



PORTEFEUILLEHOUDER EF

Vergadering van burgemeester en wethouders, d.d. 26 maart 2024

Onderwerp: Wijzigingsplan Groot Wolfswinkel 1

Voorgenomen besluit:

- | |
|--|
| 1. Vast te stellen het wijzigingsplan Groot Wolfswinkel 1; |
| 2. Dit plan op de gebruikelijke wijze bekend te maken. |

Openbaarheid:

Besluit (voorblad) openbaar	Ja
-----------------------------	----

Advies openbaar	Ja
-----------------	----

Bijlage(n) openbaar	Ja
---------------------	----

Datum: 13 februari 2024

Opsteller: M.H.T. Jansen

Afdeling: FDBin.

Aantal bijlagen: 6

1. Inleiding

De eigenaar van Groot Wolfswinkel 1 te Scherpenzeel heeft bij de gemeente Scherpenzeel een verzoek ingediend voor functieverandering. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, de opstallen worden gesloopt en in ruil daarvoor worden twee nieuwe woningen gerealiseerd.

Omdat een deel van het agrarisch bouwperceel in de gemeente Renswoude is gelegen, dient ook het bestemmingsplan buitengebied Renswoude 2010 te worden aangepast. Daartoe is namens de eigenaar een afzonderlijk verzoek bij de gemeente Renswoude ingediend.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen en hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan derhalve ongewijzigd vastgesteld worden. Ook in de gemeente Scherpenzeel vindt rond deze tijd definitieve besluitvorming plaats, zodat beide ruimtelijke procedures synchroon lopen.

2. Kadern

Wet ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan Buitengebied 2010 (herziening 2013)

3. Beoogd effect

Met de vaststelling van het wijzigingsbesluit wordt meegewerkt aan de gewenste functieverandering.

4. Argumenten

Het perceel Groot Wolfswinkel 1 ligt voor het grootste gedeelte in Scherpenzeel. Een klein deel van het agrarisch bouwperceel ligt in Renswoude. De eigenaar wil zijn agrarische bedrijf beëindigen, de bebouwing slopen en in ruil daarvoor twee nieuwe woningen bouwen. Dit in het kader van het Gelderse functieveranderingsbeleid dat in de gemeente Scherpenzeel geldt. De beoordeling van de randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor twee ruimte voor ruimtewoningen heeft door de gemeente Scherpenzeel plaatsgevonden. In Scherpenzeel zal een bestemmingsplanprocedure gevoerd moeten worden (met uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad van Scherpenzeel), terwijl in Renswoude volstaan kan worden met een wijzigingsbesluit, waarvoor de bevoegdheid bij uw college ligt.



Op de linker afbeelding is het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Renswoude weergegeven, waarbij zichtbaar is dat een klein gedeelte van het agrarisch bouwperceel in Renswoude ligt. De rechter afbeelding toont een luchtfoto met aan de linkerzijde de schuur die in dat agrarische bouwperceel op Renswouds grondgebied staat.

Het initiatief voorziet in de sloop van alle agrarische opstallen, waarbij de schuur die op Renswouds grondgebied staat gesloopt wordt en meetelt in de berekening die de gemeente Scherpenzeel heeft uitgevoerd in de bepaling van het aantal terug te bouwen woningen.

In Renswoude wordt gebruik gemaakt van de volgende planregel uit het bestemmingsplan buitengebied herziening 2013 (de gemarkeerde tekst geeft de wijziging aan ten opzichte van het moederplan uit 2010):

3.7.8 Wijziging bestemming Agrarisch naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak , met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming 'Wonen' omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. 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;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning **uitgesloten**' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. **bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal toegestane woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;**
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De aanhef van bovenstaand artikel maakt het mogelijk om de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding bouwvlak te wijzigen in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak.

In de praktijk betekent dit dat in Scherpenzeel een woonbestemming ontstaat met drie burgerwoningen (de voormalige bedrijfswoning en twee nieuwe woningen). In Renswoude verdwijnt het agrarisch bouwperceel en worden de schuren gesloopt, maar blijft de agrarische bestemming gehandhaafd en daar gelden dan de gebruikelijke regels uit het bestemmingsplan buitengebied voor agrarische gronden.

5. Kanttekeningen

n.v.t.

6. Uitvoering

a. Planning:

De procedures voor de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan in de gemeente Scherpenzeel en het ontwerp-wijzigingsbesluit in de gemeente Renswoude zijn op elkaar afgestemd. In Scherpenzeel is het ontwerpbestemmingsplan medio december vastgesteld en ter visie gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan in Renswoude heeft in de Heraut van 19 december en op ruimtelijke plannen gestaan. Binnen de termijn van 6 weken zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat in beide gemeenten de definitieve plannen kunnen worden vastgesteld.

b. Communicatie:

Aan initiatiefnemer zal de vaststelling kenbaar worden gemaakt.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Dit wijzigingsplan houdt voor de gemeente Renswoude geen risico's in. De sloop van de gebouwen wordt verzekerd door een voorwaardelijke verplichting in het Scherpenzeelse bestemmingsplan door de bouw van woningen afhankelijk te stellen van de sloop van opstallen en de gemeente Scherpenzeel heeft dit ook nog extra gewaarborgd door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Voor het wijzigingsplan worden wel leges in rekening gebracht.