

Het bestemmingsplan heeft volgens de wettelijke procedure voor eenieder ter inzage gelegen vanaf 30 augustus tot en met 10 oktober 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende bestemmingsplan en wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd resultaat (wat)

Het realiseren van een planologisch kader voor het gebruik van de bedrijfsruimte ten behoeve van opslag.

Kader

Het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010, Buitengebied 2013, de Structuurvisie Woudenberg 2030 en de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Argumenten

De huidige bestemming van het perceel 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 en een reële alternatieve functie op deze locatie is 1.000 m² te beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan 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.

De nieuwe bestemming

Binnen de huidige agrarische bestemming zijn 8 bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 3.530m² aanwezig. Hiervan zal 1.200m² aan bebouwing worden gesloopt, zodat er 2.330m² aan bebouwing voor de opslag op het perceel aanwezig blijft. Het perceel krijgt overwegend de bestemming "Bedrijf met de nadere aanduiding opslag" en voor de resterende gronden "Bos", "tuin" en "agrarisch" met een daarbij passende bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing mag maximaal 6.00 meter respectievelijk 11.00 meter zijn, dit is conform de bestaande toegestane hoogten van de agrarische bedrijfsgebouwen. Deze maatvoering is op de verbeelding van het plan opgenomen

Overwegingen

Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden uit het eerder besluit tot principemedewerking van 20 december 2020. Dat betref:

- 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.

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 één of meer woningen.

Het plan 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 dat de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze verhoogd wordt.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verhogen is door de ervenconsulent een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij wordt het perceel ingeplant met o.a. een boomgaard, worden bestaande bomenrijen gehandhaafd en komt er een strook met een bosperceel.

Om te garanderen dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt gerealiseerd en gehandhaafd is dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Ook het slopen van de 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het bestemmingsplan heeft vanaf 30 augustus tot en met 10 oktober 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Hieruit blijkt dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen realisatie van het plan.

Het plan voldoet aan de interim verordening provincie Utrecht

Het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Utrecht en zij hebben een positief advies uitgebracht. Aangetoond is 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. Van belang is wel dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied en aandacht voor natuurontwikkeling. Dit zal worden gerealiseerd conform het bij het bestemmingsplan gevoegde landschappelijke inrichtingsplan. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de onderbouwing onder meer omschreven hoe de toekomstige situatie op het perceel wordt, waarbij aangegeven wordt welke gebouwen worden gesloopt en welke in gebruik blijven ten behoeve van opslag, dat dit passend is in de omgeving en geen hinder veroorzaakt.

Daarnaast wordt onderbouwd, dat kan worden voldaan aan de eisen met betrekking tot onder meer verkeer (voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein) en de diverse milieuaspecten, als bodem, geluid (afstand tot woningen), ecologie en archeologie.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening besluit de raad voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan wanneer een exploitatieplan dient te worden opgesteld en geeft de mogelijkheid hiervan af te wijken als de financiële aspecten anderszins geregeld zijn. Met de ontwikkelaar is een anterieure-overeenkomst gesloten waarin

onder meer de financiële aspecten zijn vastgelegd. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente gedekt en is er geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

Risico's en kanttekeningen

Geen.

Duurzaamheid en Inclusie

Door gebruik te maken van bestaande opstallen en niet nieuw te bouwen wordt gekozen voor een duurzaam gebruik van de opstallen. Het bedrijf krijgt een nieuw toekomstperspectief, en met het landschapsplan ontstaat er kwaliteitswinst voor zowel het perceel als de omgeving.

Maatschappelijke participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie zelf de direct omwonenden betrokken en heeft hiervan een verslag opgesteld. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de maatschappelijke paragraaf van het bestemmingsplan en het verslag is toegevoegd aan de stukken.

Beoogd resultaat

Het besluit van de raad over het ontwerp bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en o.a. eventuele kosten die voortvloeien uit verzoeken om planschade komen voor rekening van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een anterieure-overeenkomst gesloten waarin de financiële aspecten met betrekking tot de ontwikkeling zijn geregeld. Hierdoor komen er geen kosten voor de gemeente.

Aanpak/uitvoering

Als de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om beroep aan te tekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd in de Woudenberger, het Gemeentebled en geplaatst op Ruimtelijke Plannen.

Bijlage(n)

- ⌘ raadsvoorstel
- ⌘ Conceptraadsbesluit
- ⌘ Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) advies ervenconsulent Mooi Sticht.

Voor de raadsleden de anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester