volgende aandachtspunten van belang:

- aangegeven dient te worden hoe de boomgaard vormgegeven wordt in het plan, waar komen de ecolodges en waar de standplaatsen;
- de groenvoorzieningen aan de westkant van de parkeerplaatsen moeten zodanig hoog zijn dat de auto's vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn;
- Het bloemrijkgrasland is goed aangegeven. De pluktuin, wanneer het gaat om bessenstruiken en andere opgaande gewassen, dient beperkt te worden gehouden, de voorkeur is deze rond het rustpunt vorm te geven.

1.4 Het plan biedt in een natuurcamping een specifieke vorm van recreatie.

Natuurcampings zijn vaak klein, hebben ruime kampeerplaatsen, weinig luxe voorzieningen maar wel toiletten en douches, rust op een dergelijke camping is van belang.

Het voornemen is aan de Steeg 7 een dergelijke camping te realiseren. Er komen geen voorzieningen zoals zwembad en andere vormen van recreatief vermaak.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de doelgroep de recreant is, die rust, groen en ruimte zoekt.

De locatie is midden in landelijk gebied gelegen. Op de locatie zelf zal de boomgaard, als cultuurhistorisch element, worden hersteld. Tevens ligt de locatie naast de Grebbelinie, waarbij door deze ligging een bijdrage geleverd kan worden aan de bekendheid van dit cultuurhistorisch erfgoed van onze gemeente.

Het realiseren van een natuurcamping met weinig voorzieningen is passend op deze rustige locatie gelegen midden in het landelijk gebied en betekent voor de gemeente dat er extra aanbod voor verblijfsrecreatie ontstaat.

Uit het door de initiatiefnemer gehouden onderzoek naar de behoefte blijkt dat er nog een stijgende vraag is naar verblijfsrecreatieve voorzieningen.

1.5 De locatie aan de Steeg 7 wordt nu ook al als trouwlocatie gebruikt

Hofstede Hooybroeck is nu ook al een officiële trouwlocatie. De bedoeling is in de periode tussen het laag – en hoogseizoen, gedurende één maand volledig beschikbaar worden gesteld als trouwlocatie. Dit betreft bijvoorbeeld de maand juni. Optioneel wordt deze periode maximaal verlengd met een 2e maand.

Het betreft uitsluitend kleinschalige activiteiten voor kleine gezelschappen (ceremonie, diner, borrel e.d.). Hierbij kan de bestaande groepsaccommodatie en natuurcamping eventueel worden ingezet als overnachtingsmogelijkheid voor gasten. Aangegeven is dat de locatie niet beschikbaar is als feestlocatie.

Op de voorgestelde wijze kan worden ingestemd, wel zal in het bestemmingsplan dienen te worden geregeld dat de locatie niet uitsluitend verhuurd mag worden als feestlocatie.

1.6 Splitsing van de bedrijven op de locatie de Steeg 6 en 7 is gewenst

De huidige activiteiten aan de Steeg 7 zijn nu nog bedrijfsmatig verbonden met de activiteiten van de Boerenstee aan de Steeg 6.

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd met daarnaast recreatieve voorzieningen (Liniehutten, theehuis). Dit agrarische bedrijf is de laatste jaren uitgebreid tot een bedrijf met 130 melkkoeien, 25 ha grond in eigendom en 50 ha dat wordt gepacht.

Bedrijfsmatig is gekeken naar de toekomst, waarbij duidelijk werd dat de zoon (van de huidige eigenaar) het agrarische bedrijf wil overnemen, met de activiteiten van de Boerenstee. De werkzaamheden op dit bedrijf zijn nu al zodanig dat dit niet meer door 1 persoon te doen is.

Het is dus gewenst dat de activiteiten op Hofstede Hooybroeck afgesplitst worden van de activiteiten bij de Boerenstee.

1.7 Door uitbreiding met extra recreatieve activiteiten krijgt Hofstede Hooybroeck de gelegenheid om als zelfstandig bedrijf door te kunnen gaan

De inkomsten van de verhuur van de logiesruimte is onvoldoende om als zelfstandig bedrijf te kunnen functioneren. Uitbreiding van deze activiteiten aan de Steeg 7 zijn nodig om voldoende inkomsten te kunnen genereren en als rendabel bedrijf door te kunnen gaan.

Door het realiseren van een camping met standplaatsen en ecolodges kan een economisch volwaardig bedrijf worden ontwikkeld.

Het is de bedoeling dat de dochter van de eigenaar dit bedrijf gaat overnemen.

1.8 De Structuurvisie Woudenberg 2030 biedt mogelijkheden

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 waarbij dit wel tot een integrale kwaliteitsverbetering van het landschap leidt.

Het plan dient dus wel goed landschappelijk te worden ingepast.

1.9 De uitbreiding dient te passen binnen de interim omgevingsverordening van de provincie

De interim omgevingsverordening geeft niet specifiek aan hoe om te gaan met de in dit plan voorgelegde uitbreiding.

De provincie zal aan dienen te geven of zij in kunnen stemmen met deze ontwikkeling.

2.1 Bij een positief besluit over uitbreiding van de recreatieve functie kan het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht dient dit nog op een aantal aspecten te worden aangepast. Tevens is advies nodig over de diverse onderzoeken die bij het plan zijn gevoegd en zal advies van de provincie nodig zijn.

Dit kan worden vervolgd als ingestemd wordt met invulling zoals aangegeven bij punt 1.

3.1 de initiatiefnemer zal moeten worden geïnformeerd

De initiatiefnemer zal op de hoogte dienen te worden gebracht over de besluitvorming.

Risico's en kanttekeningen

1.1 De bebouwing op het perceel neemt toe

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat 238m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. In 2009 had echter al 225m² gesloopt moeten worden, zodat deze meters niet ingezet kunnen worden als onderbouwingsdat er sloopmeters beschikbaar zijn. Het gaat dus enkel maar om 13m² die als sloopmeters gezien kunnen worden.

De uitbreiding van de bebouwing is 750m² (ecolodges met voorzieningen)

Een bakhuis van 36m² en de bouw van een nieuwe woning, waarvan alleen de inhoud bekend is maar niet de oppervlakte.

Hierdoor is een forse toename van bebouwing en verstedelijking in het landelijk gebied.

Als echter het vergroten van de recreatieve functie op deze locatie als acceptabel en inpasbaar gezien wordt kan op de locatie een aantrekkelijk nieuw aanbod voor verblijfsrecreatie worden ontwikkeld.

Duurzaamheid en Inclusie

Het realiseren van een natuurcamping heeft een positieve invloed op de natuur, aandacht wordt besteed aan biodiversiteit door de aanplant van groenvoorziening en ook op deze locatie door het aanbrengen van een bloemrijkweidelandschap rond de entree van de natuurcamping.

Maatschappelijke participatie

Er zal vooroverleg plaatsvinden met de omliggende bewoners van de locatie.

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 voor de realisatie van het project komen voor rekening van de initiatiefnemer

Aanpak/uitvoering

De initiatiefnemer zal worden geïnformeerd, waarna het proces van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan kan worden vervolgd.

Conclusie

Bent u bereid mee te werken aan een plan voor de uitbreiding van de recreatieve functie op het perceel aan de Steeg 7:

- met 10 ecolodges en 16 kampeerplaatsen met sanitaire voorzieningen en kantine;
- het gebruik van de gehele voormalige woonboerderij ten behoeve van de logiesfunctie en het realiseren van een bakhuis van 36m2aansluitend aan dit gebouw;
- met de bouw van een bedrijfswoning van 600m3 en bijgebouwen van maximaal 80m2;
- het houden van huwelijksfeesten gedurende 1 à 2 maanden buiten het laag- en hoogseizoen.

Communicatie

n.v.t.

Bijlage(n)

Ontwerpbestemmingsplan De Steeg 7
Concept-antwoordbrief