



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 5 juli 2021

Registratiekenmerk: Z.030124
Raadsvergadering van: 23 september 2021
Vergadering Commissie van: 7 september 2021
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: H. Kamies

Onderwerp/ voorstel: Bestemmingsplan Haarweg 11 en 13

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan Haarweg 11/13, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Haarweg 11/13, ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Zowel in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 als de herziening van 2013 heeft u op het perceel Haarweg 11 en 13 een (burger)woonbestemming willen opnemen voor de ter plaatse aanwezige twee woningen. De Raad van State heeft naar aanleiding van de ingestelde beroepen tot tweemaal toe uw besluiten hiertoe vernietigd. De reden hiervoor is dat de Raad van State van oordeel was dat uw besluiten in strijd zijn met de Provinciale Verordening van 2009 respectievelijk 2013. Inmiddels is de provinciale verordening herijkt. In de herijking is het verstedelijkingsverbod aangepast. Dit heeft geleid tot een principe verzoek om alsnog de bestemming voor dit perceel te wijzigen in Wonen en Wonen - kleine woning. Wij hebben met dit verzoek ingestemd.

Op 23 september 2019 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, het plan op te sturen naar de overlegpartners voor advies en het plan daarna als ontwerpplan te publiceren. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 november 2019 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend. Voorts heeft de provincie Utrecht te kennen gegeven geen opmerkingen hebben op het plan in relatie tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Centrale vraag

Bent u bereid het bestemmingsplan Haarweg 11 en 13 vast te stellen?

Beoogd resultaat (wat)

Een bestemming Wonen en de bestemming Wonen – kleine woning op te nemen in het bestemmingsplan wat recht doet aan de reeds lang aanwezige feitelijke situatie en daarmee ook de gewenste planologische situatie.

Kader

Wet Ruimtelijke Ordening en bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Argumenten

Op het perceel Haarweg 11 en 13 zijn twee woningen aanwezig. Het betreft twee woningen die vroeger onderdeel hebben uitgemaakt van het agrarisch bedrijf dat ter plaatse was gevestigd. De agrarische activiteiten zijn echter al geruime tijd beëindigd. Reeds enige jaren voor 2010 zijn de voormalige agrarische opstallen in gebruik genomen voor bedrijfsmatige doeleinden. De twee aanwezige woningen zijn in gebruik genomen ten behoeve van burgerbewoning. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft u dan ook op 16 maart 2010 besloten om aan het perceel de bestemmingen Bedrijf, Woning en Woning – kleine woning op te nemen.

Naar aanleiding van een ingesteld beroep door de eigenaar van een tegenover dit perceel gelegen paardenfokkerij (gelegen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug) heeft de Raad van State dit besluit vernietigd. Dit is opnieuw gebeurd bij de herziening bestemmingsplan Buitengebied 2013. De reden voor de besluiten van de Raad van State is in beide gevallen geweest dat er sprake was van strijd met de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV), respectievelijk van 2009 en 2013.

In de Provinciaal ruimtelijke verordening 2009 en 2013 was verstedelijking van het buitengebied niet toegestaan. Onder verstedelijking werd verstaan nieuwe vestiging van onder meer woningen. Een uitzondering hierop was in beide verordeningen niet opgenomen. Wel is in de toelichting op de PRV 2013 opgenomen dat gebouwen die in het verleden zijn opgericht en waartegen redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgestreden van dit verbod zijn uitgezonderd. Omdat dit niet in de verordening zelf was opgenomen heeft de Raad van State geoordeeld dat ook de PRV 2013 geen uitzondering kent op het verstedelijkingsverbod. Voorts heeft de Raad van State geoordeeld dat omzetten van de bestemming bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf in een bestemming (burger) wonen als nieuwvestiging moet worden gezien.

Inmiddels in de provinciale verordening herijkt. In de PRV 2016 is nog steeds een verstedelijkingsverbod opgenomen. Echter nu is in de verordening wel een uitzondering opgenomen. In artikel 3.3. is legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing opgenomen. De voorwaarden die hier voor gelden zijn:

1. Er is gemotiveerd dat tegen het gebruik en tegen de bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden, en
2. De legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied slechts betrekking op enkele gevallen.

Aangezien het hier gaat om een individueel geval wordt aan de tweede voorwaarde voldaan. Resteert de eerste voorwaarde dat er **redelijkerwijs niet meer juridisch** tegen het gebruik en de bebouwing kan worden opgetreden. Omdat beide woningen aan de Haarweg 11 en 13 in het verleden zijn vergund kan tegen de bebouwing niet meer worden opgetreden. Resteert de vraag of nog tegen het gebruik kan worden opgetreden en vooral of dat juridisch gezien nog redelijk is.

Om deze vraag te beantwoorden moet allereerst worden beoordeeld of een woonbestemming voor beide panden planologisch aanvaardbaar is. Omdat de Raad van State beide besluiten in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 respectievelijk 2013 heeft vernietigd is voor het perceel waarop de woningen staan de bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied 1995 van toepassing. De bestemming is daarin Agrarisch met een bedrijfswoning. De achterliggende bebouwing heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 de bestemming Bedrijven gekregen. Voorzetting van het planologisch toegestane gebruik, te weten een agrarische bedrijfswoning, is derhalve niet meer mogelijk. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet dan een bestemming worden opgenomen die passend is bij het huidige gebruik en dat past binnen het gebied. Een woonbestemming voor Haarweg 11 als

voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden gezien als meest passende bestemming binnen het gebied. Dat geldt ook voor Haarweg 13, die weliswaar niet in bestemmingsplan Buitengebied 1995 is bestemd maar wel al gedurende een lange periode als burgerwoning is verhuurd. Tegen dit gebruik is nimmer opgetreden. Dat het gebruik overgangsrechtelijk is kan niet worden aangetoond omdat op de bewoners de eerste jaren zijn ingeschreven op nummer 11. Wel kan worden aangetoond dat de woning vanaf 2004 wordt bewoond. Nu dan ook al bijna 16 jaar. Daarmee is het niet redelijk om alsnog tegen dit gebruik op te treden. Aangezien het hier een kleine woning betreft en vergroting ervan ruimtelijk niet gewenst is om verdere verstening in het buitengebied tegen te gaan kan aan deze woning de bestemming Wonen - kleine woning worden toegekend.

Tegenover de Haarweg 11 en 13 is een paardenfokkerij gelegen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Ten tijde dat dit bedrijf zich ter plaatse illegaal heeft gevestigd en later alsnog is bestemd (gelegaliseerd) was de burgerbewoning in beide panden al aanwezig. Op grond van de geurwetgeving dient er een vaste afstand te zijn tussen het bedrijf (stal) en de woningen (geurgevoelige objecten) van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, zodat terecht kan worden gesteld dat er geen bedrijven worden gehinderd.

Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden die de PRV 2016 stelt om dit bestaande gebruik te legaliseren.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten ten einde mogelijke planschade claims op hem te kunnen afwentelen.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Communicatie

De paardenhouderij die tegenover dit perceel is gelegen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is niet over dit voorstel geïnformeerd. Het standpunt van de paardenhouderij is tenslotte al bekend, dat wil zeggen dat hij tegen legalisatie is. Na vaststelling zal hij alsnog worden geïnformeerd zodat hij indien gewenst alsnog beroep kan instellen tegen het besluit. Er vindt behoudens de hiervoor genoemde publicatie geen nadere communicatie plaats over dit besluit.

Bijlage(n)

Bestemmingsplan Haarweg 11 en 13.