



Gemeente
Woudenberg

RAPPORTFORMULIER

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.330126	
08	02	Datum inboeken : 11-1-2020	
Openbaar	ja, na brief	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Afzender : Landborg namens Woudenburcht- vastgoed ontwikkeling

Onderwerp : Principeverzoek omzetting agrarische bedrijfsbestemming Ringelpoel 15-17 naar bestemming 'Wonen' (functieverandering).

Advies : Voorgesteld wordt om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot functieverandering aan de Ringelpoel 15-17.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd	
24-2-2021	H.Pouwels	B&A				

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester	TC		22/2	
Wethouder	Pdk		22/2	
Wethouder	MT		22/2	
Wethouder	AV		22/2	
Secretaris	SvdM		22-2	

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar sector/bureau op:

24 FEB. 2021

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Aanleiding tot het verzoek is het feit dat de eigenaren voornemens zijn de agrarische activiteiten te beëindigen en middels functieverandering een nieuwe passende functie aan de locatie te geven. Het plan gaat uit van de bouw van twee woningen ter vervanging van de huidige twee bedrijfswoningen en de bouw van 1 woning als ruimte voor ruimte invulling van de aanwezige te slopen agrarische opstallen. Het gaat om ruim 1.400 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing dat op het perceel wordt gesloopt. De locatie waar de vervangende en nieuwe woningen zijn voorzien ligt in de noordoosthoek van het perceel, deels buiten het nu geldende agrarische bouwperceel.

Middels dit principeverzoek vraagt de initiatiefnemer medewerking ten aanzien van:

- Functieverandering naar wonen;
- Vervanging en verplaatsen bestaande bedrijfswoningen;
- Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing;
- Toevoegen nieuwe functieveranderingswoning.

Centrale vraag

Vindt u omzetting van de bedrijfsfunctie naar Wonen voor wenselijk middels een herziening van het bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

- Voorkomen van leegstand van agrarische bebouwing in het buitengebied
- Verkrijgen van kwaliteitswinst in het buitengebied

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied, Provinciale Ruimtelijke Verordening

Argumenten

Bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan biedt onder lid 4.7.6 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch met waarden om te zetten naar Wonen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarde – Reliëf 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 met waarden – Landschapswaarde – Reliëf.

Op basis hiervan zou het bebouwde deel bouwvlak de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' kunnen krijgen en de bestaande bedrijfswoningen als burgerwoning gebruikt kunnen worden.

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 20.6.5 zou vervolgens binnen de verkregen woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarische bedrijf' een extra burgerwoning kunnen worden mogelijk gemaakt als daarvoor minimaal 1.000m² aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Aan de relevante voorwaarden die bij de opeenvolgende toe te passen wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn wordt in principe voldaan en daarmee is het verzoek in lijn met het van toepassing zijnde functieveranderingsbeleid. Echter is het probleem dat de wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch naar Wonen niet van toepassing is bij 2 bedrijfswoningen en de aanpassing van het bouwplan (die met wijziging alleen kan voor een agrarische functie) tbv bouwen op plek waar nu geen bouwvlak gesitueerd is. Daarmee is het niet mogelijk de gevraagde ontwikkeling via (opeenvolgende) wijzigingsbevoegdheden mogelijk te maken en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening (PRV) bevat een duidelijke regel, Artikel 4.9. Ruimte voor ruimte uit de PRV, die voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming in Wonen. Het toevoegen van een woning wordt als verstedelijking gezien en alleen toegestaan als er minimaal 1000m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, wat in dit plan het geval is.

Belemmeringen derden en goed woonklimaat

Uit het onderzoek dat gedaan is door Landborg blijkt dat de woningen op de Ringelpoel 15-17 geen onaanvaardbare geurhinder ondervinden van nabijgelegen agrarische bedrijven. Dit onderzoek is terug te vinden in *bijlage 1 principeverzoek*. Uit de berekeningen blijkt dat voorgestelde woningen, juist ook vanwege de voorgestelde situering in de noordwesthoek van het perceel onder de geurnorm van 14,0 odeur units per m³ blijven. Dit vormt dus geen belemmering voor het realiseren van de woningen op het perceel. Daarmee wordt voldaan aan Artikel 3 lid 2 van de Wet Geur en Veehouderij van de wijziging bevoegdheid. Ook zorgen de woningen zelf vanwege de beoogde situering niet voor belemmeringen van omliggende agrarische bedrijven.

Welstand

Het plan is besproken bij de commissie ruimtelijke kwaliteit, waar een stedenbouwkundig advies gevraagd is. Met de in het plan voorgestelde clustering van woningen in de noordwesthoek van het perceel en deels buiten het huidige agrarische bouwperceel kan worden ingestemd. Voor wat betreft de exacte situering, ontsluiting en vormgeving kwamen een aantal op- en aanmerkingen op het nu voorliggende plan die in de verdere uitwerking en detaillering van het plan dienen te worden aangepast.

Initiatiefnemer heeft de punten vervolgens uitgewerkt in een nieuwe situatieschets (bijgevoegd als Bijlage 2_Principeschets - Ringelpoel 15-17 Woudenberg). De commissie heeft naar aanleiding hiervan een positief advies gegeven over de nieuwe situering, ontsluiting en vormgeving en is akkoord met het plan zoals deze nu voorligt.

Conclusie

Gelet op bovenstaande stellen wij voor om de bereidheid uit te spreken om mee te werken aan dit principe plan via een herziening van het bestemmingsplan. De gevraagde functieverandering naar wonen en de toevoeging van een extra woning passen bij de uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid. Het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoningen en toevoegen nieuwe functieveranderingswoning naar de voorgestelde locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar, draagt bij aan een aanvaardbare geursituatie voor de woningen en voorkomt dat omliggende agrarische bedrijven hinder ondervinden van de nieuwe woningen.

Nu de commissie ruimtelijke kwaliteit welstandscommissie positief advies heeft gegeven over het plan zal via voorwaardelijke verplichtingen in de herziening de sloop van opstallen en de uitvoering van het uiteindelijke inrichtingsplan moeten worden gewaarborgd.

Duurzaamheid

Duurzame instandhouding van het buitengebied een stoppend agrarisch perceel krijgt een passende alternatieve functie. Door sloop verdwijnt verouderde bedrijfs- en woonbebouwingen. De nieuwe woningen voldoen straks aan de eisen van deze tijd (o.a gasloos).

Maatschappelijk

Aan de initiatiefnemer zal worden gevraagd de directe omgeving te betrekken bij, en te informeren over, de planvorming voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en daar op de gebruikelijke wijze verslag van te doen. In die procedure kunnen omwonenden vervolgens nog formele zienswijze indienen.

Financiële consequenties

Komen op basis van de legesverordening aan de orde bij formeel verzoek. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst worden voorgelegd.

Aanpak/uitvoering

Aanvrager mededelen dat wij bereid zijn om medewerking te verlenen.

Conclusie

Medewerking verlenen aan het principeverzoek. Vervolgens de initiatiefnemer middels bijgevoegde brief kenbaar maken dat deze een aanvraag moet doen voor een herziening van het bestemmingsplan en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

Communicatie

Antwoordbrief naar initiatiefnemer, verder geen communicatie.

Bijlage(n)

- Aanvraag
- Conceptbrief antwoordbrief
- Bijlage 1 principeverzoek
- Bijlage 2_Principeschets - Ringelpoel 15-17 Woudenberg