



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.335585/D.227156	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja/Nee	Internet	Ja/Nee
naar RAAD	Ja/Nee	OR	Ja/Nee
Communicatie	Ja/Nee	Europese regelgeving	Ja/Nee
via COMMISSIE	Ja/Nee		
Anders:			

Onderwerp : Principeverzoek Oudenhorsterlaan 14

Advies : In principe medewerking verlenen aan de functieverandering van agrarisch naar wonen, de sloop van bestaande bebouwing en de bouw van 2 nieuwe woningen.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
18 januari 2022		P. de Kruif		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Landborg heeft, namens de familie Veenendaal, een principeverzoek ingediend dat ziet op functieverandering van het perceel Oudenhorsterlaan 14 te Woudenberg. Op het perceel, dat een agrarische bestemming heeft, is momenteel diverse bebouwing t.b.v. het agrarisch bedrijf aanwezig. Het gaat om ruim 1.500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief de bestaande bedrijfswoning. Op het perceel worden geen agrarische bedrijfsmatige activiteiten meer ondernomen. Initiatiefnemer is voornemens middels functieverandering een nieuwe passende functie aan de locatie te geven. Men wil een tweetal nieuwe woningen realiseren. Alle aanwezige (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing inclusief de bedrijfswoning zal hiervoor worden gesloopt. Met dit principeverzoek wordt bezien of medewerking verleend kan worden aan dit verzoek.

Centrale vraag

Bent u bereid medewerking te verlenen aan het principeverzoek?

Beoogd resultaat (wat)

Medewerking aan de functieverandering zorgt voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie zodat het buitengebied vitaal en toekomstbestendig blijft.

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg

Argumenten

Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg

Functiewijziging van agrarisch naar wonen

Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (gedeeltelijk), 'bedrijfswoning uitgesloten' en op een deel van het perceel rust 'specifieke vorm van agrarisch – geen vee' in verband met de naast gelegen woonbestemming. Tot slot gaat het om de gebiedsaanduiding 'Landbouwontwikkelingsgebied'.

Het vigerende bestemmingsplan biedt onder lid 3.7.8 een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming agrarisch naar wonen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' en/of in de bestemming 'agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. *Aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is.* Op het perceel zijn geen agrarisch bedrijfsmatige activiteiten meer aanwezig. De huidige situatie en terreindeling maakt het voortzetten van agrarisch gebruik dan ook niet reëel.
- b. *De gronden zijn niet gelegen op een sterlocatie.* Hier is inderdaad geen sprake van.
- c. *De wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak.* Dit is het geval. Op het gehele perceel is momenteel een bouwvlak aanwezig.
- d. *De wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot.* Hieraan kan worden voldaan. Het aantal woningen binnen het bouwvlak wordt weliswaar vergroot, maar dit gebeurt met toepassing van artikel 20.6.5.
- e. *Bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt.* Dit lid is niet van toepassing, de aanduiding 'zonder bedrijfswoning' is niet aanwezig.

- f. *De oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald. Er wordt in totaal +/- 1.500 m² aan bebouwing gesloopt.*
- g. *Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. De huidige bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol.*
- h. *Het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak. Aan deze eis kan worden voldaan, dit moet worden opgenomen in het uiteindelijke plan.*
- i. *Bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald. Hier kan aan worden voldaan. Het aantal woningen wordt weliswaar vergroot, maar dit gebeurt met toepassing van artikel 20.6.5.*
- j. *Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De omliggende percelen zijn na bestemmingsplanwijzigingen intussen ook voorzien van burgerwoningen. Deze wijziging zorgt niet voor een onevenredige aantasting voor die percelen.*

Toevoegen extra vrijstaande woning

Artikel 20.6.5 biedt daarnaast de mogelijkheid een extra vrijstaande woning toe te staan, ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf', met inachtneming van de volgende regels:

- a. *Vooraf staat vast dat binnen het betreffende bouwvlak alle overige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt. Initiatiefnemer geeft aan alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.*
- b. *De oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 1.000 m², met uitzondering van hetgeen onder c en d is bepaald. Er wordt in totaal +/- 1.500 m² aan agrarische bebouwing gesloopt.*
- c. *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' volstaat een te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van ten minste 800 m², indien sprake is van een voormalige intensieve veehouderij. Dit lid is niet van toepassing.*
- d. *Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. De huidige bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol.*
- e. *Wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder a en b, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt. Dit lid is niet van toepassing.*
- f. *Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De omliggende percelen zijn na bestemmingsplanwijzigingen intussen ook voorzien van burgerwoningen. Deze wijziging zorgt niet voor een onevenredige aantasting voor die percelen*
- g. *De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.*

Aan de meeste voorwaarden kan worden voldaan. Het artikel stelt dat de gronden niet gelegen mogen zijn in het een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Dat is hier echter wel het geval.

De bepaling is opgenomen met als doel om het LOG te behouden voor agrarische bedrijven. Zo zou het voor een bedrijf dat een nieuwe locatie zoekt mogelijk moeten zijn om een bestaand

agrarisch bouwperceel te kopen en zich daar te vestigen. Deze regeling is ingevoerd om te voorkomen dat er (te veel) woningen in het LOG worden toegevoegd, waardoor de ontwikkelingsruimte voor agrariërs kan worden beperkt. Het aangrenzende perceel (Oudenhorsterlaan 12) heeft echter reeds een soortgelijke functieverandering ondergaan. Direct aangrenzend aan het onderhavige perceel zijn meer burgerwoningen aanwezig. Het agrarisch perceel is door ligging en omvang ook zeker niet aan te merken als sterlocatie en biedt zelf weinig mogelijkheden voor een ander om hier alsnog een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen nog los van de vraag of er nog voldoende milieurechten te verkrijgen zijn.

De nieuw te bouwen woning moet op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en andere relevante wetgeving op voldoende afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf liggen. Om zeker te stellen dat sprake is van een reel woon- en leefklimaat maar ook om zeker te stellen dat andere bedrijven niet beperkt worden in de bedrijfsvoering zal nader onderzoek nodig zijn.

Zoals u weet zijn wij moment bezig met de VAB problematiek. Er wordt gezocht naar een aanpak om het verwachte grote aantal vrijkomende agrarische bedrijven het hoofd te kunnen bieden. De verwachting is dat het aantal vrijkomende vierkante meters zo groot is dat de huidige regelingen niet afdoende zijn. In dit licht lijkt het ons verstandig om mee te werken aan dit verzoek en niet te strikt vast te houden aan het niet toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling in het LOG, op het moment dat aangetoond wordt dat de extra woning geen beperking geeft voor andere bedrijven. Wij stellen voor met toepassing van het afwijkingenbeleid en de visie op het buitengebied medewerking te verlenen aan een planherziening. Daarbij uitgaande van de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

Initiatiefnemer stelt voor 1.500m² aan agrarische bebouwing te slopen. Voor toepassing van de regeling moet initiatiefnemer 1.000m² aan agrarische bebouwing slopen. Daarmee wordt in dit geval dus 500m² extra gesloopt. De sloop van het geheel is wel een voorwaarde voor medewerking. Door de initiatiefnemer is voorgesteld om de extra te slopen vierkante meters op te nemen in een sloopmetervoucher. Regionaal zal worden bezien of er gewerkt kan worden met registratie van VAB-meters. Die mogelijkheid is er nu nog niet. Aan het verzoek van initiatiefnemer kunnen wij op het moment nog niet tegemoet komen.

Interim Omgevingsverordening Utrecht

Ruimte voor ruimte

Artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening Utrecht biedt de ruimte de bouw van een of meer nieuwe woningen toe te staan wanneer het agrarisch gebruik is beëindigd. Met name de landschappelijke inpassing is van belang. Hierbij moet worden aangesloten op de katern Gelderse Vallei van de provincie Utrecht. De erfgoed consultant heeft op dat punt een aantal suggesties gedaan. Het geeft aan dat er in de basis mogelijkheden zijn om te voldoen aan de uitgangspunten van de provincie, maar dat het plan wel aangepast moet worden. Ten opzichte van de ingediende schets dient het definitieve plan te worden aangepast. Er dient onder meer sprake te zijn van ligging van de woningen in een erf. De tweede (extra) woning dient in samenhang te worden ontwikkeld en ondergeschikt te zijn aan de hoofdwoning, zowel in ligging als uitstraling. Die samenhang kan worden behaald door een aangepaste situering van bebouwing, beplanting, verharding, parkeerplaatsen, erfoprit, gezamenlijke tuin etc. Nadere uitgangspunten en randvoorwaarden worden opgenomen als bijlage bij de uitgaande brief.

Conclusie

Initiatiefnemer geeft aan, aan de gestelde voorwaarden te kunnen voldoen. In totaal is er sprake van de sloop van meer dan 1.000m². Voorts geldt dat het niet om cultuurhistorische waardevolle bebouwing gaat. Alleen wanneer uit de planherziening blijkt dat inderdaad aan alle voorwaarden kan worden voldaan, kan medewerking worden verleend. In de uitgaande brief richting initiatiefnemer zal nadrukkelijk aandacht uitgaan naar voorwaarden vanuit de verschillende vakdisciplines. Naast de landschappelijke inpassing gaat het dan ook om de afwikkeling van verkeer en parkeren en het aanpassen van de riolering.

Financiële consequenties

Alle kosten die voortvloeien uit de wijziging (o.a. procedurekosten, planschade etc.) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met een anterieure overeenkomst wordt dit geregeld.

Aanpak/uitvoering

Na uw instemming wordt de aanvrager op de hoogte gebracht middels bijgevoegde conceptbrief.

Conclusie

Gelet op bovenstaande adviseren wij u om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Communicatie

Na de besluitvorming wordt de initiatiefnemer per brief op de hoogte gebracht. In de brief wordt ook het vervolg aangegeven om het verzoek te kunnen realiseren.

Bijlage(n)

01. Principeverzoek
02. Uitgaande brief
03. Bijlage uitgaande brief