



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.341580/D.254899	
26	02	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Ja
naar RAAD	Ja, vka	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan Voskuilerdijk 36

Advies :
- In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Voskuilerdijk 36, en de formele procedure starten, na de zomer.
- Kennisnemen van de concept anterieure overeenkomst;
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelingshoofd
14 juni 2023	Segers/Kuperus	HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	230626	
Wethouder		HJM	230626	
Wethouder		DdK	230626	
Wethouder		MvdG	230626	
Secretaris	DR		230623	

Datum vergadering B&W: 27 juni 2023

Agendapunt: 05

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 27 juni 2023:

Akkoord, met tekstuele wijzigingen.

Retour naar afdeling op:

29 JUNI 2023

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Aan de Voskuilerdijk 36 is een voormalig intensieve veehouderij aanwezig. De eigenaar heeft de agrarische activiteiten reeds beëindigd en de voormalige agrarische opstallen worden nu als opslag verhuurd. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op 20 december 2020 heeft het college medewerking toegezegd aan het principe verzoek tot wijziging van de bestemming. Het is de bedoeling om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming bedrijven, ten behoeve van opslag, hiervoor een deel van de gebouwen te slopen en op verschillende punten het gebied landschappelijk in te passen. De in het bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013 opgenomen wijzigingsbevoegdheden sluiten niet aan op hetgeen hier het meest passend en wenselijk is, daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het college heeft op 20 december 2020 aangegeven onder voorwaarde in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de start van de formele vaststelling procedure voor het bestemmingsplan, zodra de formaliteiten afgerond zijn?

Beoogd resultaat (wat)

De herziening van het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming en aan de zuidkant van het perceel deels een natuurbestemming. Dit maakt een opslagbedrijf mogelijk waarbij een aanzienlijk deel van de oude agrarische bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt.

Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' en 'Buitengebied Woudenberg 2013', Structuurvisie Woudenberg 2030, Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Argumenten

Aan de Voskuilerdijk 36 is een voormalig intensieve veehouderij aanwezig. De eigenaar heeft de agrarische activiteiten reeds beëindigd en de voormalige agrarische opstallen worden nu als opslag verhuurd. Dit is niet in lijn met het bestemmingsplan waardoor de wens is om de bestemming aan te passen en in lijn te brengen met de activiteiten. Er is geen sprake van een actief handhavingss dossier, mede door het besluit uit 2020. Middels een herziening van het bestemmingsplan, waarbij ook de landschappelijke verbetering gerealiseerd kan worden.

De huidige bestemming is 'agrarisch'. Op het perceel is een bedrijfswoning en 8 bedrijfsgebouwen aanwezig, de bedrijfsbebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van 3.530 m². Het bestemmingsplan Buitengebied bevat in artikel 33.3.2. een wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar bedrijven waarbij wijziging naar bedrijven opslag mogelijk is. Deze wijziging kan echter slechts worden toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste 1.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte blijft staan.

Voor de gewenste functie en een reël alternatief van deze locatie is 1.000 m² te beperkt. Het plan gaat uit de instandhouding van 2.330 m². Door de ervenconsulent is een advies opgesteld over hoe de ruimtelijke kwaliteit op andere wijze verhoogd kan worden. Dit advies is opgenomen als bijlage 1 van de toelichting en vormt de basis voor deze bestemmingsplan herziening.

Het ontwerp bestemmingsplan is in het vooroverleg akkoord bevonden door de provincie Utrecht. Tevens is aangetoond dat het noodzakelijk is om een groot deel van de bedrijfsgebouwen te handhaven, om als reëel en toekomst gericht en zelfstandig opslagbedrijf te kunnen functioneren. Daarbij is een opslagbedrijf minder belastend voor de omgeving dan het alternatief voor functieverandering 1 of meer woningen.

Het plan past daarmee binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Het verzoek past in de uitgangspunten van de provinciale verordening ondanks dat het niet voldoet aan de sloopeis van 50%. Het provinciaal beleid stelt dat een dergelijke

functieverandering mogelijk is, mits 50% van de bebouwing gesloopt wordt danwel de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze verhoogd wordt.

Initiatiefnemer heeft in een eerder stadium een principeraanvraag gedaan. Als reactie hierop heeft het college besloten in principemedewerking te verlenen aan het initiatief. Nu is recent door uw college besloten om geen principe verzoeken om functieverandering met toepassing van ruimtelijke kwaliteit bij rood-voor-rood toe te passen. In deze is geen sprake van een extra woning en is door het vorige college al een uitspraak gedaan, tevens is sprake van een formeel ingediend bestemmingsplan, waarbij het college belast is met de uitvoering van de formele procedure.

De situatietekening van de toekomstige situatie.



Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden uit het eerder besluit tot principemedewerking. Dat betrof:

Voorwaarden

- a. Naast het slopen van 1.200 m² aan bebouwing, moet voldaan worden aan de provinciale verordening door natuurontwikkeling bestaande uit 12.500 m² flora- en faunarijk grasland, 2.650 m² bos en 550 m natuurvriendelijke oever. Daarnaast moet een versterking gerealiseerd worden van de kernkwaliteit 'rijk gevarieerde kleinschaligheid', de historisch markante verkaveling geaccentueerd worden en zal een wandelroute binnen het bestaande netwerk toegankelijk gemaakt moeten worden.
- b. De aanbouw tussen de boerderij en het bijgebouw kan op termijn vergund worden, als in het nieuwe bestemmingsplan de huidige regeling komt, zoals nu opgenomen. Dat wil zeggen dat een bijgebouw behorend bij de woning niet groter mag zijn dan 80 m² en dat de woning maximaal 600 m³ groot mag zijn.
- c. De huidige oprit moet versmald worden en deze moet informeel worden ingericht, zodat beoogde kwaliteitswinst van groene overgang van boerderij-tuinboomgaard-landschap alsnog gerealiseerd wordt. Dit moet worden opgenomen als kwalitatieve verplichting in het bestemmingsplan en zal onderdeel zijn van de anterieure overeenkomst.
- d. Parkeren mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden.

Onderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld

De betreffende onderzoeken die noodzakelijk waren voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en beoordeeld door de betrokken partijen. Verkennend bodemonderzoek wijst op lichte

concentraties en geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Milieutechnisch zijn er geen belemmeringen aan te geven. Er zijn verder ook geen uitkomsten gevonden die de herziening van het bestemmingsplan belemmeren.

De ter visie legging van het ontwerp is een noodzakelijke stap in procedure

Voor de herziening van een bestemmingsplan is de openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat houdt in dat het ontwerp van het bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage moet worden gelegd. In die termijn kunnen zienswijzen over het ontwerp worden ingediend.

Duurzaamheid

De functiewijziging zorgt ervoor dat het plangebied een nieuwe gebruiksfunctie krijgt, hierdoor krijgt het perceel weer een nieuw toekomstperspectief. Samen met het landschapsplan krijgt het perceel en omgeving extra kwaliteitswinst.

Maatschappelijke participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie zelf direct omwonenden betrokken en heeft hiervan een verslag opgesteld. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de maatschappelijke paragraaf van het bestemmingsplan. De omgevingsdialoog is bijgevoegd aan de bijlage. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan onder andere aangemeld bij de provincie. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

Beoogd resultaat (hoe)

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zodat de uitbreiding van het perceel Voskuilerdijk 36 kan plaatsvinden.

Financiële consequenties

Voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan is de legesverordening van toepassing. Daarnaast zal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Aanpak/uitvoering

Ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplan zodat gelegenheid gegeven wordt voor het indienen van zienswijzen. Hierna zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen over het bestemmingsplan.

Conclusie

- Het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen nadat de formaliteiten zijn afgerond, doch feitelijk pas na de vakantie.
- De raad een afschrift van dit besluit doen toekomen, zodat de raad op de hoogte is van het voornemen de bestemming te herzien en weet dat in een later stadium het bestemmingsplan ter vaststelling zal worden aangeboden.

Communicatie

Via de wettelijke publicatie kanalen

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan 'Voskuilerdijk 36 inclusief bijlagen
- Collegebesluit principeverzoek
- Concept anterieure overeenkomst
- Omgevingsdialoog