

Teus Advies  
De heer [REDACTED]  
Postbus 432  
8000 AK ZWOLLE

Verzonden op:  
Zaaknr: Z.338988  
Documentnr:  
Contactpersoon: [REDACTED]  
Afdeling: Beleid en Advies  
Bijlage(n): 1  
Onderwerp: Principeverzoek Voskuilerdijk 40

Geachte heer van Essen,

Naar aanleiding van het principeverzoek voor het perceel aan de Voskuilerdijk 40 te Woudenberg kunnen wij u het volgende meedelen.

### **Verzoek**

Aan de Voskuilerdijk 40 was voorheen een intensieve veehouderij gevestigd, de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en de voormalig agrariër heeft de bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen verkocht. Het verzoek is om de agrarische bestemming van het bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en er worden twee kleine woningen gebouwd. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken wordt de agrarische bebouwing gesloopt. De aanvraag past niet binnen het vigerend planologisch regime, daarom wordt verzocht medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

### **Standpunt**

Gelet op een motie rood voor rood (30 juni 2022) van de gemeenteraad en gehoord de behandeling van recente bestemmingsplannen in de gemeenteraad waarbij sprake was van maatwerk door middel van ruimtelijke kwaliteitsverbetering is het voor ons als college op dit moment niet mogelijk om een reële inschatting te maken van een slagingskans van het indienen en behandelen van een bestemmingsplan, zoals bij dit verzoek wordt voorgesteld. Wij hebben dan ook een negatief besluit genomen op uw verzoek.

Alleen verzoeken die voldoen aan de objectieve door de gemeenteraad vastgestelde kaders van ruimte voor ruimte kunnen door ons op dit moment beoordeeld worden.

Mede naar aanleiding van de motie rood voor rood wordt op dit moment gewerkt aan een regionale evaluatie en opzet van een nieuw VAB-beleid. De wens en bedoeling is dat daarin onder andere objectieve en voor de gemeenteraad toetsbare criteria voor de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit bij een tekort aan sloopmeters worden geformuleerd. Als dat beleid er is en de gemeenteraad van Woudenberg dat heeft

vastgesteld zijn er weer duidelijke kaders voor toetsing van ruimte voor ruimte verzoeken. Zolang deze er niet zijn, adviseren wij initiatiefnemers met plannen met een tekort aan sloopmeters de plannen pas in te dienen op het moment dat er kaders voor zijn.

### **Opmerkingen**

Na de indiening van uw aanvraag is door ons geconstateerd dat deze nog niet geheel voldeed aan de indieningseisen en is het verzoek omgezet in een principe verzoek. Gelet op het bovenstaande besluit is het plan nog niet geheel beoordeeld, wel kunnen wij u hierbij meedelen welke onderdelen in ieder geval nog niet compleet zijn:

- Op basis van de participatiewijzer van de gemeente Woudenberg zal een participatieproces doorlopen moeten worden. De resultaten hiervan worden verwerkt in een participatieverslag.
- De commissie ruimtelijke kwaliteit is nog niet gevraagd om een advies uit te brengen over de stedenbouwkundige opzet van de toekomstige situering van de woningen en de beoogde toevoeging van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ruimtelijke kwaliteitswinst moet niet alleen op het niveau van het agrarisch bouwvlak de biodiversiteit versterken, maar ook op grotere schaal ruimtelijke kwaliteit toe voegen.
- Tevens zal een deel van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van het agrarisch gebruik behouden moeten blijven.
- Door het verkleinen van de woonbestemming wordt ook de omvang van het achtererfgebied verkleind en worden de vergunningsvrije bouw mogelijkheden ingeperkt. Het is niet gewenst dat de vergunningsvrije bouw mogelijkheden de mogelijkheden voor bijgebouwen op basis van het bestemmingsplan overstijgt.
- De beoogde toevoeging van ruimtelijke kwaliteit dient te worden geborgd in een separaat inrichtingsplan en de landschappelijke inpassing, zodat deze apart onderdeel kan zijn van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.
- De provincie Utrecht zal moeten bepalen of het plan past in de provinciale verordening.
- Het voorgenomen plan zal plaatsvinden op korte afstand van een enkele agrarische bedrijven. Er moet rekening gehouden worden met de richtafstanden als bedoeld in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Tussen de nieuwe gevoelige functies en de omliggende bedrijven moet voldoende afstand zitten. Er moet aangetoond worden of deze nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen opleveren aan de bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Middels een geurberekening moet worden aangetoond dat er sprake is van een woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dat gaat dus verder dan alleen de nu opgenomen constatering dat voor ruimte voor ruimte woningen een zone van 50 meter van toepassing is.

### **Deze brief is geen besluit**

Wij wijzen u erop dat er geen sprake is van een besluit zoals bedoeld in art. 1.3 Awb. Tegen een reactie op een principeverzoek kan geen bezwaar of beroep ingesteld worden. Indien u een voor beroep vatbare beschikking wenst te ontvangen, dient u eerst een volledig ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan in te dienen, waarin de punten zoals vermeld onder 'opmerkingen' moeten zijn opgenomen. Aan de behandeling daarvan zijn legeskosten verbonden.

**Vragen?**

Als u vragen over het besluit heeft, kunt u contact op nemen met mevrouw [REDACTED] via mail [REDACTED] of telefonisch 14033.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Woudenberg,

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
Burgemeester