



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 14 februari 2023

Registratiekenmerk: Z339927/d 247244
Raadsvergadering van : 23 maart 2023
Vergadering Commissie van: 7 maart 2023
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: I.K. Kuperus

Onderwerp / voorstel: Vaststellen bestemmingsplan Ringelpoel 15-17

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor

1. De ingediende zienswijze zoals verwoord in de Nota beantwoording zienswijzen Ringelpoel 15-17 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ringelpoel 15-17, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het bestemmingsplan Ringelpoel 15-17 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. De wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ringelpoel 15-17'.
 - b. De ambtshalve wijzigingen zoals weergegeven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen Ringelpoel 15-17'.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.
4. Ten aanzien van de anterieure overeenkomst de geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.
5. Beeldkwaliteitsplan toevoegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Inleiding

Aan de Ringelpoel 15-17 is een agrarisch bedrijf in de vorm van een veehouderij aanwezig. De eigenaren hebben het voornemen het bedrijf te stoppen en over te gaan tot functieverandering. Met deze functieverandering wordt de gehele agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt inclusief de twee bestaande bedrijfswoningen. Vervolgens is het voornemen de gesloopte bedrijfswoningen als twee vrijstaande woningen te herbouwen en gelijktijdig in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling één vrijstaande woning toe te voegen. In totaal dus drie vrijstaande woningen en sloop van het bedrijf.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010/ Buitengebied 2013'. Om het voorgenomen plan mogelijk te maken is het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen

Geprint op: 17-02-2023 12:19:54uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/6241aaf9-17bc-4012-a571-ae24f1254e07.docx

en er is 1 zienswijze ingediend. In de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen Ringelpoel 15-17' is de zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord. Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij voor om het bestemmingplan gewijzigd vast te stellen en daarbij ook nog twee ambtshalve wijzigingen te verwerken..

Centrale vraag

Kunt u instemmen met de formele gewijzigde vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan?

Beoogd resultaat (wat)

De herziening van het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en maakt de bouw van één extra woning mogelijk. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar twee burgerwoningen.

Kader

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

Argumenten

Aan de Ringelpoel 15-17 is een melkvee- en varkenshouderij aanwezig. De bedrijfsvoering is al gedeeltelijk gestaakt maar de gebouwen staan er nog en het perceel heeft een agrarisch bestemming. Op het perceel zijn twee vergunde vrijstaande bedrijfswoningen en diverse bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca. 1.573 m² aanwezig. Vanwege de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is het voornemen de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De gehele bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en omdat beide bedrijfswoningen gedateerd zijn worden de bedrijfswoningen ook gesloopt en vervangen voor nieuwbouw in de vorm van twee vrijstaande burgerwoningen. Vanwege de sloop van de bedrijfsbebouwing met een totaal oppervlakte van ca. 1.573 m² is het toevoegen van één vrijstaande woning gerechtvaardigd. Dit betekent dat het toekomstige woonperceel bestaat uit drie vrijstaande woningen.

Bestemmingsplan Ringelpoel 15-17

Het perceel aan de Ringelpoel 15-17 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Reliëf' volgens het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013. In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarde - Reliëf' wordt onder andere middels een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.7.8) de bestemmingswijziging naar een woonbestemming geregeld. Vervolgens bestaat binnen de bestemming 'Wonen', via artikel 20.6.5, de mogelijkheid om bij sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een minimum van 1.000 m², één vrijstaande woning op te richten.

Het bestemmingsplan kent geen rekening voor een wijziging in de situatie dat sprake is van twee legale bedrijfswoningen. Omdat de nieuwe woning, om ruimtelijke en stedenbouwkundige redenen, buiten het voormalig agrarisch bouwperceel komt wordt op dat punt ook niet geheel voldaan aan de wijzigingsbevoegdheden. Er is dan ook een herziening van de bestemming nodig. Het plan is wel in lijn met het functieveranderingsbeleid omdat voldaan wordt aan de sloopnorm van 1.000 m² en aan de andere uitgangspunten.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van 7 december 2022 tot 17 januari 2023. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingebracht. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen Ringelpoel 15-17 is de zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord. Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij voor om het bestemmingplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen staan beschreven in de bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen Ringelpoel 15-17'.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe bebouwing en de onderlinge samenhang gewaarborgd. De positionering, volumeopbouw en materialisering van de woningen op het erf hebben de uitstraling van een eigentijds woonerf dat refereert naar een

oorspronkelijk boerenerf. In het kader van de bestemmingsplan herziening is het beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan MooiSticht en beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. MooiSticht heeft kunnen instemmen met het beeldkwaliteitsplan en zullen deze na vaststelling gebruiken als onderdeel van de nota ruimtelijke kwaliteit.

Ambtshalve wijzigingen

Bij de laatste ambtelijke controle van de stukken zijn nog twee onjuistheden in het bestemmingsplan ontdekt. Via de nota ambtshalve wijzigingen worden deze toegelicht en wordt voorgesteld op deze punten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Grondexploitatie

Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen. Met de eigenaar en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst aangegaan.

Duurzaamheid en Inclusie

Beëindiging van de voormalige agrarische bedrijfsvoering en sloop oude bebouwing draagt bij aan een duurzame toekomst van dit gebied en voorkomt verpaupering van de agrarische bebouwing. De bouw van de woningen wordt uitgevoerd volgens de nieuwste duurzaamheidseisen.

Maatschappelijke participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie zelf direct omwonenden betrokken en heeft hiervan op basis van de participatiewijzer verslag gedaan. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de maatschappelijke paragraaf van het bestemmingsplan. Het participatieverslag is bijgevoegd aan de bijlage. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aangemeld bij de provincie en voorgelegd aan het waterschap. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingebracht. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen Ringelpoel 15-17 is de zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord. Hierin gaan wij ook in op de reacties van de betrokkenen in het participatieproces en de leerpunten daaruit. In deze nota wordt duidelijk op welke punten gewijzigde vaststelling gewenst is. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Coronavirus

Dit onderdeel is niet van toepassing.

Beoogd resultaat (hoe)

Vastgesteld bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van een voormalige agrarisch erf. Het agrarisch erf voldoet niet aan de wensen en eisen van deze tijd voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Met de herontwikkeling wordt een toekomstbestendige oplossing voor het perceel gevonden.

Financiële consequenties

Legesverordening en anterieure overeenkomst zijn van toepassing.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan Ringelpoel 15-17 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 Ringelpoel 15-17 gewijzigd vaststellen en na de besluitvorming ter inzage leggen.

Communicatie

Regulier volgens de wettelijke procedure.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit
- Collegeadvies
- Ontwerpbestemmingsplan Ringelpoel 15-17 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Zienswijze en de Nota van beantwoording zienswijzen (anoniem)
- Nota ambtshalve wijzigingen
- Beeldkwaliteitsplan Ringelpoel 15-17
- Participatieverslag
- GEHEIM anterieure overeenkomst.

Voor de raadsleden de Anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester