



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.343511/D.266029	
51	6	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 Oudenhorsterlaan 14

Advies :
1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Oudenhorsterlaan 14 en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen;
2. Mandaat verlenen aan wethouder Molenaar voor het doorvoeren van tekstuele wijzigingen in het advies en de bijlagen;
3. De raad te informeren door middel van een afschrift van dit besluit.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
11 december 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	231218	
Wethouder		HJM	231218	
Wethouder		DBdK	231218	
Wethouder		MvdG	231218	
Secretaris	DR		231214	

Datum vergadering B&W: 19 december 2023

Agendapunt: O3

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 19 december 2023:

Akkoord

21 DEC. 2023

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Op de locatie Oudenhorsterlaan 14 zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd beëindigd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ligt nog wel de agrarische bestemming op het perceel.

De initiatiefnemer wil de agrarische opstallen en de oude bedrijfswoning slopen en hiervoor twee nieuwe woningen met bijgebouwen voor terug bouwen. In de collegevergadering van januari 2022 is hierop door het college een positief principebesluit genomen, waarbij een aantal randvoorwaarden zijn opgesteld, waarmee voldaan dient te worden aan de voorwaarden met betrekking tot functiewijziging uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Ook heeft Mooisticht een aantal richtlijnen meegegeven.

Door initiatiefnemer is het ontwerpbestemmingsplan Oudenhorsterlaan 14 opgesteld.

Centrale vraag

Kunt u in stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Oudenhorsterlaan 14 en wilt u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen.

Beoogd resultaat (wat)

De sloop van voormalige agrarische opstallen die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Het realiseren van een planologische kader om de bouw van 2 woningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogelijk te maken, waardoor het buitengebied vitaal blijft en door een goede landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Kader

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en herziening 2013, De structuurvisie en de provinciale interim verordening.

Argumenten

1.1 het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid van functieverandering van agrarisch naar wonen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 geeft de mogelijkheid op grond van artikel 3 lid 3.7.8 onder voorwaarden de bestemming agrarisch te wijzigen naar wonen, waarbij een woning kan worden gerealiseerd.

Daarnaast biedt artikel 20.6.5 biedt de mogelijkheid onder voorwaarden een extra vrijstaande woning toe te staan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

Aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de agrarische activiteiten dienen te zijn beëindigd
- alle agrarische opstallen dienen te worden gesloopt
- er dient ten minste 1.000m² te worden gesloopt
- de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen wordt voldaan

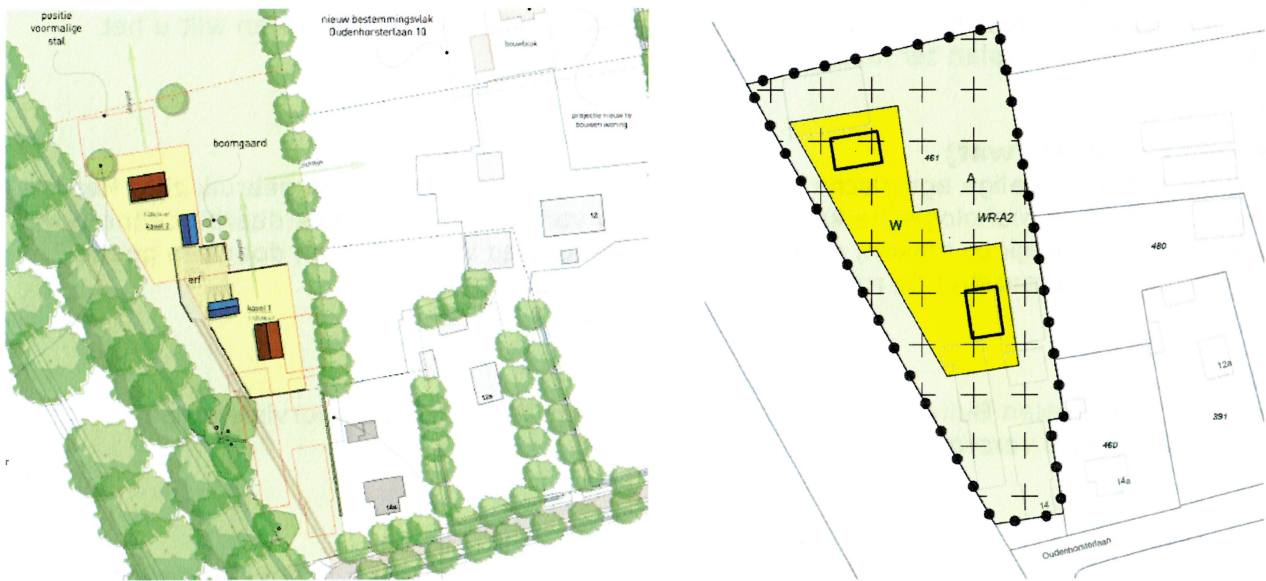
Omdat de locatie binnen de 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' ligt kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast en is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan voldoet niet geheel aan de voorwaarden van het genomen principebesluit

In januari 2022 is een principebesluit genomen om mee te werken aan de realisatie van 2 woningen op de locatie aan de Oudenhorsterlaan 14. In verband met afwikkeling van de nalatenschap op deze locatie heeft het enige tijd geduurd voordat een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. In het principebesluit waren de hiervoor genoemde randvoorwaarden uit het bestemmingsplan aangegeven en daaraan kan worden voldaan.

Na advies van Mooisticht was het volgende aangegeven in het principebesluit:

- Werk verschillende scenario's uit in een schets hoe de bebouwing en beplanting te positioneren en hoe wordt omgegaan met de oude spoorlijn. Zoals een schets waarbij er een huis blijft op de huidige plek van de boerderij
- Zorg ervoor dat de nieuwe bebouwing zal worden gesitueerd op één erf
- Probeer ook de samenhang met 14a mee te nemen in de erfinrichting.
- Versterk het nieuwe erf door de opzet van een hoofdhuis en een ondergeschikt tweede huis (bijvoorbeeld in de vorm van een kapschuur) te houden.



Uit bovenstaande inrichtingstekening en verbeelding blijkt, dat niet geheel op de opmerkingen van Mooisticht is ingegaan. De beide woningen worden ver in het landschap geprojecteerd en ook de onderlinge afstand is vrij groot (plm. 50 meter), waardoor er niet gesproken kan worden van één erf.

Van belang is om te komen tot een weloverwogen inrichting van dit gebied, waarbij goed gekeken dient te worden naar de positionering van de woningen op het perceel, waarbij ook rekening gehouden zal moeten worden met de naastgelegen spoordijk en een goede ontsluiting voor beide woningen. Om tot een goed besluit te kunnen komen is nog advies nodig van een stedenbouwkundige en landschapsadviseur en vervolgens overleg met de initiatiefnemer, voordat de definitieve locatie van de woningen kan worden bepaald. Om die reden wordt nu in het ontwerpbestemmingsplan op het gehele perceel een woonbestemming opgenomen zonder bouwvlakken. De plaatsbepaling van de bouwvlakken voor de woningen wordt nader bepaald, nadat deskundig advies is gegeven. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan als een voorwaardelijke verplichting binnen de regels van de woonbestemming worden opgenomen.

Omdat per 1 januari de Omgevingswet in werking treedt is het wenselijk om het ontwerpbestemmingsplan nog op grond van de oude wetgeving voor 1 januari ter inzage te leggen.

In het bestemmingsplan dat na de terinzagelegging ter vaststelling naar de raad zal gaan zal de locatie van de woonbestemming worden gewijzigd en zullen weer twee bouwvlakken worden opgenomen.

1.3 Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening Utrecht

Artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening Utrecht geeft de mogelijkheid om de bouw van een of meer nieuwe woningen toe te staan wanneer het agrarisch gebruik is beëindigd.

Hierbij is wel de landschappelijke inpassing van belang.

De ligging en inpassing van de woning zal nog nader worden bepaald, waarbij zal worden voldaan moet worden aan een goede landschappelijke inpassing.

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 realisatie van 2 woningen op de locatie mogelijk is. Tevens wordt onderbouwd dat kan worden voldaan aan de eisen met betrekking tot onder meer verkeer en de diverse milieuaspecten.

Wel zal er zo blijkt uit het bodemonderzoek sanering dienen plaats te vinden in verband met de aanwezigheid van asbest in de grond. Daarnaast is er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig in verband met de aanwezigheid van nesten van huismussen in de open kapschuur.

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 plan is niet tijdig aangepast

Het onderhavige bestemmingsplan is nog niet de juiste versie, dit wordt nog aangepast op een aantal punten. De verbeelding, tekst in de toelichting en regels worden aangepast door het nog nader bepalen van de bouwvlakken voor de woningen.

In verband met het kerstreces stellen wij voor wethouder Molenaar te mandateren akkoord te gaan met de definitieve versie van het ontwerpbestemmingsplan voor de feitelijk start van de ter inzagelegging.

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 terinzagelegging 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 heeft nog geen vooroverleg plaats gehad met de overlegpartners. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het van belang, dat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage wordt gelegd. De overlegpartners en andere belanghebbenden krijgen tijdens de ter visie termijn de gelegenheid om een reactie te geven op het plan. Hierbij is het mogelijk dat het plan nog zal worden aangepast.

Duurzaamheid en Inclusie

Door het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt leegstand in de het buitengebied voorkomen door middel van de sloop van stallen en het toestaan van een nieuwe functie.

Maatschappelijke participatie

Uit het bijgevoegde participatieverslag blijkt dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

Beoogd resultaat (hoe)

De sloop van voormalige agrarische opstallen die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Het realiseren van een planologische kader om de bouw van 2 woningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogelijk te maken, waardoor het buitengebied vitaal blijft en door een goede landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Financiële consequenties

Alle kosten die voortvloeien uit het op te stellen bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de nog op te stellen anterieure overeenkomst wordt dit geregeld.

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 Oudenhorsterlaan 14 ter inzage te leggen.
- Mandaat verlenen aan wethouder Molenaar voor het doorvoeren van tekstuele wijzigingen in het advies en de bijlagen;
- 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 Oudenhorsterlaan 14

Communicatie

Via de wettelijke publicatie kanalen

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. CA principe-verzoek
3. Participatieverslag