



Behoort bij raadsvoorstel 2022-076, titel: ~~ongewijzigd~~ vaststellen bestemmingsplan
'Woudenbergseweg 92a, Maarsbergen'

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op het voorstel van het college van burgemeesters en wethouders d.d. 29 november 2022

Gelet op het "Memo bestemmingsplan Woudenbergseweg 92a Maarsbergen" met bijlagen (gedateerd 14 februari 2023) met wijzigingen die door de raad zijn overgenomen;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Woudenbergseweg 92a, Maarsbergen' te wijzigen zoals beschreven in het memo en de bijbehorende bijlagen;
2. Het bestemmingsplan 'Woudenbergseweg 92a, Maarsbergen' aldus gewijzigd vast te stellen;
3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:
o_NL.IMRO.1581.MAAwoudbergsewg92a_BRK-2022-10-22;
o_NL.IMRO.1581.MAAwoudbergsewg92a_BGT-2022-10-22;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen nu kostenverhaal anderszins wordt geregeld;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 maart 2023

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

ValidSigned door Walter Hooghiemstra
op 23-03-2023

W. Hooghiemstra

ValidSigned door Frits Naafs
op 23-03-2023

G.F. Naafs



Memo

Aan : Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Datum : 14 februari 2023
Betreft : Memo bestemmingsplan Woudenbergseweg 92a Maarsbergen

Inleiding

Op 16 januari 2023 heeft de beeldvormende raadsvergadering plaatsgevonden over het raadsvoorstel “ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Woudenbergseweg 92a Maarsbergen”. De beeldvorming is niet afgerond en op 20 februari 2023 wordt de beeldvorming voortgezet. De vragen voor de verdere beeldvorming zijn schriftelijk ingediend. Schriftelijke vragen konden ingediend worden tot uiterlijk maandag 6 februari 2023. In deze memo worden de ingediende vragen van een antwoord voorzien. Tevens wordt in deze memo ingegaan op de wijzigingen die we voorstellen om door te voeren in het plan als gevolg van de inzichten die zijn ontstaan tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 16 januari 2023.

Raadvragen

1. *De bijlage bij de regels genoemd NB vergunning 2016 gaat om de vergunning voor een bedrijf gelegen aan de Dwarsweg in Driebergen. Vergissing?*

Klopt, de milieuvergunning komt uit het recente bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Dit bestemmingsplan is als onderlegger voor dit plan gebruikt. Deze bijlage uit het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen is in de ontwerpfase per ongeluk als bijlage bij dit plan blijven staan. Dit is gecorrigeerd door het stedenbouwkundig bureau in de stukken voor de vaststelling, maar ons niet gemeld en daarom ook niet opgemerkt als ambtshalve wijziging. Deze bijlage is dus komen te vervallen.

2. *Gezien de locatie krijg ik de indruk dat de eigenaar het terrein in meerdere stukken heeft gesplitst en mijn vraag is of, toen het bedrijf was gestopt, omzetting van bedrijfswoning naar een burger woning is gefaciliteerd (nr 92). Indien ja, waarom is het bouwvlak “intensieve veehouderij” in stand gebleven?*

De woning aan de Woudenbergseweg 92 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Maarn (uit 1995) al een woonbestemming. Deze woning heeft geen relatie met voorliggend plangebied. Bij het voorliggende is er geen bouwvlak meer voor intensieve veehouderij.

3. *Op het ‘achterterrein’ was geen bedrijfswoning. Voor verschillende schuren worden 3 woningen voorgesteld.*

Er is sprake van een monumentale dwarshuisboerderij, een monumentale stenen schuur en een cultuurhistorisch waardevolle schaapskooi/veldschuur.

4. *De bovenste schuur, de schaapskooi, is in 2022 afgesplitst en verkocht. Zoals de toelichting meldt ligt de schaapskooi vrij in het landschap. Volgens de beleidsnota schaapskooien is de bestemming van wonen eraan geven zeer ongewenst en daarom niet mogelijk, ook niet onder voorwaarden (zie bijlage). In de toelichting wordt de verandering van "vrije ligging" naar "op het erf" behorend bij de boerderij beargumenteerd, maar daarbij wordt voorbijgegaan aan wat in de nota ook staat (p. 20): "Het is echter niet relevant of de schaapskooi officieel en organisatorisch onderdeel uitmaakt van een boerderij." Vraag hierbij is waarom dit genegeerd is en waarom niet naar een minder ingrijpende bestemming wordt gekeken. Zo wordt o.a. gemeld dat de aanleg van verhardingen (die zo te zien al heeft plaatsgevonden), de aanleg van tuinen en parkeerplaatsen (2) e.d. ongewenst is, iets wat met de bestemming tuin niet wordt gewaarborgd.*

In dit geval kan gesteld worden dat de meerwaarde van het verdwijnen van de agrarische functie (met name het gebruik intensieve veehouderij), het herstel van het erf en de directe omgeving en het gegeven dat met het plan een voor deze locatie cultuurhistorisch waardevol object wordt gerestaureerd en voor de toekomst behouden blijft, zwaarder heeft meegewogen dan de strikte uitleg en toepassing van de nota voor wat betreft de voorwaarde 'vrije ligging'.

In de bestaande situatie is de schaapskooi misschien in strikte zin niet gelegen op het erf van de dwarshuisboerderij, maar de schaapskooi is hieraan wel duidelijk functioneel verbonden. Het ligt op korte afstand van de boerderij waardoor het – mede ook door het pad/karrespoor met aanwezige beplanting – ook visueel daar een duidelijke relatie mee heeft. De schaapskooi maakt onderdeel uit van het ensemble en heeft altijd bij het boeren erf gehoord.

Dit maakt het een minder vrij in het veld liggende schuur, dan zoals de Nota voor ogen heeft.

Bovendien ligt de noordelijke kant van de schaapskooi ook tegen de erfbeplanting van het achterliggend woonperceel aan. Dat perceel heeft ter plaatse weliswaar een agrarische bestemming, maar manifesteert zich meer als het achtererf van de daarbij behorende woning. Het is dus een situatie die niet zo goed met de nota in de hand te duiden is als 'liggend op het erf' of juist vrij liggend. Voor beide visies is een onderbouwing te geven. Daarom heeft de landschappelijke winst bij de beoordeling van dit verzoek voor de gemeente zwaarder gewogen dan een waterdichte benadering van het perceel als vrij liggend of vrij in het veld.

Rondom de schaapskooi is een tuinbestemming opgenomen en de aanduiding 'landschapswaarden' waardoor het vergunningsvrij bouwen hier niet toegestaan is. Bij de dwarshuisboerderij wordt een gezamenlijke tuinschuur gerealiseerd, mede ook voor opslag ten behoeve van de toekomstige woning in de schaapskooi. Hierdoor worden eventuele nadelige effecten van de functiewijziging voorkomen. Dit is lijn met de Nota. De twee parkeerplaatsen bij de schaapskooi zullen halfverhard worden uitgevoerd. Verder zullen de landschapselementen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan moeten worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

5. *Een vraag heb ik wat er met een andere schuur gaat gebeuren (onder nrs 1 en 2): dit stuk is in 2021 kadastraal gewijzigd en er wordt verbouwd - en of dit straks als apart project ook omzetting naar wonen zal worden voorgesteld?*

Dit betreft een ander plan en maakt geen onderdeel uit van dit plan.



6. *Er wordt gemeld dat 9500m² “agrarisch intensieve veehouderij” bestemming eraf gaat, en volgebouwd mocht worden, maar mijn vraag is of dit correct is: in de regels OMMA mogen bouwvlakken bebouwd worden door één bedrijf. Hier was het bedrijf gestopt en het lijkt mij dan dat er niet meer ‘verder’ gebouwd zou kunnen worden.*

Planologisch gezien mag hier op basis van het bestemmingsplan OMMA het bouwvlak ten behoeve van intensieve veehouderij worden bebouwd. Deze planologische mogelijkheid komt door voorliggend bestemmingsplan te vervallen. Hierdoor treedt er een verbetering op qua woon- en leefklimaat. Het klopt dat dit bouwvlak door één bedrijf mag worden gebruikt / bebouwd. Dat het voormalig bedrijf gestopt is neemt niet weg dat er zich een nieuw bedrijf kan vestigen en het bouwvlak kan bebouwen (los van de benodigde vergunningen die hiervoor nodig kunnen zijn). Door voorliggend plan wordt deze mogelijkheid planologisch weggenomen.

7. *Wat gaat er gebeuren met een ander gesplitst deel dat nu braak ligt (linksboven), en of dit stuk bij deze eigenaar hoort of die van de woning daarboven.*

Dit stuk grond maakt geen onderdeel uit van dit plan en dit stuk is geen eigendom van een van de initiatiefnemers van dit plan.

8. *Ik ben er nog niet gerust op dat de kerkuil en de aanwezige steenmarter(s) met de huidige voornemens niet verstoord gaan worden.*

Er is een ontheffing aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, bij het bevoegd gezag de provincie Utrecht. Elke aanvraag voor ontheffing van de Wet natuurbescherming is een zorgvuldige afweging. Wij als gemeente zijn niet het bevoegd gezag om deze ontheffing te verlenen, deze beoordeling ligt dus bij de provincie. In het kader van de ontheffing worden tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen nader uitgewerkt. Deze maatregelen worden beschreven in een ecologisch werkprotocol, een vereiste vanuit de provincie. De maatregelen zullen erop gericht zijn om alternatieve nestplaatsen voor de beschermde soorten te realiseren en het leefgebied van beschermde soorten zo min mogelijk aan te tasten. Maar een verstoring is niet uit te sluiten, daar wordt immers de ontheffing voor aangevraagd. In een ontheffing vanuit de provincie worden voorschriften opgenomen waar initiatiefnemer zich ten alle tijden aan zal moeten houden. De provincie ziet erop toe dat de verstoring zo klein mogelijk zal zijn. Het opzettelijk verstoren van beschermde soorten zonder een verkregen ontheffing is een economisch delict en is strafbaar.

9. *U noemde dat er sprake zal zijn van een ecologisch werkprotocol. Wat houdt zo’n protocol precies in?*

Een ecologisch werkprotocol bevat in ieder geval de voorschriften van een ontheffing Wet natuurbescherming. De voorschriften die verbonden zijn aan een ontheffing zijn per geval verschillend (geen enkel project is immers hetzelfde). In ieder geval wordt in een ecologisch werkprotocol de activiteiten/ werkzaamheden beschreven die uitgevoerd zullen worden op locatie, de maatregelen die getroffen worden / zijn, een overzicht van de activiteiten die door een deskundig ecooloog worden begeleid, de manier waarop wordt omgegaan met onverwacht aangetroffen (beschermde) soorten binnen het plangebied.



10. *Aanvullende vraag: u benoemde ook dat binnen het broedseizoen werken alleen mogelijk is als er geen gebruik gemaakt wordt van het nest. Hoe wordt dit vastgesteld? Binnen welke periode en hoe vaak wordt er geobserveerd? Wordt er rekening gehouden met het gegeven dat een kerkuil meerdere verblijfplaatsen gebruikt?*

Dit zal in het ecologisch werkprotocol worden beschreven. Er zullen alternatieve nestplaatsen worden gerealiseerd. De deskundig ecooloog zal dit monitoren en het oorspronkelijk nest pas weghalen als blijkt dat deze niet meer wordt gebruikt.

11. *Is de gemeente in gesprek hierover met de gezagsvoerende diensten? Het lijkt mij immers van belang dat hierover van te voren het gesprek wordt aangegaan en goed bekeken wordt hoe de verblijfplaatsen niet verstoord gaan worden en/of eventuele werkzaamheden verstoord kunnen gaan worden.*

Deze beoordeling en bevoegdheid ligt bij de provincie.

Voorgestelde wijzigingen

Naar aanleiding van de beeldvormende raadsvergadering op 16 januari 2023 stellen we voor om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit gebeurt door inzichten die tijdens de vergadering zijn ontstaan.

Voorwaardelijke verplichting – Wet natuurbescherming

Onder 5.3.3 Woonbestemming B1 van de planregels de volgende voorwaardelijke verplichting (5.3.2 Voorwaardelijke verplichting – Soortenbescherming) op te nemen. Hierdoor zijn er nu twee voorwaardelijke verplichtingen:

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting – Soortenbescherming

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden aan de gebouwen is pas toegestaan nadat een ontheffing Wet natuurbescherming met betrekking tot de soortenbescherming is verkregen en de in de ontheffing opgenomen voorschriften worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van bebouwing ten behoeve van de bestemming Wonen - B1 is slechts toegestaan indien:

- a. de landschappelijke inpassing en inrichting van de woonpercelen zoals opgenomen in Bijlage 2 binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is verwezenlijkt en in stand wordt gehouden.



Landschappelijke inpassing

Er is in de voorwaardelijke verplichting van de Landschappelijke inpassing en inrichting (bijlage 2 van de regels en de toelichting) een verdiepingsslag gemaakt. Het contrast in aanduiding van nieuwe elementen met de bestaande elementen zijn verduidelijkt. Als ook de groene randen die het plan omzomen. Er is aangegeven welke elementen een instandhoudingsverplichting hebben en welke ter inspiratie zijn. Daarbij is vermeld de nadere specificaties van de landschapselementen en soorten. Voorgesteld wordt om de huidige bijlage 2 behorende bij de regels en toelichting te vervangen door deze verdiepende landschappelijke inpassing en inrichting.

Bijlage 1 bij de regels

Bijlage 1 behorende bij de planregels is komen te vervallen. Dit betreft een natuurvergunning die hoort bij het onderliggende moederplan en per abuis is overgenomen. Dit is gecorrigeerd in de stukken voor de vaststelling. In voorliggend plan is deze niet meer opgenomen.

Bijlage(n):

- Bijlage 1a_Woudenbergseweg 92a_Maarsbergen_Toelichting
- Bijlage 1b_Woudenbergseweg 92a_Maarsbergen_Bijlagen bij toelichting
- Bijlage 1c_Woudenbergseweg 92a_Maarsbergen_Regels
- Bijlage 1d_Woudenbergseweg 92a_Maarsbergen_Bijlagen bij regels
- Bijlage 2_Woudenbergseweg 92a_Maarsbergen_Verbeelding
- Bijlage 3_Landschappelijke inpassing en inrichting



W.H.