



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.347139/D.284310	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja/Nee	Internet	Ja/Nee
naar RAAD	Ja/Nee	OR	Ja/Nee
Communicatie	Ja/Nee	Europese regelgeving	Ja/Nee
via COMMISSIE	Ja/Nee		
Anders:			

Onderwerp : conceptverzoek functieverandering Lambalgseweg 19

Advies : Principe bereidheid tot functieverandering van agrarisch naar wonen

Datum	Ambtenaar		Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
30 oktober 2024			HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Lambalgseweg 19, heeft inmiddels een positieve beschikking van RVO ontvangen op de aanvraag om deelname aan de LVB+ (piekbelastersregeling). Dit houdt in dat op korte termijn definitief besloten moet worden om gebruik te maken van deze regeling en dat houdt in: inleveren milieuvergunning, slopen bedrijfsgebouwen en dus stoppen met het houden van vee op deze locatie. De LVB+ regeling heeft geen betrekking op de gronden bij het bedrijf en op de toepassing van functieveranderingsbeleid.

Het agrarisch bedrijf moet echter wel op korte termijn besluiten over de toekomst. In dat kader is van belang om inzicht te hebben in de bereidheid van de gemeente (en provincie) op de toekomst van deze locatie.

De eigenaar is voornemens om de locatie te verkopen aan een ontwikkelaar en deze vraagt nu om medewerking aan een wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen, ten behoeve van in totaal 3 woningen.

Centrale vraag

Bent u bereid principe medewerking toe te staan aan de gevraagde functiewijziging naar wonen?

Beoogd resultaat (wat)

Duidelijkheid voor de eigenaar e.a. zodat deze definitieve besluiten kunnen nemen over de bedrijfslocatie en het wel of niet tekenen van de LVB+. Waarna met men dat ook de definitieve aanvragen kan gaan voorbereiden.

Kader

Omgevingswet, bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013, LVB+, samenwerkings-overeenkomst met de provincie in kader LVB.

Argumenten

Huidige situatie

De locatie valt onder het regime van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010 en herziening 2013' en heeft de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). De nadere aanduiding intensieve veehouderij is niet opgenomen omdat de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – ontwikkelgebied' van toepassing is. Op de gronden ligt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Deze ligt slechts gedeeltelijk op het bouwvlak en op de beoogde locatie voor de nieuwe ontwikkeling is de grond al geroerd bij de bouw van de huidige stallen.



Het bouwvlak recent gewijzigd om de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Van dit laatste recht is nog geen gebruik gemaakt, omdat de LVB+ regeling in beeld kwam.

Gewenste situatie

Het plan gaat uit van het slopen van alle gebouwen en het verwijderen van de bedrijfsvoering op het achter terrein. Het achter terrein krijgt een agrarische functie of indien dat meer gewenst is een natuurfunctie. Op het voorterrein, daar waar nu de bedrijfsgebouwen staan, worden drie woningen gebouwd. De nog te bouwen bedrijfswoning samen met twee ruimte voor ruimte woningen.



Voor de nieuwe inrichting wordt uitgegaan van het principe van erfbebouwing, aan een gezamenlijke inrit.

Er is voor gekozen om gezien de lengte/breedteverhouding van de kavel alleen het voorste derde deel te benutten voor woningbouw om zo alle drie de woningen een relatie te geven met de straat. Voor wat betreft opzet en inrichting van het kavel is de Kwaliteitskatern Gelderse Vallei van toepassing. Het katern geeft aan dat nieuwbouw het landelijke gebied het best in de vorm van een erf gebouwd kan worden. Een erf betekent meerdere gebouwen aan één inrit met een gezamenlijke bestrating.

Overwegingen

Overweging aantal woningen en recent beleid

Aanleiding voor deze planvorming is Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). De eigenaar bezit meerdere locaties (overige in Gelderland) en heeft door deze beëindigingsregeling besloten om te stoppen met zijn bedrijfsactiviteiten. De afspraak rond de LVB+ regeling is dat gemeenten actief meedenken en meewerken aan de noodzakelijke functieverandering van een locatie.

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van Woudenberg het afwegingskader functie veranderingsbeleid 2024 vastgesteld als nieuw kader voor toepassing bij VAB/ruimte voor ruimte.

Uitgangspunt van dat beleid is dat op de slooplocatie naast de bedrijfswoning maximaal 1 woning toegevoegd kan worden. Ten behoeve van de afweging of meer woningen toegestaan zijn, wordt momenteel een lokale visie op het buitengebied opgesteld. Hoewel opdracht gegeven is om deze visie op te stellen in de verwachting dat deze pas rond de zomer 2025 gereed is. Tot dat moment moeten aanvragen voor meer dan 1 woning worden aangehouden, geweigerd of moet een individuele afweging plaatsvinden.

Gezien de strikte termijnen en het maatschappelijk belang achter de LVB+ regeling zijn wij van mening dat van aanvrager niet verwacht kan worden dat deze wacht op de nieuwe visie en daarmee het risico moet nemen of er te zijner tijd wel of geen instemming komt van de gemeente op de tweede woning. De LVB+ is naar onze mening voldoende aanleiding om hier een locatie/maatwerk beoordeling toe te passen op deze aanvraag.

Deze beoordeling, zie overwegingen, vindt plaats op de locatie, de sloopmeter systematiek en de kaders zoals opgenomen in bestemmingsplan en provinciale verordening.

Sloopmeters

Wij hebben geconstateerd dat op de locatie Lambalgseweg 19 op basis van de rekenmethodiek van het afwegingskader functieverandering beleid 2024 (verleende vergunningen, gebouw aanwezig en gemeten bij de footprint), 3.147,15 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig is. Na toepassing van de staffel met afroming geeft het beleid aan dat hier 2.323,73 m² beschikbaar is als inzetbare sloopmeters.

Gevraagd worden 2 woningen, is 2 keer een woonrecht van 300 m², dus 600 m².

Daarmee is er dus 1.723,73 m² inzetbaar voor de inhoud van de woningen. (1,5 m² per 1 m³). Dus 574,57 m³ per woning. Wil men woningen van 600 m³, dan zal er ca. 75 m² aan slooprechten bij gekocht moeten worden, of men moet de woningen wat kleiner maken.

Bedrijfswoning

In een normale situatie is op een locatie een bedrijfswoning aanwezig (of via de planregels niet toegestaan), welke blijft staan. Deze telt dan niet mee in de sloopmeters en wordt apart als burgerwoning bestemd. In dit geval waren er concrete plannen voor de bouw van de bedrijfswoning om daarmee de historische overlast vanuit dit bedrijf mede te beperken. Het wijzigingsplan vormverandering bouwvlak is onherroepelijk geworden op 23 mei 2023. Door de LVB+ heeft men een andere keuze gemaakt voor het bedrijf. Men had in dat kader "nog snel" de vergunning voor de bedrijfswoning kunnen aanvragen en starten met de bouw van de woning, maar vraagt nu om deze woning mee te kunnen nemen in het ontwikkelplan en daarmee een voor de toekomst meest optimale situering van deze locatie creëren. Wij stellen voor om hieraan mee te werken, maar wel onder de voorwaarden dat deze woning nooit groter mag worden dan 600 m3 met 80 m2 aan bijgebouwen.

Landbouwontwikkelingsgebied

Artikel 20.6.5 van het bestemmingsplan geeft het kader waarmee op een vrijkomende agrarische locatie in ruil voor sloop van de gebouwen een extra vrijstaande woning mag worden gerealiseerd. Onder g wordt echter aangegeven dat deze regeling niet van toepassing is op gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

Deze gebiedsaanduiding is in 2010 opgenomen en van regels voorzien op basis van het reconstructieplan Gelderse Vallei. Het voornaamste doel was om het gebied waar nog sprake was van milieu en groeiruimte voor de intensieve veehouderij, vrij te houden van nieuwe geur of geluidgevoelige functies. Om zo de ontwikkelruimte voor bedrijven te beschermen en een tevens gevoelige functie te beschermen door ze niet toe te staan.

Deze aanduiding past bij het bedrijf dat tot nu toe op deze locatie gevestigd was. Het gebruik maken van de LVB+ laat echter ook zien dat het actuele beeld anders is dan in 2010. Daarbij meewegend dat de groene lijn met streepjes laat zien (zie uitsnede Omgevingsplan elders in dit collegeadvies) dat de grens tussen verwevingsgebied en ontwikkelgebied direct ten oosten van dit bedrijf ligt. Ten noorden van dit bedrijf zijn geen agrarische bouwvlakken meer aanwezig en ook aan de oost- en westzijde grenst de locatie overwegend aan woonbestemmingen. Alleen ten zuiden van de Lambalgseweg zijn actieve agrarische bedrijven aanwezig, met een kortste afstand van ca. 450 meter.

Wij zijn dan ook van mening dat de aanduiding LOG op deze locatie niet meer actueel is en geen meerwaarde meer heeft. Wij stellen dan ook voor om af te wijken van 20.6.5. onder g, en het plan te beoordelen alsof sprake is van een agrarische bestemming zonder de nadere aanduiding LOG.

Toetsing aan provinciale verordening en het bestemmingsplan:

Artikel 9.13 provinciale omgevingsverordening geeft aan dat na beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw; *Deze locatie valt onder het begrip 'piekbelaster' derhalve beoogt men deel te nemen aan de LBV+ regeling. Hierdoor is het perceel aan de Lambalgseweg 19 dan ook niet langer geschikt voor de grondgebonden landbouw. Op de locatie zal na het deelnemen aan de LBV+ regeling geen veehouderij meer opgericht kunnen worden.*
- b. Alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historische waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. Wanneer 750 m2 tot 2.500 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m2 tot 4.000 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; *Het plangebied staat geen historische waardevolle of karakteristieke bebouwing. Daarnaast beschikt de planlocatie over circa 3.147 m2 aan*

bedrijfsbebouwing die gesloopt zal worden. Dit biedt conform het actuele afwegingskader de mogelijkheid voor het realiseren van twee woningen.

- c. De nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijke gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; *Men beoogt de twee woningen binnen het bestaande bouwvlak te realiseren, op een wijze dat past in het landschap en bij de omliggende woningen. Hierbij komt een goede landschappelijke inpassing.*
- d. De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. *De omliggende (agrarische)bedrijven zullen niet worden belemmering in hun bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden en tevens in hun bedrijfsvoering. De afstand tot het dichtstbijzijnde bouwperceel is ca. 450 meter. De effecten zullen vooral liggen in een beperkte toename van het woonverkeer op de omliggende woningen, maar dat zal minder of vergelijkbaar zijn met het huidige agrarische verkeer.*

Men kan derhalve voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Utrecht.

Het bestemmingsplan Buitengebied kent aanvullen de volgende eisen/uitgangspunten:

- aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is; *Na toepassing LVB+ geen veehouderij meer toegestaan.*
- de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie; *Gezien omvang en woningen in de omgeving is dit bouwperceel nooit geschikt geweest als ster locatie (hervestiging voor een te verplaatsen IV bedrijf) en na toepassing LVB+ is het ook uitgesloten.*
- de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak; *Wijziging betreft het bouwvlak en niet als wonen in gebruik te nemen gronden houden de agrarische bestemming.*
- de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot; *niet van toepassing.*
- het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak; *wordt aan voldaan.*
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. *Dient nader te worden onderbouwd in het op te stellen Omgevingsplan, maar op voorhand duidelijk dat de woonkwaliteit voor de omliggende woningen juist vergroot wordt. De omliggende percelen hebben een woonbestemming en worden niet belemmerd door toevoegen van woningen.*

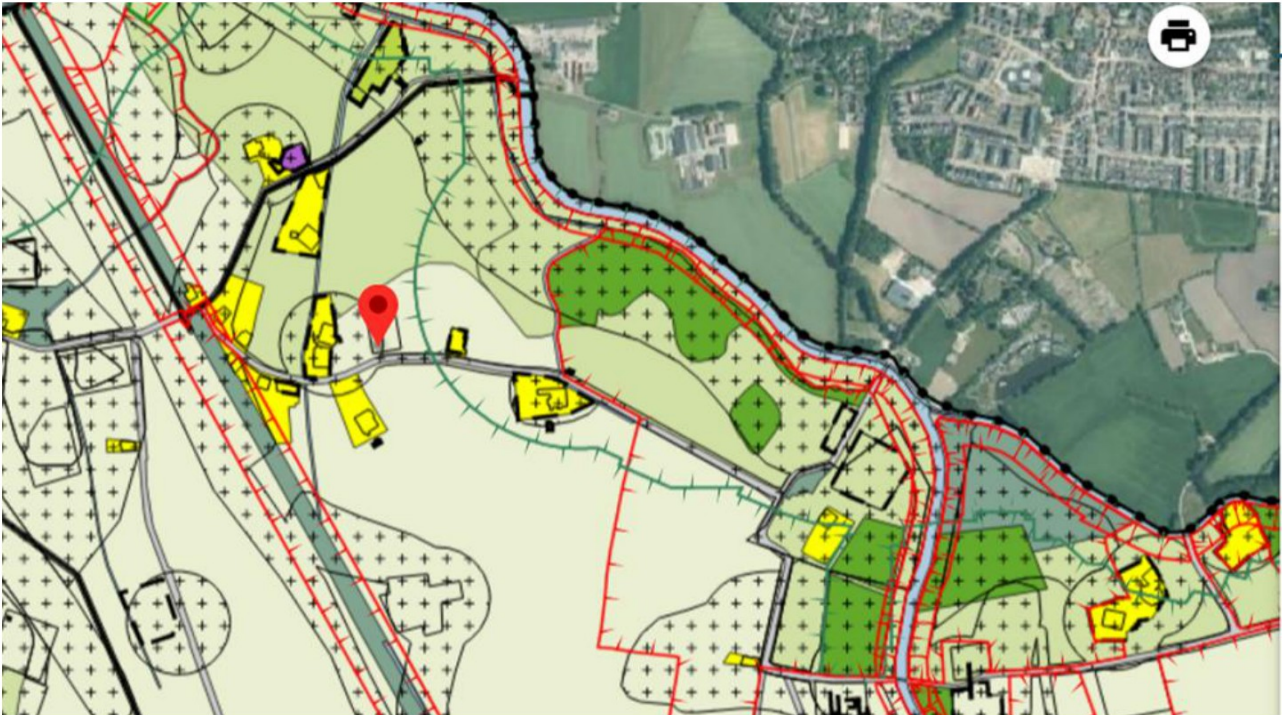
Landschap en inrichting

Ten aanzien van de kavel opzet is nog geen advies gevraagd aan Mooi Sticht, de motivering en voorzet voor de landschappelijke inpassing geven aan dat hier al dan niet met kleine aanpassingen een positief advies te verwachten is.

Het komende half jaar wordt door ons gewerkt aan de Visie op het agrarische buitengebied, als uitwerking van het afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 (VAB). Daarbij zal onder andere worden gezien of er locaties in Woudenberg zijn waar extra VAB-woningen minder gewenst en passend zijn en onder welke voorwaarden andere locaties juist een rol kunnen spelen in het bieden van ruimte voor VAB-woningen.

In de directe omgeving van deze locatie zijn weinig agrarische bedrijfspercelen aanwezig en juist veel woningen (deels op voormalige agrarische bouwpercelen). Zo zijn in de bocht in de Lambalgseweg ten westen van de locatie in het begin van de vorige eeuw een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd zijn (('burgerwoningen') zonder enige relatie met een boerenbedrijf. Vooruitlopend op de visie op het agrarische buitengebied constateren we dat de omgeving van deze locatie derhalve mogelijk een geschikte locatie is voor meer VAB-woningen. Daarom geven wij de indieners in overweging om de locatie zo in te delen, dat er in

de toekomst eventueel andere VAB-woningen toegevoegd kunnen worden, maar als dat niet gebeurt er toch sprake is van een compleet plan.



Tevens geven wij in overweging om aan te sluiten bij andere erf/hofjes bebouwing die in de directe omgeving m.n. langs Valleikanaal en Luntersebeek en ook de buurpercelen in het verleden ontstaan is en minder uit te gaan van een lint/erf bebouwing.

Om dit plan te kunnen realiseren zal een omgevingsplan voor deze locatie moeten worden opgesteld, in dat kader zullen onderzoeken naar natuurwaarden, bodem en archeologie moeten plaatsvinden. Op voorhand niet te verwachten dat als gevolg daarvan het plan niet kan doorgaan. Ook ten aanzien van verkeer valt te verwachten dat de verkeersbewegingen van de nieuwe functie vergelijkbaar en minder ingrijpend voor de omgeving zal zijn dan het huidige agrarisch verkeer.

Bij de voorbereiding zal men rekening moeten houden met de participatiewijzer en het handboek aanpassing Omgevingsplan.

Risico's en kanttekeningen

De LVB+ regeling is bedoeld om stikstof uit de markt te halen en heeft als neveneffect dat bedrijven de kans hebben om economisch voordelig het bedrijf te beëindigen. Risico in deze is dat bedrijf besluit af te zien van LVB+ en de bedrijfsvoering vervolgd. Hoewel sinds de komst van de huidige eigenaar het aantal klachten en overlast van dit bedrijf aanzienlijk verminderd is. Is het een minder gewenst bedrijf in Woudenberg, niet alleen door de klachten uit het verleden, het ontbreken van direct toezicht, maar ook omdat het bedrijf tot de kleine groep gebouwgebonden bedrijven zonder grond behoort. De transitie van de landbouw vraagt om bedrijven die naast een bouwvlak en gebouwen ook over grond beschikken.

Duurzaamheid en Inclusie

Vermindering Stikstof, voorkomen leegstand en ruimtelijke kwaliteit verbetering.

Maatschappelijke participatie

In de voorbereiding van het TAM-IMRO plan zal men uitvoering moeten geven aan de p participatiewijzer.

Beoogd resultaat (hoe)

Vermindering landelijke stikstof uitstoot en een passend alternatief voor dit stoppende agrarisch bedrijf, zonder overlast te geven aan derden.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door N.V.T.

Komt bij definitieve plan

Aanpak/uitvoering

Bericht aan indiener, zodat deze op basis daarvan kunnen besluiten om wel/niet gebruik te maken van de LVB+ regeling en een concept ontwerp TAM-IMRO plan kunnen voorbereiden.

Conclusie

Samengevat:

- Het plan voldoet of zal moeten voldoen aan de eis van voldoende sloopmeters conform afwegingskader.
- Voorgesteld wordt de nog niet gebouwde bedrijfswoning als bestaand recht te behandelen.
- Er zijn in afwachting van visie op het buitengebied nog geen plekken beschikbaar waar een eventuele 2e of 3e (etc.) woning waar men op basis van sloopmeters recht op heeft gerealiseerd kan worden. Daarom op basis van omgeving een afweging over de locatie toch een 2e extra woning op locatie toestaan (ondanks LOG).

Wij stellen voor om onder voorwaarden principe medewerking toezeggen aan dit plan.

Voorwaarden zijn:

- De inrichting van het plangebied en landschappelijke inpassing wordt nader uitgewerkt en wordt in lijn gebracht met de nog op te vragen adviezen van Mooi Sticht
- Er wordt een TAM-imro voorontwerp omgevingsplan (dan wel een partiele aanpassing van het omgevingsplan) opgesteld, met alle daarbij behorende onderzoeken en verslaglegging van het in het voortraject uit te voeren participatie traject op basis van de participatie wijzer en er komt overeenstemming over de anterieure overeenkomst

Communicatie**Bijlage(n)**

- Vooroverleg verzoek
- Reactie brief.