

Besluit van burgemeester en wethouders



Datum B&W-vergadering	23 juni 2015
Behandelend ambtenaar	Pieter Zwaan
Afdeling	Beheer
Portefeuillehouder	Hans Marchal
Paraaf afdelingshoofd	
Rapportnummer	

B-stuk

Onderwerp:

Ruimte voor ruimte Langbroekerdijk A 34

Besluit(en):

1. Instemmen met toepassen ruimte voor ruimte regeling voor het perceel Langbroekerdijk A 34 met dien verstande dat:
 - maximaal één ruimte voor ruimte (rvr) woning wordt gerealiseerd;
 - de rvr woning op het voormalig agrarisch bouwvlak gebouwd moet worden;
 - vóór de bouw van de rvr woning alle vab wordt gesloopt;
 - dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld ten aanzien van de rvr woning;

Openbaar:

Ja

Naar raad:

Nee

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder Hans Marchal	Wethouder Jan Burger	Wethouder Wil Kosterman
Akkoord					
Bespreken					

Besluit B&W:

Paraaf secretaris:

Samenvatting t.b.v. besluitenlijst

Aanleiding

Op 6 mei 2015 is een principeverzoek ingediend door Duurzaam Agrarisch BV voor een bestemmingswijziging van het agrarisch bedrijf aan de Langbroekerdijk A 34. Indiener wil het agrarisch bedrijf saneren, alle bedrijfsbebouwing slopen en twee ruimte voor ruimte woningen realiseren waarvan één binnen het agrarisch bouwvlak en één woning buiten het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde van de Langbroekerdijk A 34.

Doel

Het beëindigen van een agrarisch bedrijf, het slopen van de bebouwing van het agrarische bedrijf, het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen en de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen.

Uitvoering/communicatie

De aanvrager wordt per brief geïnformeerd over het standpunt van uw college en de vervolgpcedure.

Integraal adviesrapport

Voortraject & achtergronden

Op 25 februari 2014 heeft de raad een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van landgoed Nieuw Domensteyn behandeld en besloten dit plan niet vast te stellen.

Het plan omvatte de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan de zuidzijde van de Langbroekerdijk en de sanering van een agrarisch bedrijf aan de Langbroekerdijk A34, met toepassing van de provinciale regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'rood voor groen'.

Het nu ingediende principeverzoek richt zich uitsluitend op de sanering van het agrarisch bedrijf en de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. Voor het bedrijf is het bestemmingsplan Buitengebied 2015 van kracht. Binnen het agrarisch bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.



Bestemmingsplan Buitengebied 2015: agrarisch bouwvlak

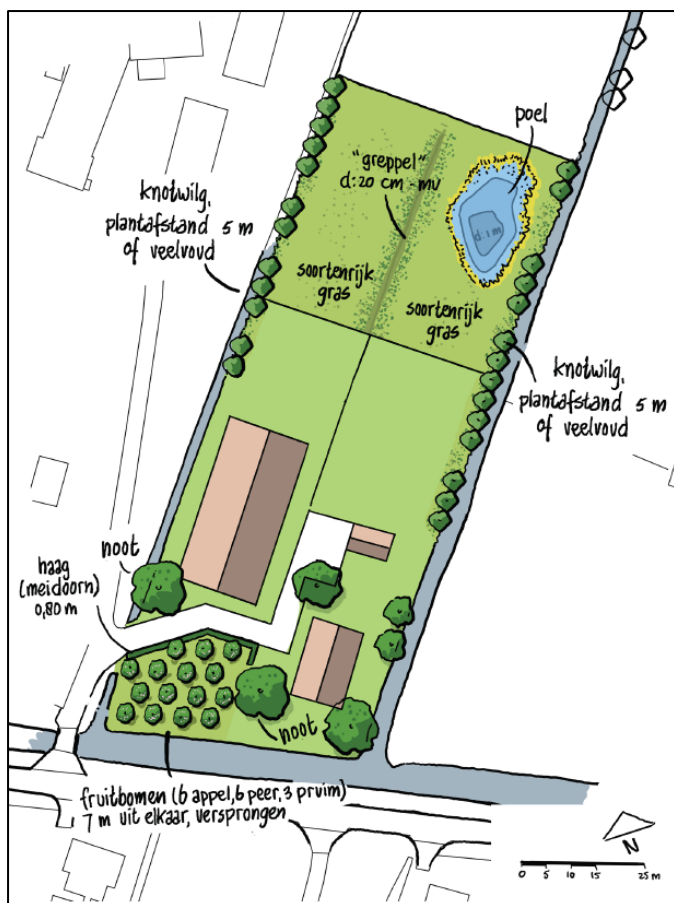
Men wil de bedrijfsbebouwing slopen. De oppervlakte hiervan bedraagt 2307m². De oorspronkelijke boerderij blijft een woning. De tegen deze boerderij aangebouwde tweede bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd als twee-onder-één-kap woning in combinatie met een nieuwe ruimte voor ruimte woning. De twee-onder-één-kap-woning krijgt de uitstaling van een karakteristieke schuur die ooit op het erf heeft gestaan.



De boerderij Langbroekerdijk A 34 met links de aangebouwde 2^e bedrijfswoning



Historische situatie: de linker schuur wordt herbouwd als twee onder één kap woning



Landschappelijke inpassing

Aanvrager wil een tweede ruimte voor ruimte woning realiseren aan de overzijde van de Langbroekerdijk, naast Langbroekerdijk A 39.



Locatie tweede ruimte voor ruimte woning zuidzijde Langbroekerdijk A



Vanwege geurhinder vanuit het naburig bedrijf Langbroekerdijk A 38 bestaat geen ruimte om nóg een woning binnen het bouwvlak te realiseren omdat een afstand van 50 meter van dit bedrijf aangehouden dient te worden.

Overwegingen

Artikel 4.7 onder 4 van de provinciale ruimtelijke verordening (prv) geeft de regeling voor het sanering van agrarische bedrijven en realisatie van ruimte voor ruimte woningen. Volgens onderdeel b van deze regeling is de bouw van één ruimte voor ruimte woning haalbaar aangezien 2307 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bij 2500 m² is het mogelijk om twee rvr woningen te realiseren. Afwijking van de norm is mogelijk als dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De tweede ruimte voor ruimte woning aan de zuidzijde doet juist afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Er is hier een open ruimte aanwezig met zichtlijnen naar zowel de Utrechtse Heuvelrug als Cothen. De open ruimte wordt beperkt en aangetast door het toevoegen van een extra woning aan het bebouwingslint langs de Langbroekerdijk. Landschappelijk heeft een woning aan de zuidzijde geen enkele meerwaarde.

Daarbij voldoet de ruimte voor ruimte woning aan de zuidzijde ook niet aan het criterium uit de prv (artikel 4.7.4.c) dat deze binnen het voormalig agrarisch bouwvlak gesitueerd dient te worden. Bij een eerder besluit over een ruimte voor ruimte ontwikkeling aan de Langbroekerdijk A 2 heeft het college op 19 augustus 2014 ook besloten, tegen de wens van aanvrager in, dat de ruimte voor ruimte woningen binnen het voormalige agrarisch bouwvlak gesitueerd moesten worden. Hierbij waren ook landschappelijke motieven doorslaggevend.

Ruimte voor ruimte woning op het erf

Initiatiefnemer wil de tweede bedrijfswoning die tegen de oorspronkelijke boerderij is aangebouwd slopen. De woning wordt herbouwd in combinatie met de rvr-woning als twee onder een kap woning in de vorm van een oorspronkelijke schuur die op het erf stond.

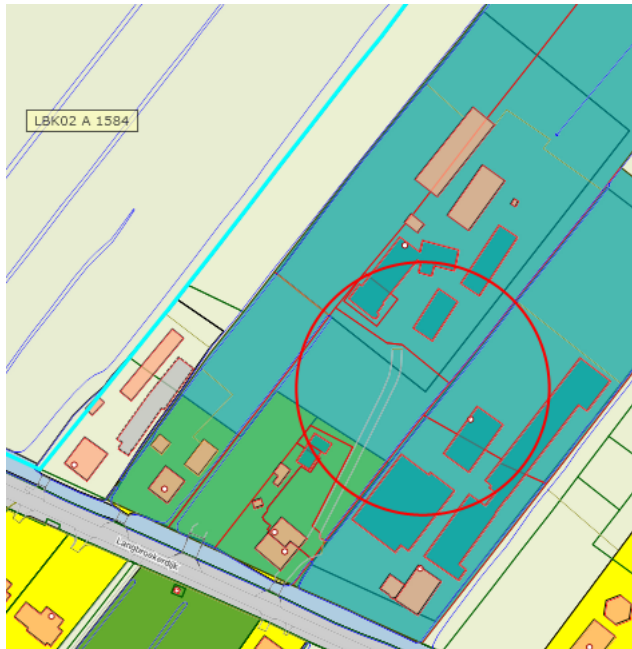
Omdat de boerderij met aangebouwde tweede dienstwoning in het bestemmingsplan aangeduid is als karakteristiek pand (MIP pand) is een advies van de monumentencommissie gevraagd. De commissie is van oordeel dat door de sloop van de latere aanbouw de oorspronkelijke boerderij beter herkenbaar wordt. De sloop leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van de boerderij.

De commissie is ook positief over het terugbouwen van een oorspronkelijk aanwezige agrarische schuur waarin twee woningen worden gerealiseerd (schuurwoningen). De commissie vraagt wel aandacht voor architectuur, situering en opdeling van het pand. Daarom wordt geadviseerd de opstelling van een beeldkwaliteitplan voor de schuurwoningen als voorwaarde te koppelen aan de planologische procedure. Het beeldkwaliteitplan zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangemerkt kunnen worden als onderdeel van de welstandsnota waaraan een in te dienen bouwplan getoetst moet worden. Op die manier wordt geborgd dat de vormgeving en situering van de schuurwoningen passen bij de boerderij.

Milieu

De schuurwoningen worden gerealiseerd op korte afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Langbroekerdijk A 38. In onderstaande tekening is de geurcirkel van 50 meter ingetekend vanaf de rand van het bouwvlak Langbroekerdijk A 38. Vanuit de huidige bedrijfsvoering zal waarschijnlijk niet worden voldaan aan de gewenste afstand van 50 meter. Door de realisatie van de nieuwe woningen zal een klein deel van het agrarisch bouwvlak, zonder aanpassingen van stallen, niet benut kunnen worden voor veestallen.

Het agrarisch bedrijf aan de Langbroekerdijk A 38 heeft een aanduiding “niet grondgebonden”. Er is een milieuvergunning voor het houden van varkens. Dit bedrijf mag echter niet uitbreiden met varkens vanuit de regels voor het bestemmingsplan. De geurbelasting als gevolg van de varkensstal ter plaatse van de woningen is matig.



Geadviseerd wordt de schuurwoningen dichterbij de Langbroekerdijk buiten de geurcirkel te realiseren waardoor de geurbelasting op de te realiseren woningen afneemt en het agrarisch bedrijf zo min mogelijk wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

In het kader van de planologische procedure zal nog een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te bepalen of geen bodemvervuiling aanwezig is en de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe woonfunctie.

Overige aspecten

Ter plaatse van het bouwvlak is geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen en zijn geen archeologische waarden te verwachten.

De toevoeging van een rvr woning heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de verkeersafwikkeling via de Langbroekerdijk A. Voorwaarde is dat de voor de ontsluiting gebruik wordt gemaakt van de bestaande in- en uitrit.

De Langbroekerdijk A 34 ligt in het stiltegebied. Door de sanering van het agrarisch bedrijf zal de geluidbelasting op het stiltegebied afnemen. De ontwikkeling is voor het stiltegebied positief.

De locatie bevindt zich buiten de Ecologische hoofdstructuur. In het kader van de planologische procedure zal een flora en fauna onderzoek moeten worden uitgevoerd, met name om te bepalen of door sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geen dieren worden verstoord.

Conclusie

Het is mogelijk één ruimte voor ruimte woning binnen het voormalig agrarisch bouwvlak te realiseren, dit past binnen het provinciaal beleid. Dit is een wenselijke ontwikkeling omdat ter plekke een milieuwinst wordt geboekt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt ook door een goede landschappelijke inpassing en randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit.

Een tweede ruimte voor ruimte woning aan de zuidzijde van de Langbroekerdijk buiten het voormalig agrarisch bouwvlak past niet binnen het provinciaal beleid en is landschappelijk pertinent niet gewenst.

Draagvlak

De initiatiefnemer heeft eerder plannen voor landgoed Domensteyn ingediend. Tijdens de procedure ontstond veel weerstand tegen het plan. Vooral de omwonenden voelden zich niet betrokken. De weerstand had echter vooral betrekking op de landgoedontwikkeling aan de zuidkant van de Langbroekerdijk. De ruimte voor ruimte ontwikkeling aan de noordkant werd niet als probleem gezien, voor zover het de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen agrarisch bedrijf niet werden belemmerd.

Wij adviseren in het kader van de planologische procedure de omwoners goed en tijdig te informeren. Omwonenden in een straal van circa 100 meter rond de Langbroekerdijk A 34 zullen persoonlijk worden uitgenodigd voor een informatieavond.

Opties

- Volledig meewerken aan het verzoek
- Gedeeltelijk meewerken aan het verzoek
- Niet één maar twee rvr woningen op het agrarisch bouwvlak!

Advies

Wij adviseren in te stemmen met de geschetste ruimte voor ruimte ontwikkeling op het voormalig agrarisch bouwvlak van de Langbroekerdijk A 34, en daar één ruimte voor ruimte woning mogelijk te maken.

Geadviseerd wordt niet mee te werken aan een tweede ruimte voor ruimte woning aan de zuidzijde van de Langbroekerdijk A.

Randvoorwaarden zijn dat het erf landschappelijk wordt ingepast volgens ingediende schets en via een beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke vorm en uitstraling van de twee onder één kap woning wordt geborgd. Aanvullende voorwaarde is dat de nieuwe woningen niet binnen de 50 meter van het agrarisch bouwvlak van de Langbroekerdijk A 38 worden gerealiseerd.

In het kader van de planologische procedure dient ten minste een bodemonderzoek en flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd.

Vervolgprocedure

Initiatiefnemer kan een aanvraag indienen voor een bestemmingsplanwijziging. Hierbij kan de ontwikkeling worden opgenomen in het verzamelplan Buitengebied 2016 of er kan een zelfstandig plan worden opgesteld. Dit is afhankelijk van de wens van de aanvrager.

De landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit worden geborgd in het bestemmingsplan. Tevens wordt een planschade- en uitvoeringsovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten.

Bijlagen:

- ✓ Provinciale ruimtelijke verordening artikel 4.7
- ✓ Control
- ✓ Advisering
- ✓ Brief aan initiatiefnemer
- ✓ Principeverzoek
- ✓ Advies monumentencommissie

Bijlage I Provinciale ruimtelijke verordening

Artikel 4.7 onder 4 van de provinciale ruimtelijke verordening geeft de regeling voor het sanering van agrarische bedrijven en realisatie van ruimte voor ruimte woningen.

4.7

4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing 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;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwka­vel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Bijlage II Control

Afstemming & communicatie

Aangemeld voor/besproken in poho op: 15 juni 2015
Collegiaal getoetst door: Robin Wouters

- × Raad wordt actief geïnformeerd.
- × De ondernemingsraad is ingelicht.
- × Stukken naar contentbeheer gestuurd.
- × Er heeft inspraak plaatsgevonden.
- × Gevolgen voor Dienstverlening en VIND afgestemd.

Juridische zaken & rechtmatigheid

Wet-/en regelgeving: Wro

- ✓ Het besluit is **niet** in strijd met Europese, landelijke of gemeentelijke wet- en regelgeving.
- × Europatoets bijgevoegd.

Bezwaar en beroep

Tegen een principeverzoek is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Financiële zaken

- × Het besluit heeft financiële gevolgen.

Bijlage III Advisering

Bedrijfsvoering/communicatie

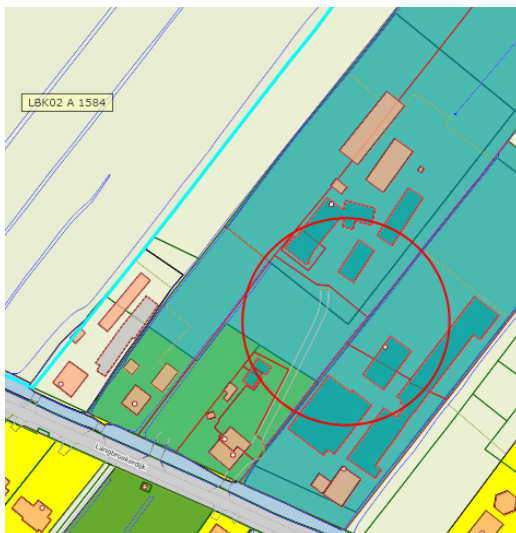
Karin Borsje: akkoord

Beheer/backoffice

Miriam Bensmann

De ruimte voor ruimte woning en de tweede dienstwoning zijn gesitueerd op het voormalige agrarisch perceel LBD A34. Deze woningen worden gerealiseerd op korte afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf LBD A38. In onderstaande tekening is de geurcirkel van 50 meter ingetekend vanaf de rand van het bouwvlak LBD A38. Vanuit de huidige bedrijfsvoering zal waarschijnlijk niet worden voldaan aan de gewenste afstand van 50 meter. Door de realisatie van de nieuwe woningen zal een klein deel van het agrarisch bouwvlak, zonder specifieke aanpassingen van stallen, niet benut kunnen worden voor veestallen.

Het agrarisch bedrijf aan de LBD A38 heeft een aanduiding niet grondgebonden. Er is een milieuvergunning voor het houden van varkens maar dit bedrijf mag niet uitbreiden met varkens vanuit de regels voor het bestemmingsplan. Als gevolg van de varkensstal is de geurbelasting ter plaatse van de woningen is matig.



Geadviseerd wordt de woningen dichterbij de Langbroekerdijk te realiseren waardoor de geurbelasting afneemt en het agrarisch bedrijf zo min mogelijk wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Beheer/RO

Hay Timmermans

landschappelijk gezien akkoord met het voorstel

Andere afdelingen

Nvt

Externe instanties en/of adviesraden

Monumentencommissie

Akkoord met advies een beeldkwaliteitplan op te stellen (zie bijlage).