



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL 2023

---

**Datum  
voorstel:** 14 november  
2023

**Registratiekenmerk:** Z.342251  
**Raadsvergadering van :** 21 december 2023  
**Vergadering Commissie van:** 6 december 2023  
**Portefeuillehouder:** H.J. Molenaar  
**Behandelend ambtenaar:** ██████████

**Onderwerp / voorstel:** Vaststellen bestemmingsplan Meent 2a

---

Aan de Raad.

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan Meent 2a, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Meent 2a ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

### Inleiding

Het bestemmingsplan Meent 2a voorziet in de herziening van de bestemming van het perceel, om daarmee de bestaande situatie en de regels met elkaar in overeenstemming te brengen. Hiermee wordt de bestaande situatie gelegaliseerd zonder dat er nieuwe rechten of beperkingen voor derden en/of de eigenaar van het perceel ontstaan.

### Centrale vraag

Kunt u instemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan Meent 2a?

### Beoogd resultaat (wat)

De herziening van het bestemmingsplan voorziet in een bestemming van de feitelijke situatie, die anders alleen mogelijk zou zijn door sloop en nieuwbouw van de bestaande woning. Hiermee worden de regels en verbeelding aangepast op een wijze dat de bestaande bebouwing kan blijven zonder dat er nieuwe of aanvullende bouwrechten ontstaan.

### Kader

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

## **Argumenten**

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat de eigenaren in de veronderstelling waren dat zij nog een recht hadden om vergunningsvrij bijgebouwen toe te voegen. Daarbij had men onvoldoende in beeld dat het oorspronkelijk aangebouwde bijgebouw, tegenwoordig een aanbouw, op grond van de Wabo geen onderdeel is van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dus onderdeel is van het maximaal op het perceel toegestane aantal vierkante meters aan- en bijgebouwen.

Eigenaren hebben in 2019 bewust gekozen voor verbouw in plaats van nieuwbouw van de woning, omdat de bouwconstructie van de vrijstaande woning met aanbouw in goede staat was. Het is onwenselijk dat eigenaren hun woning met aanbouw moeten slopen en herbouwen om de carport en veranda te legaliseren. Daarom is gekozen voor deze herziening van de bestemming.

In het bestemmingsplan Meent 2a is een duidelijke motivering en toelichting opgenomen over het bestemmingsplan. In de nieuwe situatie blijft het perceel Meent 2a feitelijk ongewijzigd. De planologische situatie wordt met onderhavig bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie op het perceel Meent 2a zonder dat er meer bebouwing mogelijk wordt dan nu feitelijk aanwezig. Wel worden het bouwvlak en regels van de bestemming van het perceel aangepast.

Door in de regels het maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen te verruimen van 80 m<sup>2</sup> naar 150 m<sup>2</sup>, worden bouwmogelijkheden gelijk aan de landelijke regelgeving voor vergunning vrij bouwen in het bestemmingsplan vastgelegd. Het maximaal toegestane oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen is reeds bereikt met de schuur (80 m<sup>2</sup>), carport (42 m<sup>2</sup>) en veranda (28 m<sup>2</sup>). Daarnaast bestaan er voor de woning (inclusief aan- en uitbouwen) geen verdere uitbreidingsmogelijkheden nu de maximum inhoudsmaat conform de bestemming 'Wonen' eveneens reeds is bereikt.

Het deel van het plangebied dat in eigendom is van derden waarop een bijgebouw (nummer 6 op de afbeelding in paragraaf 2.2) aanwezig is, krijgt de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Hiermee wordt duidelijk dat dit gedeelte niet bij het woonperceel Meent 2a hoort. Bovendien kan daarmee in de regels van de bestemming 'Wonen' worden bepaald dat de ter plaatse aanwezige bebouwing niet meetelt in de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op het woonperceel Meent 2a.

Via dit bestemmingsplan wordt het bestaande bouwvlak van circa 1.750 m<sup>2</sup> ten behoeve van de zekerstelling van de gewenste kwaliteitswinst met circa 500 m<sup>2</sup> verkleind. Tevens is besloten om in het kader van de gewenste kwaliteitswinst de binnenplanse afwijkingmogelijkheden van de bouwregels, zoals die bestaan op basis van het bestemmingsplan 'Meent 2a en 4 Woudenberg' (2018), niet meer op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Op deze wijze wordt voorkomen dat met eventuele gebruikmaking van een dergelijke binnenplanse afwijkingmogelijkheid alsnog aanvullende bebouwing mogelijk gemaakt zou kunnen worden.

### *Overweging*

Het bestemmingsplan is een alternatief voor een handhavingstraject dat zou leiden tot sloop van de woning of sloop van de bijgebouwen, om te kunnen voldoen aan de regels. Voor de afweging tot medewerking is de vraag relevant of sprake is van een uniek geval. Niet uit te sluiten is dat er mogelijk meer situaties zijn waarin de bestaande bebouwing in de definitie van de Wabo niet gelijk is aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Ons zijn echter geen locaties of handhavingdossiers bekend die hierdoor de afgelopen jaren een beperking hadden in het realiseren van bijgebouwen en waarbij de beperking opgeheven zou kunnen worden door sloop/nieuwbouw van de aanwezige woning. De keuze van deze eigenaren om voor een juridische afwijking, die ruimtelijk weinig impact heeft, een bestemmingsplan te laten opstellen is dan ook uniek.

### *Zienswijzen*

Het bestemmingsplan heeft van 27 september 2023 tot en met 7 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Voorafgaand aan het indienen van het plan heeft initiatiefnemer contact gehad met de direct belanghebbenden (buren).

### *Conclusie*

Wij zijn van mening dat sprake is van een bestemmingsplan dat voldoet aan alle eisen en uitgangspunten.

### **Risico's en kanttekeningen**

Gelet op het overleg dat met de buurt uitgevoerd is en het feit dat dezelfde juridische situatie zou kunnen ontstaan door sloop en nieuwbouw van de woning, denken wij dat de risico's rond het plan gering zijn.

### **Duurzaamheid en Inclusie**

De aanpassing van de bestemming zorgt ervoor dat het plangebied in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie zonder dat er nieuwe bouwrechten ontstaan.

### **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 omgevingsdialog is bijgevoegd als bijlage. Het overleg met instanties zal, gezien de geringe aanpassing van de bestemming, gelijktijdig met de zienswijzen plaatsvinden.

### **Beoogd resultaat (hoe)**

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zodat de bestemming van het perceel Meent 2a in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie.

### **Financiële consequenties**

op juistheid beoordeeld door N.V.T.  
Legesverordening en anterieure overeenkomst zijn van toepassing.

### **Aanpak/uitvoering**

De vaststelling van het bestemmingsplan Meent 2a wordt op de gebruikelijke wijze via o.a. het Gemeenteblad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan Meent 2a ongewijzigd vaststellen en na de besluitvorming ter inzage leggen.

### **Communicatie**

Volgens wettelijke regels.

### **Bijlage(n)**

- Concept raadsbesluit
- Collegeadvies
- Ontwerpbestemmingsplan Meent 2a (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Participatieverslag anoniem (Geheim ligt voor raadsleden de niet anonieme versie ter inzage).
- Geheim anterieure overeenkomst, ligt voor raadsleden ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
burgemeester