

Raadsvergadering
8 februari 2024

Zaaknummer
1269303

Onderwerp: Het realiseren van vijf wooneenheden aan de Hollendewagenweg 8a te Werkhoven.

Aan de raad,

Onderwerp

Het realiseren van vijf wooneenheden aan de Hollendewagenweg 8a te Werkhoven.

Gevraagde beslissing

1. In principe medewerking te verlenen aan het initiatief tot beëindiging van de agrarische activiteiten, de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouw van 4 vrijstaande wooneenheden aan de Hollendewagenweg 8a door middel van maatwerk binnen de Ruimte voor ruimte-regeling.
2. In te stemmen met het voorbereiden en doorlopen van een ruimtelijke procedure ten behoeve van deze ontwikkeling.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening
Provinciale Omgevingsverordening
Bestemmingsplan "Buitengebied Bunnik 2011"

Inleiding

Het plangebied bestaat in de basis uit een bedrijfswoning en afgebrande opstallen van in totaal ca. 8.150 m² (voormalig)bebouwde oppervlakte. Binnen het agrarische bouwvlak zijn de fundering en kelders nog aanwezig. Het doel van de initiatiefnemer is het realiseren van woningbouw om de geleden financiële schade zo veel mogelijk te compenseren (zie ook achtergrondinformatie).

Bij de herontwikkeling van het perceel wordt uitgegaan van het toepassen van de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling. Hierbij krijgt de bestaande agrarische dienstwoning een woonbestemming en zijn er sloopregels voor de inpassing van compenserende woningbouw. De standaardnormen variëren bij Ruimte voor ruimte van de bouw van één woning voor minimaal 750 m² sloop, tot maximaal 3 woningen voor minimaal 4.000 m² sloop. Voorwaarde van de Ruimte voor ruimte regeling is dat er (landschappelijk) kwaliteitswinst in de nieuwe situatie wordt behaald.

Van deze standaard normen kan worden afgeweken door het leveren van maatwerk. In het betreffende geval kan maatwerk worden geleverd door de omvang van de afgebrande agrarische opstallen. Hier geldt dat er een grote landschappelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt door de afgebrande opstallen te verwijderen en hier een aantal woningen landschappelijk in te passen. Er wordt gestreefd naar een duurzaam woonerf, waarbij niet alleen ruimte is voor wonen, maar mogelijk ook ruimte is voor de realisatie van natuur.

Het voorliggende voorstel voor maatwerk behoeft instemming van de provincie. Met de provincie is op ambtelijk en bestuurlijk niveau overleg gevoerd over deze casus. Een definitieve instemming volgt na een zorgvuldige uitwerking en goede landschappelijke inpassing.

Beoogd effect

Medewerking verlenen aan het initiatief tot beëindiging van de agrarische activiteiten, volledige sloop van de agrarische opstallen en ter compensatie de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van vier woningen. Dit met een verplichte landschappelijke compensatie.

Variant

Voor het initiatief aan de Hollendewagenweg 8a is een variant opgesteld.

De variant bestaat uit het realiseren van drie gelijkvloerse woningen in plaats van 1 van de extra woonvolumes. Hiermee wordt 1 groot woonvolume opgedeeld in 3 kleine wooneenheden en ontstaan er in totaal 7 woningen op het perceel. De totale bebouwingsoppervlakte neemt hiermee (op dit moment) niet toe. De variant sluit beter aan bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waarbij er kleinere en gelijkvloerse woningen worden gerealiseerd.

De ruimte-voor-ruimteregeeling is specifiek opgezet om financiële middelen te genereren om bedrijfsbeëindiging haalbaar te maken. Een koppeling met andere, waaronder volkshuisvestelijke ambities doorkruist deze gedachte. Voor nu zal er dan geen sprake zijn van toename van bouwvolume, maar voor de toekomst kan een vergunningsvrije uitbreiding niet worden uitgesloten. Tot slot is het zo dat gelijkvloerse woningen doorgaans voor specifieke doelgroepen zijn, die behoefte hebben aan faciliteiten en voorzieningen op korte afstand. De woningen aan de Hollendewagenweg 8a zullen op dusdanig verre afstand van de voorzieningen in de kernen liggen dat dit niet past op deze locatie. Samenvattend is deze variant niet wenselijk.

Argumenten

1.1 Het initiatief draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Hollendewagenweg 8a te Werkhoven 8.150 m² aan bestaande (afgebrande) bebouwing te slopen. Hiermee vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats in de omgeving en wordt verharding in het buitengebied verwijderd. Een voorwaarde is dat er compact wordt gebouwd en dat de nieuwbouw dicht bij elkaar wordt gepositioneerd. Dit past op deze locatie.

De extra woningen mogen enkel toegevoegd worden mits er sprake is van kwaliteitsverbetering en dat er wordt geïnvesteerd in het landschap. Middels de verplichte landschapscompensatie wordt het voormalige agrarische perceel opgewaardeerd en biedt dit kansen om extra woningen toe te voegen op het perceel. Daarnaast wordt er een hoogstamboomgaard toegevoegd, worden er op de erfafscheiding hagen geplaatst ter afscherming van de woningen en wordt er een 25 meter breed bos toegevoegd met inheemse bomen en heesters.

1.2 Het aantal agrarische sloopmeters voorziet ruim in de minimale eisen voor de Ruimte voor ruimte regeling.

Het plan bestaat uit het saneren van 8.150 m² aan (afgebrande) bebouwing. De standaardnormen variëren bij Ruimte voor ruimte van de bouw van één woning voor minimaal 750 m² sloopmeters, tot maximaal 3 woningen voor minimaal 4.000 m² sloopmeters. Omdat er in totaal 8.150 m² aan bebouwing wordt gesloopt, wordt ruim voldaan aan de minimumeis van de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling. Hierdoor ontstaat er, mits er sprake is van voldoende compensatie in het landschap, ruimte om maatwerk te leveren en extra woningen toe te voegen. Op bestuurlijk niveau is er met de provincie Utrecht afgestemd dat maatwerk mogelijk is tot maximaal 5 vrijstaande woningen. De besluitvorming van de gemeente is een voorwaarde van de provincie om het plan verder te ontwikkelen en medewerking te verlenen.

1.3 Door maatwerk toe te passen vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.

Het plan omvat een specifiek en uniek verzoek voor het slopen van 8.150 m² aan (afgebrande) bebouwing en het terugbouwen van 4 vrijstaande wooneenheden en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Door meer woningen terug te bouwen dan de provinciale ruimte voor ruimte regeling voorschrijft is er sprake van maatwerk en ontstaat er de kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Voorwaarde is echter dat bovenop de verbetering ruimtelijke kwaliteit bij de standaard regeling extra kwaliteit wordt gerealiseerd voor de extra woningen.

1.4 Het initiatief is positief getoetst door de welstandscommissie.

Het betreft een plan voor het toevoegen van vijf vrijstaande wooneenheden (één bestaand, vier nieuw) aan de Hollendewagenweg 8a te Werkhoven. Er heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden over het plan met de gemeente, MooiSticht en de initiatiefnemers. De hoofdopzet en landschappelijke compensatie is akkoord bevonden door MooiSticht. Er zijn nog enkele opmerkingen die in het vervolg van de uitwerking

van de plannen meegenomen dienen te worden.

1.5 De provincie Utrecht is betrokken en heeft een eerste positieve reactie gegeven.

Er is op ambtelijk en bestuurlijk niveau contact geweest met de provincie Utrecht. Dit contact was van voorbereidende aard om het plan te kunnen afstemmen met de Provincie. Naar aanleiding van dit contact heeft een landschapsarchitect vorm gegeven aan het initiatief en is een informele reactie afgegeven door de provincie Utrecht. Na besluitvorming van de gemeente wordt het plan voor woningbouw en de benodigde compensatie voorgelegd aan de provincie Utrecht.

1.6 De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de toepassing van deze Ruimte voor ruimte regeling met in totaliteit 5 woningen.

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van herziende bestemmingsplannen. In het initiatief aan de Hollendewagenweg 8a is er sprake van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Deze bevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad wordt middels het dit raadsvoorstel meegenomen in de besluitvorming van het vooroverleg.

2.1 Om de planologische wijziging mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Het initiatief zal ter inzage worden gelegd. Een procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een wijziging van het Omgevingsplan is benodigd op grond van de Omgevingswet.

Kantttekeningen

1. De provinciale regeling voorziet in maatwerk.

De provinciale regeling geeft een maximale compensatie van 3 woningen bij het beëindigen van een agrarisch bedrijf. Binnen de provinciale regeling is het mogelijk om via maatwerk te komen tot in totaliteit tot vijf woningen met extra landschappelijke compensatie. Ondanks dat meerdere keren ambtelijk met de provincie is gesproken om te komen tot maatwerk is de uitkomst hiervan tot op heden niet formeel vastgelegd. Pas na de gemeentelijke besluitvorming kan het initiatief ter besluitvorming voorgelegd worden aan de provincie Utrecht. Daarentegen heeft de provincie in een bestuurlijk overleg in 2021 aangegeven dat maatwerk mogelijk is tot maximaal 5 vrijstaande woningen. In dit geval de planologische omzetting van één bestaande woning en de toevoeging van vier nieuwe vrijstaande woningen.

Kosten, baten en dekking

Kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het vooroverleg zijn op grond van de legesverordening leges aan de aanvrager in rekening gebracht. Het kostenverhaal wordt via een anterieure overeenkomst inclusief planschadeovereenkomst geregeld.

Uitvoering

Indien de gemeenteraad instemt met het vooroverleg wordt een besluitbrief verzonden aan de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Utrecht. Na besluit van de provincie is het aan de aanvrager om het initiatief voort te zetten en de planologische procedure te doorlopen.

Bijlagen

1. Initiatief Hollendewagenweg 8a

Ter inzage

-

Odijk, 19 december 2023

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom

Nummer

1269303

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023;

b e s l u i t :

1. In principe medewerking te verlenen aan het initiatief tot beëindiging van de agrarische activiteiten, de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouw van 4 vrijstaande wooneenheden aan de Hollendewagenweg 8a door middel van maatwerk binnen de Ruimte voor ruimte-regeling.
2. In te stemmen met het voorbereiden en doorlopen van een ruimtelijke procedure ten behoeve van deze ontwikkeling.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 8 februari 2024,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Hollendewagenweg 8a
Datum besluit B&W	19 december 2023
Vertrouwelijke stukken	Nee
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	Nee
Politieke avond	1 februari 2024
Raadsvergadering	8 februari 2024
Uiterste datum Raad	Nee
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	16 januari 2024
Opmerkingen	