



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2024

**Datum
voorstel:** 16 januari
2024

Registratiekenmerk: Z.343984
Raadsvergadering van: 21 maart 2024
Vergadering Commissie van: 6 maart 2024
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: vaststellen bestemmingsplan Laagerfseweg 72

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor

1. het bestemmingsplan Laagerfseweg 72 bestaande uit toelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72 NL.IMRO.0351BPLaagerfseweg72-ow01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel aan de Laagerfseweg 72 te Woudenberg is een voormalige langhuisboerderij met nog enkele voormalige agrarische opstallen aanwezig. De locatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2010/herziening 2013 een woonbestemming, waarbij één woning is toegestaan. De initiatiefnemer wil de woning splitsen, zodat er een tweede woning in pandig kan worden gerealiseerd. De bedoeling is dat de initiatiefnemer hier samen met zijn ouders gaat wonen, waarbij zijn ouders in het voorhuis gaan wonen en de initiatiefnemer in het in pandig te verbouwen achterhuis.

De initiatiefnemer heeft het ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72 hiervoor op laten stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024 ter inzage gelegen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het voorliggende bestemmingsplan Laagerfseweg 72 en wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd resultaat (wat)

Het realiseren van een tweede woning in de voormalige langhuisboerderij op het perceel Laagerfseweg 72 en het in stand houden van de cultuurhistorische waarde van het pand.

Kader

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

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle woningen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 stelt de onderstaande 4 voorwaarden aan de mogelijkheid via een wijziging van het bestemmingsplan (bevoegdheid college) een woning te splitsen:

- De bestaande woning is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- Woningssplitsing leidt tot de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing;
- Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied.

Aan de eerste drie genoemde voorwaarden wordt voldaan. De gronden aan de Laagerfseweg 72 liggen echter binnen het landbouwontwikkelingsgebied, hierdoor kan aan de laatstgenoemde voorwaarde voor het toepassen van de genoemde wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan niet worden voldaan. Wel kan via deze herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend.

1.2 Het plan is ruimtelijk gezien aanvaardbaar op deze plek in het landbouwontwikkelingsgebied

De functie van het landbouwontwikkelingsgebied en daarmee de vierde voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid is om in dat gebied ruimte te geven voor de groei van de intensieve veehouderij. Het gebied is destijds bepaald op basis van de toen geldende milieunormen. Inmiddels zijn de wettelijke normen anders geworden, waarmee groei van intensieve veeteelt niet meer voor de hand ligt. Wel willen wij in het landbouwontwikkelingsgebied blijvend de prioriteit geven aan de landbouw. Omdat het toevoegen van 1 extra woning binnen de bestaande woonbestemming en -bebouwing op deze specifieke plek geen negatieve gevolgen heeft voor (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende agrarische bedrijven is dit ruimtelijk aanvaardbaar.

1.3 Het plan is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar op de locatie

De tweede woning wordt gerealiseerd in de bestaande langhuisboerderij, waardoor de oorspronkelijke verschijningsvorm en uitstraling van de boerderij en de karakteristieke eigenschappen van het pand behouden blijven. Stedenbouwkundig gezien wijzigt de situatie op het perceel niet, doordat er geen bebouwing bij komt.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013, waarin het plan ook de bestemming wonen heeft zijn er de volgende aanpassingen

- De verbeelding geeft aan dat er 2 woningen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd;
- De regels geven aan, dat op de locatie 1 hoofdgebouw mag komen en dat woningen uitsluitend binnen het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd (hierdoor kunnen er geen 2 zelfstandige woningen worden gerealiseerd).
- Het vlak van de bestemming wonen wordt iets aangepast zodat een bijgebouw dat in het huidige bestemmingsplan nog binnen de agrarische bestemming ligt, binnen de woonbestemming komt te liggen. Het totale bouwvlak wordt niet vergroot, doordat elders een deel dat nu de woonbestemming heeft weer de agrarische bestemming krijgt.

1.4 De provincie Utrecht heeft ingestemd met het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Utrecht en de provincie heeft aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te maken in het kader van het provinciaal belang zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie en de bijbehorende Interim Omgevingsverordening.

1.5 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 er 2 woningen binnen het huidige pand worden gerealiseerd. Ook wordt onderbouwd dat kan worden voldaan aan de eisen met betrekking tot verkeer (waarbij voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd op eigen terrein) en de diverse milieuaspecten.

1.6 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.

1.7 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.

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

Geen.

Duurzaamheid en Inclusie

Er wordt gekeken naar een toekomstbestendige bestemming van het pand. Voor het behoud van de cultuurhistorische bebouwing is een extra woning gewenst.

Maatschappelijke participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie de direct omwonenden betrokken en heeft 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 geen zienswijzen ingediend. Hieruit blijkt dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen het plan.

Beoogd resultaat (hoe)

Het besluit van de raad over het ontwerpbestemmingsplan Laagerfseweg 72, waardoor op het perceel een tweede woning kan worden gerealiseerd.

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.

Conclusie

Het bestemmingsplan Laagerfseweg 72 ongewijzigd vaststellen en na de besluitvorming ter inzage leggen.

Communicatie

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

Bijlage(n)

- ℓ Raadsvoorstel
- ℓ Concepteraadsbesluit
- ℓ Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- ℓ Participatieverslag
- ℓ Anterieure overeenkomst (geheim)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler

M. Jansen-van Harten

Secretaris

burgemeester