

Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER
AGENDAPUNT		TER INZAGE
NUMMER		BIJLAGE(N)
		BESTEMMINGSPLAN DE
		HOEF WZ 41
RAADSVERGADERING	24 november 2022	
COMMISSIE	Commissie RZ	
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-PL&VE	
PORTEFEUILLEHOUDER	Huib Zevenhuizen	
BEHANDELEND AMBTENAAR	Rik Schutte	
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-PL&VE	

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Hoef Westzijde 41.

Voorstel

- 1 Het bestemmingsplan 'De Hoef Westzijde 41', met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BPP024westzijde41-va01, gewijzigd vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel De Hoef Westzijde 41 staat een langhuisboerderij, een gemeentelijk monument. Het perceel maakt deel uit van het bebouwingslint van de Hoef. In dit lint is een transformatie gaande waarbij agrarische bedrijven verdwijnen en vervangen worden door vooral de functie wonen. Deze ontwikkeling sluit hierbij aan. De Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) bood ruimte voor dit soort ontwikkelingen in bebouwingslinten (art 3.5 PRV). Hierin was geregeld dat in de bebouwingslinten in het landelijk gebied verstedelijking plaats kan vinden als de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd en omliggende functies niet worden belemmerd. Het plan voor de Hoef Westzijde 41 bevat de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling is ook opgenomen in de in 2021 vastgestelde interim Provinciale Omgevingsverordening.

Op dit perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Initiatiefnemer beëindigt het bedrijf (momenteel 30 koeien en 30 schapen) en wil ter compensatie een tweede woning op het terrein realiseren; op het terrein staat zo'n 700m² aan de agrarische bedrijfsvoering gerelateerde bebouwing. Een oppervlakte van 513m² wordt voor sloop aangeboden. De

andere schuur (116m²) en hooiberg blijven bestaan **en horen bij het ensemble van het gemeentelijk monument.** En verder wordt op het achtererf de oorspronkelijke waterstructuur in ere hersteld. Door het verwijderen van de beplanting op het voorerf wordt het zicht op het hoofdgebouw en de bijgebouwen verbeterd. Het zicht op de herstellende waterstructuur wordt hierdoor eveneens verbeterd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 mei 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan voor De Hoef Westzijde 41 is in september 2021 ook aan de raad aangeboden, maar het is nooit tot bespreking gekomen. Omdat er enkele omissies zaten in dat plan is het plan niet voorgelegd aan de commissie. In goed overleg met de aanvrager is het plan op punten aangepast. Naast tekstuele aanpassingen zijn de volgende inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, waardoor het bestemmingsplan wel weer klopte: de maximale inhoud van de woning is teruggebracht tot 700m³ incl 50m² aan bijbehorende bouwwerken, het opnemen van de bestemming tuin-landschappelijk op het achtererfgebied en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de sloop/het realiseren van natuur.

In bijlagen vindt u het bestemmingsplan (de Toelichting, de Regels en de Verbeelding)

Beoogd effect

Het verwijderen van **513m²** aan agrarische bebouwing en het beëindigen van de agrarische functie op het perceel De hoef Westzijde 41, sluit aan bij de transformatie van het gebied naar een woongebied. Daarbij krijgt het achterste deel van het perceel een groene invulling via de bestemming natuur en wordt het oude slotenpatroon in ere hersteld. Daar tegenover staat het mogelijk maken van één extra woning op het betreffende perceel.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past binnen de transformatie van het gebied van agrarisch naar wonen.

Er wordt medewerking aan het plan verleend door het bestemmingsplan aan te passen. Omdat de te slopen opstallen onder de 750m² blijft, mag geen gebruik gemaakt worden van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Echter biedt de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht een andere oplossing. Er wordt hier gebruik gemaakt van artikel 3.5 PRV 'bebouwingseenclaves en linten' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de interim Provinciale Omgevingsverordening is dat opgenomen in artikel 9.5. Over de toepassing van deze regeling is contact geweest met de provincie en zij gaan akkoord met dit plan.

1.2 Het plan levert een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

De kwaliteitsverbetering is gewaarborgd door het expliciet op de verbeelding vast te leggen. Het perceel ligt in de kernrandzone. In het landelijk gebied wil de provincie Utrecht ruimte bieden om de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen aan te pakken via een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten behoeve van wonen. Onderhavig

plan valt hieronder. Kwaliteitsverbetering op het perceel bestaat uit de volgende aspecten:

- herstel van de oude waterstructuur;
- bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met het gemeentelijk monument en de hiërarchie tussen de gebouwen op het erf; de nieuwe woning is secundair;
- een verbetering van de landschappelijke inpassing door verwijdering van erfbeplanting aan de voorzijde van de gebouwen en door het toevoegen van streekeigen beplanting op de rest van het erf;
- er wordt ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt; 513m² verouderde bebouwing wordt gesloopt, waardoor het doorzicht naar de achterliggende weilanden wordt vergroot en er worden landschapselementen toegevoegd. Het zuidelijke (achter op het perceel gelegen) deel blijft definitief vrij van bebouwing.

1.3 Het plan voldoet aan ons gemeentelijk beleid en aan het provinciaal beleid

Het is conform ons beleid om medewerking te verlenen aan plannen van initiatiefnemers die kwaliteitswinst opleveren voor de omgeving. Het plan voldoet aan het provinciaal beleid. De ervenconsulent Utrecht heeft de ontwikkeling op het perceel De Hoef Westzijde 41 bestudeerd en heeft een positief advies hierover afgegeven. De provincie Utrecht is akkoord met het plan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 mei 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De aanpassingen van het bestemmingsplan waren niet dusdanig dat het plan opnieuw ter inzage gelegd hoefde te worden.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Er is sprake van een bouwplan overeenkomstig artikel 6.2.1 Bro. Dit maakt een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Dit maakt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Wel dient uw raad bij de vaststelling van dit plan expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

Het bestemmingsplan voor De Hoef Westzijde 41 is in september 2021 ook aan de raad aangeboden.

Omdat er enkele omissies zaten in dat plan is in goed overleg met aanvrager het plan op die punten ambtshalve aangepast.

Financiën

De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn bij de initiatiefnemer, via een anterieure overeenkomst, in rekening gebracht op basis van de legesverordening. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade door de initiatiefnemer vergoed wordt.

Betrokkenheid en communicatie

In het voortraject heeft overleg plaatsgevonden tussen de aanvrager en de omwonenden. Hiervan is kort verslag gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan. De participatie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. De omgeving is geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

U bent eerder geïnformeerd over dit plan via de volgende raadsinformatienota 'Ontwerpbestemmingsplan De Hoef Westzijde 41, d.d. 20 april 2021.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad, op de plaatselijke gemeentepagina en op de gemeentelijke website.

Eenieder kan na vaststelling van het bestemmingsplan het bestemmingsplan raadplegen. Dit kan zowel online via de officiële landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl of via <http://0736.ropubliceer.nl>. Van deze laatste site kan het plan in PDF-bestanden worden gedownload. Een papieren versie van het bestemmingsplan ligt ter inzage op het gemeentehuis.

Vervolg

Als het bestemmingsplan ongewijzigd door uw raad wordt vastgesteld wordt het besluit, overeenkomstig artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) binnen 2 weken na vaststelling bekendgemaakt, waarna het gedurende zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage wordt gelegd. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen voor ontwikkelingen in het plangebied omgevingsvergunningen worden verleend.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagenlijst:

1. Regels bestemmingsplan De hoef Westzijde 41
2. Toelichting bestemmingsplan De hoef Westzijde 41

3. Verbeelding bestemmingsplan De hoef Westzijde 41
4. Aanmeldnotitie MER
5. Quicksan Flora&Fauna
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Te slopen objecten
8. Inrichtingsplan

Het conceptbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,
de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van
(Raadsvoorstel nr. **00000/00** van) 24 november 2022.

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'De Hoef Westzijde 41', met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BPP024westzijde41-va01, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen,
d.d. 24 november 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

ValidSigned door Josette Jonker
op 25-11-2022

de voorzitter,

ValidSigned door Maarten Divendal
op 25-11-2022