



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 31 jan 2024

Registratiekenmerk: Z.340210 / D.268653
Raadsvergadering van: 21 maart 2024
Vergadering Commissie van: 6 maart 2024
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: ██████████

Onderwerp / voorstel: Vaststellen bestemmingsplan Doornseweg 15

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor

1. Het bestemmingsplan Doornseweg 15 bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Doornseweg 15 NL.IMRO.0351.BPDoornseweg15-0w01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 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 een principeverzoek besloten tot medewerking aan een bestemmingsplanherziening. Het is uitgewerkt in bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan. Uitgangspunt hierbij is dat binnen het plangebied niets gewijzigd wordt aan de feitelijke situatie. Het betreft enkel het planologisch vastleggen van de bestaande situatie: een woonhuis dat bewoond wordt door de eigenaren, een vergaderruimte die vastzit aan het woonhuis en verhuurd wordt, een paardenbak voor privégebruik en een blokhut van ca 100 jaar oud die wordt gebruikt als bed & breakfast.

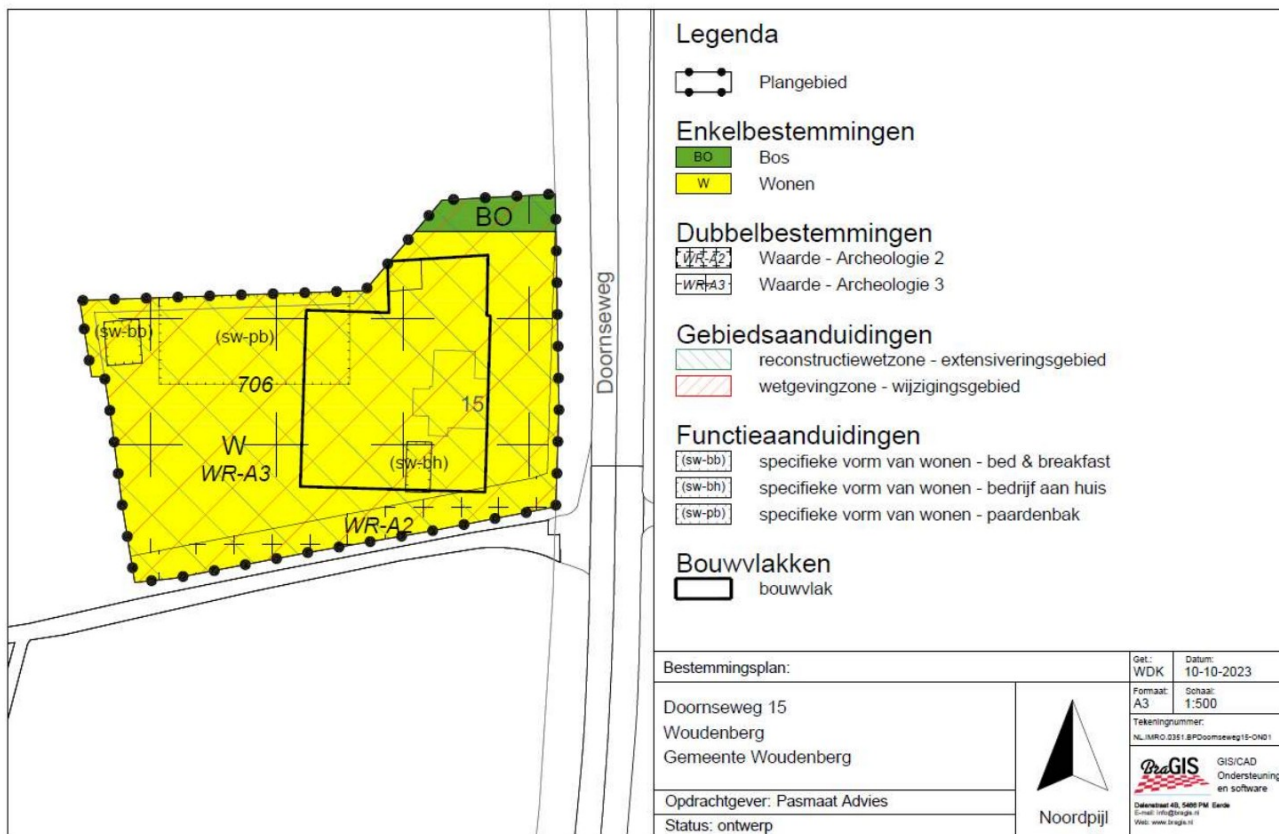
In dit kader vinden de volgende wijzigingen plaats:

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende bestemmingsplan en wilt u het bestemmingsplan Doornseweg 15 vaststellen?

Beoogd resultaat (wat)

De feitelijke situatie juridisch/planologisch vastleggen in een bestemmingsplan.

Kader

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

Argumenten

1.1 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 het begin van de 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).

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Legalisering mogelijk door uitrui 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.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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. Ook wordt onderbouwd dat kan worden voldaan aan de eisen met betrekking tot verkeer (waarbij voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd op eigen terrein) en hoe wordt omgegaan met de compensatie van bos.

1.9 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het bestemmingsplan heeft vanaf 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024 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.

1.10 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 voer de vaststelling van een bestemmingsplan.

2.1 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

Op grond van de wetgeving moet een exploitatieplan worden opgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dat is hier gebeurt doordat er een anterieur-overeenkomst is gesloten.

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

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie 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. Tijdens de ter inzage termijn zijn vervolgens geen zienswijzen ingediend. Hieruit blijkt dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen het plan.

Beoogd resultaat (hoe)

Het besluit van de raad over het ontwerp bestemmingsplan Doornseweg 15

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 Gemeentebblad en geplaatst op Ruimtelijke Plannen.

Bijlage(n)

- ⌘ Raadsvoorstel
- ⌘ Conceptraadsbesluit
- ⌘ Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- ⌘ Participatieverslag

Voor de raadsleden de anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester