



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2024

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk: Z.343242
Raadsvergadering van : 25 april 2024
Vergadering Commissie van: 9 april 2024
Portefeuillehouder: H.J. Molenaar
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: Vaststellen bestemmingsplan Voskuilerdijk 2

Aan de Raad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Voskuilerdijk 2, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Voskuilerdijk 2 NL.IMRO.0351.BP2019Vosdijk2-ow01, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;

Inleiding

Verzocht wordt om een aanpassing van de bestemming van het agrarisch bedrijf Voskuilerdijk 2, ten behoeve van een verbetering van de bedrijfsvoering en een periode van bedrijfsovername. De aanpassingen betreffen een vormverandering van het bouwvlak en een aangepaste bestemming van de bedrijfswoning. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan Voskuilerdijk 2?

Beoogd resultaat (wat)

Het legaliseren van bestaande sleufsilos door deze met de vormverandering van het bouwvlak in het bouwvlak te brengen en het ruimte bieden voor een extra loods op een bedrijfsmatig wenselijke locatie. De aanpassing van het bouwvlak leidt tot een compacter bouwvlak waardoor de bebouwing minder verspreid op het perceel kan worden gerealiseerd. Daarnaast het mogelijk maken van de vestiging van een tweede bedrijfshoofd op het bedrijf.

Kader

Wet op de Ruimtelijke Ordening en bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013. Structuurvisie 2030 en provinciale omgevingsverordening.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit twee onderdelen.

In de eerste plaats een wijziging van het bouwvlak om een voor de bedrijfsvoering noodzakelijke loods toe te kunnen voegen op een vanuit bedrijfsvoering meest praktische locatie namelijk naast elkaar in plaats van achter elkaar en gelijktijdig de bedrijfsfuncties die nu (deels) buiten het bouwvlak liggen op te nemen in het bouwvlak.

Deze aanpassing voldoet aan de uitgangspunten van artikel 3.7.4. van het bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013. Om te zorgen dat het nieuwe bouwvlak beter aansluit bij het omliggende landschap is een beplantingsplan opgesteld, welke als onderdeel van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd.

In de tweede plaats de vergroting van de inhoud van de bedrijfswoning door toevoeging van de bestaande deel aan de woning. Hiermee ontstaat op termijn ruimte voor bewoning door het tweede bedrijfshoofd. Gelet op de omvang van het bedrijf en de leeftijd van de eigenaar is het noodzakelijk dat ook het tweede bedrijfshoofd op het bedrijf komt wonen. Het bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013 kent in artikel 3.5.2. de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bewonen met twee bedrijfshoofden en aan de daarin gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Het huidige "woonhuis" is echter niet geschikt te maken voor dubbele bewoning. De bestaande boerderij met een 'langsdeel' is een voor Woudenberg typisch kenmerkende langhuisboerderij met voor de woning en achter de deel. Behoud van dergelijke boerderijen draagt dan bij aan de instandhouding van het landelijke beeld van het Woudenbergse agrarische buitengebied. De inhoud van de oorspronkelijke boerderij bedraagt 1.650 m³, hiervan is op basis van de vergunning een gedeelte van 770 m³ aan te merken als de bedrijfswoning. De rest van het pand is de "deel" van de boerderij met een inhoud van 880 m³. Deze deel is niet meer geschikt voor de moderne bedrijfsvoering en heeft zoals bij zoveel oorspronkelijke boerderijen de functies feitelijk verloren. Het is wel gewenst om de oorspronkelijke boerderij te behouden en dat kan door het toevoegen van de deel aan het woonhuis en dus het geheel als bedrijfswoning aan te merken. Dan ontstaat er één grote bedrijfswoning van 1530 m³. De overblijvende 120 m³ blijft in gebruik als technische ruimte ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Binnen het bestemmingsplan is het niet mogelijk om de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning te wijzigen, daarom is een herziening van de bestemming gewenst.

Het plan leidt op het oog tot een forse bedrijfswoning, maar draagt daarmee wel bij aan het behoud van de beeldkwaliteit. Het plan leidt niet tot extra verstedelijking of verstening omdat er sprake is van een inpandige functiewijziging. Het plan is dan ook niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening. De provinciale omgevingsverordening stimuleert om de karakteriek van oorspronkelijke boerderijen te behouden door binnen de schil van deze bebouwing een nieuwe functie toe te voegen. Door specifiek de oorspronkelijke boerderij te bestemmen met een grotere inhoudsmaat van een woning wordt voorkomen dat na eventuele sloop het recht ontstaat op twee vrijstaande woningen.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Voorafgaand aan het indienen van het plan heeft initiatiefnemer contact gehad met omwonenden betrokkenen.

Conclusie

Het plan leidt niet tot extra versterking of meer verstedelijking omdat gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing, te weten de boerderij met deel. In het kader van de wijziging van het bouwperceel zal het perceel landschappelijk worden ingepast zodat ook de totale beeldkwaliteit van het perceel ten opzichte van de huidige situatie verbetert. Verder leidt het plan tot betere toekomstperspectieven van dit agrarisch bedrijf omdat het plan de mogelijkheid biedt om een bestaand bloeiend agrarisch bedrijf op termijn over te doen aan jongere ondernemers en om de bebouwing op een voor de agrarische bedrijfsvoering efficiënte wijze bij elkaar te plaatsen. Daarbij kan de huidige eigenaar kan op het bedrijf blijven wonen en daar tot op late leeftijd onderdeel van uit te kunnen maken.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de wettelijke kaders en uitgangspunten. Omdat de ruimtelijke inpassing op basis van advies van de ervenconsulent wordt uitgevoerd en verder geen stedenbouwkundige afwegingen aan de orde zijn wordt geen advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Risico's en kanttekeningen

Gelet het overleg dat met de buurt uitgevoerd is, denken wij dat de risico's rond het plan gering zijn.

Duurzaamheid en Inclusie

Een compact bouwperceel leidt tot een betere landschappelijk inpassing van de bedrijfsbebouwing. Ook leidt het beplantingsplan tot een betere landschappelijke kwaliteit. Het plan zorgt voor een continuering van een bestaand agrarisch bedrijf waarbij de huidige eigenaar, die op leeftijd is, op het bedrijf kan blijven wonen. De aanpassing van de bestemming zorgt ervoor dat het plangebied in overeenstemming wordt gebracht met behoefte van de bedrijfsvoering en alle functies in het bouwvlak liggen.

Maatschappelijke participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie zelf direct omwonenden betrokken en heeft hiervan een verslag opgesteld. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de maatschappelijke paragraaf van het bestemmingsplan. De omgevingsdialog is bijgevoegd als bijlage.

Beoogd resultaat (hoe)

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zodat de bestemming van het perceel Voskuilerdijk 2 aansluit bij de behoefte vanuit de toekomstige bedrijfsvoering.

Financiële consequenties

Voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan is de legesverordening van toepassing. Daarnaast is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin naast planschade ook de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing zeker gesteld is.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan Voskuilerdijk 2 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

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan Voskuilerdijk 2 vast te stellen.

Communicatie

Via de wettelijke publicatie kanalen.

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan Voskuilerdijk 2 inclusief bijlagen
- Omgevingsdialog, ook verwerkt in toelichting bestemmingsplan.
- Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester