



Gemeente
Woudenberg

Collegevoorstel

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.340210/D.260179	
44	07	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja, vka	OR	Nee
Communicatie	Ja/Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerp Herzieningsplan Doornseweg 15

- Advies** :
- Medewerking verlenen door de ter inzagelegging van het ontwerp Herzieningsplan Doornseweg 15
 - Instemmen met Concept Anterieure overeenkomst
 - Ten aanzien van de anterieure overeenkomst de geheimhouding conform artikel 5.1. lid 2 onder b van de Wet open overheid op te leggen
 - Gemeenteraad via ingekomen stukken informeren

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
23 oktober 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	231030	
Wethouder		HJM	231030	
Wethouder		DBdK	231030	
Wethouder		MvdG	231030	
Secretaris	DR		231023	

Datum vergadering B&W: 31 oktober 2023

Agendapunt: O2

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 31 oktober 2023:

- Akkoord.
- Geheimhouding wordt opgelegd op de anterieure overeenkomst.

Retour naar afdeling op:

09 NOV. 2023

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Het plan voorziet in het legaliseren van de bestaande situatie, zoals deze al geruime tijd bestaat. Op 24 september 2019 heeft het college aan de hand van het principe verzoek besloten tot medewerking aan plan herziening. Het is uitgewerkt in bijgevoegd ontwerpplan. Uitgangspunt hierbij is dat binnen het plangebied niets gewijzigd wordt aan de feitelijke situatie. Het betreft enkel het planologisch vastleggen van de bestaande situatie.

Centrale vraag

Verleent u medewerking aan het ter inzage leggen van een nieuw bestemmingsplan om de ontstane en feitelijke situatie aan de Doornseweg 15 te legaliseren?
Stemt u in met de Concept Anterieure overeenkomst?

Beoogd resultaat (wat)

De juridische werkelijkheid in overeenstemming brengen met de praktijk.

Kader

Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en herziening 2013, structuurvisie Woudenberg 2030, Beleidsregels planologische afwijkingen 2022 en Provinciale Omgevingsverordening

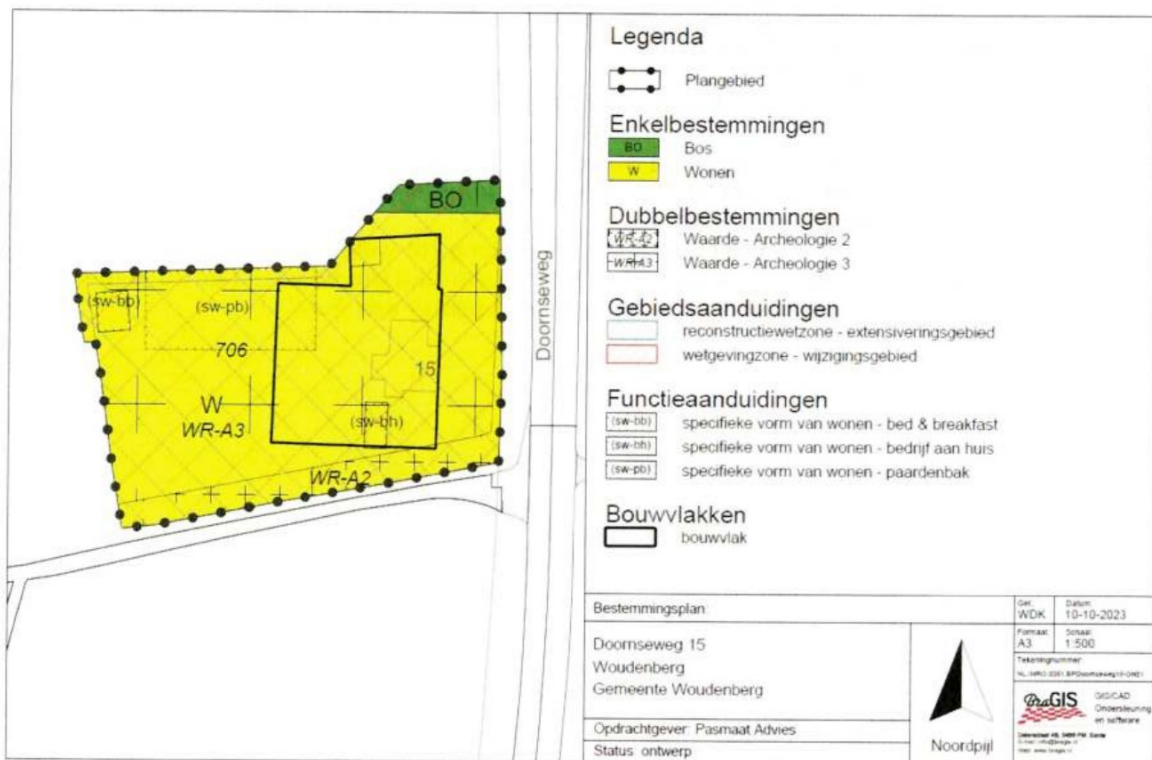
Argumenten

In dit kader vinden de volgende wijzigingen plaats:

1. Het karakteristieke bijgebouw aan de westzijde van het plangebied wordt positief bestemd;
2. Het huidige gebruik van het karakteristieke bijgebouw, eerder ook wel 'guesthouse' genoemd, wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en specifiek aangeduid op de verbeelding met de aanduiding '*specifieke vorm van wonen – bed & breakfast*';
3. De paardenbak wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en specifiek aangeduid op de verbeelding met de aanduiding '*specifieke vorm van wonen - paardenbak*';
4. De woonbestemming verandert beperkt van vorm, zodat het karakteristieke bijgebouw en de paardenbak geheel binnen de woonbestemming vallen. De oppervlakte van de woonbestemming wijzigt niet;
5. De huidige verhuur van een deel van de woning (te weten: de Vijverkamer) als vergaderruimte wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en aangegeven met de aanduiding '*specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis*'.



Figuur 1 – Overzichtsfoto



Figuur 2 – Uitsnede ontwerp bestemmingsplan

Ten aanzien van de verschillende onderdelen hebben wij het volgende overwogen.

1.a Het bijgebouw valt onder het overgangsrecht

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Wonen. Achteraan het perceel staat een bijgebouw. Het bijgebouw is niet opgenomen in het bestemmingsplan

Buitengebied 2010. Het is onduidelijk waarom, want het staat er al sinds begin vorige eeuw. Hoewel de bouwvergunning niet meer te achterhalen is, is het pand op basis van het overgangsrecht van de vorige bestemmingsplannen legaal. Een klein deel van het bijgebouw valt buiten de woonbestemming. Om het bijgebouw formeel te bestemmen is de woonbestemming in het Herzieningsplan dus iets aangepast. Het bijgebouw (36 m²) blijft binnen de maximale oppervlakte voor bijgebouwen die het vigerende bestemmingsplan toestaat (80 m²).

1.b Het bijgebouw draagt bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit

Het bijgebouw is geen monument, maar het is wel onderdeel van de monumentale uitstraling van het perceel. Het bijgebouw draagt bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel.

2.b Huidig gebruik van het bijgebouw heeft geringe ruimtelijke impact

Door aard, uiterlijk en inhoud van het pand is regulier huishoudelijk gebruik van het pand niet mogelijk. De initiatiefnemers hebben het bijgebouw opgeknapt en verhuren het bijgebouw nu als guesthouse voor maximaal 2 personen. Dat is in de praktijk vergelijkbaar met een bed & breakfast (b&b). Het bestemmingsplan staat geen b&b toe in een bijgebouw, maar staat wel een b&b met maximaal 3 kamers toe in een woning. Het afwijkingenbeleid staat ook niet toe om een bijgebouw voor deze functie te gebruiken. Het is een bewuste beleidskeuze geweest bij het bestemmingsplan Buitengebied om een b&b alleen in een woning toe te staan. Gelet op het bijzondere karakter van het pand en gezien de ruimtelijke impact van de b&b in het guesthouse op deze locatie is gelijk aan de ruimtelijke impact van een b&b in de woning, is dit gebruik nu toch gelegaliseerd door een herziening van het bestemmingsplan.

3.a De paardenbak heeft geringe ruimtelijke impact

Het is gebleken dat er ook een paardenbak op het perceel staat. Deze is zonder vergunning aangelegd en valt deels buiten de woonbestemming. Het bestemmingsplan kent wel een regeling voor paardenbakken bij woningen. De regeling bevat veel voorwaarden om een negatief effect op de omgeving te beperken. De paardenbak op deze locatie voldoet aan de voorwaarden. De paardenbak heeft dus niet of nauwelijks effect op de omgeving. Het is een zandveld met een hek eromheen van ongeveer anderhalve meter hoog. De paardenbak wordt niet gebruikt door derden. Er is geen verlichting. Sloop van de paardenbak leidt niet tot een betere situatie. Het was niet mogelijk om de paardenbak te vergunnen omdat de paardenbak deels buiten de woonbestemming viel. Het bestemmingsvlak is nu aangepast om de paardenbak te legaliseren.

Er is geen archeologisch onderzoek gedaan voordat de paardenbak werd aangelegd. Dit was volgens het bestemmingsplan ook niet nodig. De archeologische waarden zijn niet in gevaar geweest. Het is niet nodig alsnog een onderzoek te doen.

4.a Legalisering mogelijk door uitruil bestemmingsvlakken

De delen van het bijgebouw en de paardenbak die buiten de woonbestemming vallen, liggen in de bestemming Bos. Legalisering van het bijgebouw en de paardenbak kan alleen door de woonbestemming te verplaatsen. Het bijgebouw en de paardenbak moeten geheel binnen de woonbestemming vallen. Het is niet mogelijk om de woonbestemming uit te breiden omdat dat ten koste gaat van de bestemming Bos. De provincie verbiedt aantasting van de natuurwaarden.

4.b Natuurwaarden worden niet aangetast

Met voorliggend plan wordt de begrenzing van de woonbestemming zodanig aangepast dat alle bovenstaande functies binnen deze bestemming vallen. Op gronden waar de bestemming 'Wonen' nieuw wordt toegewezen is geen bos of natuur aanwezig, deze maken al onderdeel uit van het erf. In de huidige situatie, in het noordoosten van het plangebied, is reeds bos aanwezig binnen de woonbestemming. Dit stuk bos wordt met onderhavig plan ook als zodanig bestemd. Door deze gronden als 'Bos' te bestemmen, is er geen sprake van een vergroting van het aantal vierkante meters aan woonbestemming.

5.a De vergaderruimte heeft geringe ruimtelijke impact

De initiatiefnemer verhuurt één ruimte in het huis als vergaderruimte. Acht personen kunnen hier tegelijkertijd gebruik van maken. De vergaderruimte is ongeveer 35 m². Dit is minder dan de toegestane 50 m² voor aan-huis-gebonden beroep. Het ruimtegebruik heeft dus een geringe impact op de omgeving. De huidige vergaderruimte kan gelegaliseerd worden met een aanduiding in het nieuwe bestemmingsplan.

De hoeveelheid verkeer die de vergaderruimte aantrekt is wel meer dan bij een aan huis gebonden beroep. De PRV schrijft een Mobiliteitstoets voor wanneer een ontwikkeling leidt tot knelpunten in het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk (artikel 1.6). Het aantal verkeersbewegingen is gering en heeft waarschijnlijk geen significante invloed op de doorstroming op de provinciale weg. De initiatiefnemer moet wel zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de bed & breakfast en de vergaderruimte samen zijn acht parkeerplaatsen nodig, met afmetingen 2,5m bij 5m (haaks parkeren) of 2,0 meter bij 5,5 meter (langsparkeren). Deze ruimte is aanwezig op eigen terrein.

Conclusie: het Herzieningsplan voldoet aan alle voorwaarden zoals overwogen bij het principe besluit en aan de eisen die de wet stelt aan een bestemmingsplan.

Duurzaamheid en Inclusie

Herziening van het bestemmingsplan biedt de initiatiefnemers de mogelijkheid voor een passend gebruik van het bijgebouw dat door uiterlijk niet regulier bruikbaar is en waarmee ze de monumentale uitstraling van het perceel in stand kunnen houden. Het doet geen afbreuk aan de natuurwaarden in het gebied.

Maatschappelijke participatie

Het concept van dit herzieningsplan is toegezonden aan de vooroverleg partners zoals de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe. Het herzieningsplan heeft geen aanleiding gegeven om opmerkingen te plaatsen of wijzigen door te voeren.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer aan de hand van de participatiewijzer van de gemeente Woudenberg een participatieonderzoek uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft de betrokkenen in kaart gebracht en geïnformeerd. De uitkomsten zijn verwerkt in het bijgevoegde participatieverslag.

Uit de zienswijzenprocedure zal moeten blijken of er inderdaad draagvlak is.

Beoogd resultaat (hoe)

Ter inzage leggen van het Herzieningsplan.

Financiële consequenties

Op deze procedure is de legesverordening van toepassing. De concept anterieure overeenkomst is ter beoordeling aan de initiatiefnemer voorgelegd. De initiatiefnemer heeft ingestemd met de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst kan de komende weken worden getekend.

Aanpak/uitvoering

De opmerkingen voortkomend uit het vooroverleg zijn verwerkt in het voorliggende Herzieningsplan. Na uw besluit wordt overgegaan tot de publicatie van het Herzieningsplan en kan een ieder over het Herzieningsplan een zienswijze indienen. Op het moment dat er zienswijzen ingediend worden zal er een nota van beantwoording worden opgesteld, als er geen zienswijzen binnen komen binnen de gestelde termijn, zal het Herzieningsplan, na het indienen van een raadsvoorstel en hierna goedkeuring door de raad, vastgesteld worden. De werkzaamheden daartoe zullen worden uitgevoerd door de ambtelijke organisatie.

Conclusie

- Medewerking verlenen door de ter inzagelegging van het ontwerp Herzieningsplan Doornseweg 15
- Instemmen met Concept Anterieure overeenkomst
- Ten aanzien van de anterieure overeenkomst de geheimhouding conform artikel 5.1. lid 2 onder b van de Wet open overheid op te leggen
- Gemeenteraad via ingekomen stukken infomeren

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het collegebesluit en van het vervolg van de procedure.

Na besluitvorming zal het plan als ontwerpplan worden gepubliceerd en kunnen belanghebbenden daarvan kennis nemen.

Bijlage(n)

02. Origineel College Advies + Besluit uit 2019
03. Concept Anterieure overeenkomst
04. Regels en Toelichting Herzieningsplan
05. Verbeelding horende bij het Herzieningsplan
06. Participatieverslag