



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies Eigen initiatief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.030604	
51	23	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Principeverzoek Voskuilerdijk 36

Advies : Aanvrager mededelen dat wij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
21-12-2020	G. van der Schans	PK		

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester	TC		18/12	
Wethouder	Pdk		18/12	
Wethouder	MT		18/12	
Wethouder	AV		20/12	
Secretaris	SvdM		17-12	

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

22 DEC. 2020

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Van Landborg hebben wij, op verzoek van de heer W. Legemaat, een principeverzoek ontvangen voor het perceel Voskuilerdijk 36 in Woudenberg. Het doel van het verzoek is om de agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, wordt een deel van de agrarische bebouwing gesloopt. Omdat de ontwikkeling niet past binnen het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 en Buitengebied 2013, wordt verzocht medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

Centrale vraag

Bent u bereid medewerking te verlenen aan het principeverzoek?

Beoogd resultaat (wat)

Bezien of een bestemmingswijziging van agrarisch naar bedrijf wenselijk is op de genoemde locatie, met inachtneming van het bijgevoegde ontwerp en advies van de erfgoedconsulent.

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en Buitengebied 2013 en Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV).

Argumenten

Op het perceel aan de Voskuilerdijk 36 te Woudenberg rust een agrarische bestemming met een intensieve veehouderij aanduiding. De eigenaar wil zijn agrarische bestemming omzetten naar een bedrijfsbestemming. De bedrijfsactiviteiten betreft kleinschalige (particuliere) opslag. Bij de wijziging van de bestemming naar 'Bedrijf' wordt ingezet om ruimtelijke kwaliteitswinst voor het landschap te realiseren. Op het perceel staan een twee schuren en een rombleyloods, gezamenlijk ca 1200 m², die gesloopt zullen worden. In totaal blijft er ca 2250 m² aan bedrijfsgebouwen staan. Omdat het aantal sloop vierkante meters niet gehaald wordt, zijn initiatiefnemers voornemens om kwaliteitswinst te behalen middels natuurontwikkeling en het versterken van landschappelijke structuren.

Met de transformatie wordt de diversiteit van het half-openlandschap versterkt. Nieuwe beplanting zorgt voor vergroening van het erf. Het erf wordt omkaderd door groene elementen, die tevens dient als verbetering van de beeldkwaliteit en ruimtelijke kenmerken.

Naast het slopen van de schuren en het versterken van de landschappelijke kwaliteit, heeft de initiatiefnemer de wens om een aanbouw te plaatsen tussen de boerderij en het bijgebouw. Om dit kwalitatief in te passen is het versmallen van de bestaande inrit als advies opgenomen door de erfgoedconsulent: 'wij adviseren om de huidige oprit dusdanig te versmallen en informeel in te richten, zodat beoogde kwaliteitswinst van de groene overgang van boerderij-tuinboomgaard-landschap alsnog wordt gerealiseerd.'

Naar aanleiding van de wens van de initiatiefnemers en onderstaande toetsing van het vigerend bestemmingsplan en de PRV kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden uit de PRV. In de bijlage wordt door de erfgoedconsulent beschreven dat het perceel omringd is door verschillende landschappelijke elementen. In de afgelopen jaren is het perceel explosief gegroeid door de intensivering van de landbouw. Aangezien niet voldaan kan worden aan de voorwaarden onder lid b, de slooppeis van 50%, is door initiatiefnemers een plan opgesteld ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het inleveren van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en Buitengebied 2013

Binnen het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het perceel te wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'bedrijf'. Dit is opgenomen in artikel 33.3.2. Omdat het verzoek niet kan voldoen aan de gestelde eisen in dit artikel, waaronder een slooppeis van 50% van bestaande gebouwen, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan nodig. Vanuit de PRV bestaat wel de mogelijkheid.

Artikel 3.9 van de toelichting van de PRV

In de toelichting van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), artikel 3.9, staat beschreven dat een functiewijziging (niet zijnde wonen) van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel mogelijk is, mits wordt voldaan aan de in artikel 3.9 beschreven voorwaarden.

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 - I. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 - II. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat, of
 - III. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn, of
 - IV. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied, of
 - V. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald of;
 - VI. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooopercentage dan 50% rechtvaardigt;
- c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, en
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Het agrarisch bedrijf wil stoppen en wil de bestemming 'Bedrijf' krijgen. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De ontwikkeling gaat gepaard met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn verschillende voorbeelden in de gemeente Woudenberg die eenzelfde ontwikkeling hebben ondergaan. De PRV biedt de mogelijkheden om de bestemming te herzien. Echter kan aan het kader van de PRV niet voldaan worden, omdat er geen 50% van de bebouwing gesloopt zal worden. We zijn bereid mee te werken aan het omzetten van agrarisch naar bedrijf mits plan uitgevoerd conform advies erfgoed.

Duurzaamheid

Met de ontwikkeling wordt een deel van de bestaande gebouwen gesloopt en er wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. De gebouwen die blijven staan zijn duurzaam bruikbaar voor de nieuwe functie.

Draagvlak

Het initiatief wordt, in navolging van het collegebesluit, voorgelegd aan de provincie. De ontwikkeling kan alleen doorgang vinden, mits de provincie akkoord gaat. Verder zal initiatiefnemer op gebruikelijk wijze belanghebbende moeten informeren en betrekken bij voorbereiding bestemmingsplan.

Beoogd resultaat (hoe)

Medewerking verlenen aan het principeverzoek om de voorgestelde ontwikkeling te kunnen laten plaatsvinden.

Financiële consequenties

Aangezien het een principe verzoek betreft, worden er geen leges in rekening gebracht. Bij vervolg van de procedure worden de leges ingevolge de legesverordening in rekening gebracht.

Aanpak/uitvoering

Aanvrager mededelen dat wij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Conclusie

Medewerking toezeggen aan de planontwikkeling van dit principeverzoek, initiatiefnemer dient een ontwerp bestemmingsplan op te laten stellen.

Communicatie

Antwoordbrief naar initiatiefnemer, verder geen communicatie.

Bijlage(n)

- aanvraag principe verzoek
- advies erfgoedconsulent
- conceptbrief