

Datum: 18 maart 2014

Hoort bij collegeadviesnummer: 223242

Datum raadsvergadering: 24 april 2014

Portefeuillehouder: Van Beek

Onderwerp

vaststellen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 – Herziening Groot Hagenouw'

Voorgesteld besluit

Het college stelt u voor:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 - Herziening Groot Hagenouw' ongewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
- de welstandsnota te wijzigen door opname daarin van de beeldkwaliteitsparagraaf.

Kader

Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

Er is een verzoek tot functieverandering ingediend. Het betreft de wijziging van het (voormalig) agrarisch bouwperceel aan de Hagenouwselaan 7 (Groot Hagenouw) naar de bestemming wonen (ruimte voor ruimte regeling). De bestaande agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. In verband met het kleinschalige karakter is hervestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk. De functieverandering betreft de sloop van alle voormalige, niet cultuurhistorisch waardevolle, agrarische opstallen. Ter compensatie wil de initiatiefnemer één nieuwe woning realiseren. Om in aanmerking te komen voor een extra woning moet ten minste 1.000 m2 aan voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De omvang van de te slopen bouwwerken, die als (voormalige) agrarische bouwwerken kunnen worden beschouwd, bedraagt 910 m2. Het verzoek is in strijd met de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan, te weten bestemmingsplan Buitengebied 2009, daarom is maatwerk betracht.

Het maatwerk heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken door zogenaamde 'ontstening' te bevorderen. Verder zijn er eisen gesteld aan het behoud van de boerderij, ruimtelijke kwaliteit en landschappelijk inpassing.

Behoud van de boerderij

Boerderij Groot Hagenouw maakt deel uit van het gebied Hagenouw waar ook nog de boerderijen Klein- Midden- en Nieuw Hagenouw bij horen. Al deze boerderijen zijn wederopbouw boerderijen. De huidige boerderij Groot Hagenouw is als langhuisboerderij in de bouwstijl van de Delftse School wederopgebouwd. De boerderij is in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project aangewezen als MIP object. De naastgelegen stal wordt echter niet beschreven in de MIP registratie. Gestreefd is het ensemble van boerderij en stal te behouden. Intensief overleg tussen initiatiefnemer en gemeente heeft geleid tot behoud van een in Leusden zeldzame combinatie van woning met schuur en tussenlid met kenmerkende onderdelen voor de naoorlogse architectuur van boerderij Groot Hagenouw.

Ruimtelijke kwaliteit

De extra woning wordt binnen het huidige agrarische bouwperceel gepositioneerd. Hierbij heeft de initiatiefnemer niet de uiterste grenzen opgezocht, en is er voldoende leefruimte voor de afzonderlijke woningen. Het beeldkwaliteitsplan is zodanig opgesteld dat de tweede woning zich zowel ruimtelijk als esthetisch ondergeschikt toont aan de hoofdboerderij.

Landschappelijke inpassing

Initiatiefnemers hebben een inrichtingsplan laten opstellen om de wijziging naar de functie wonen zo goed mogelijk in het landschap in te passen. Hierbij is gebruikt gemaakt van de aanwezige landschapsstructuur. De elzensingel aan de westzijde van de kavelgrens wordt over de gehele lengte hersteld en aangevuld, evenals de singel aan de zuidzijde van de kavelgrens. Hiermee is al het mogelijke gedaan op kavelniveau.

Verder zal op het perceel een aantal ingrepen plaatsvinden ten gunste van de natuur. Door het aanleggen van een wadi tussen de (bron)vijver en de verderop gelegen paddenpoel ontstaat een aantrekkelijke ecologische zone. Om dit te bereiken zal de humusrijke toplaag worden verwijderd waardoor verschraling van de bodem plaats vindt en het bronwater dienst kan doen voor een verdere verkalking van de grond. Door het aanleggen van een winterakker in het noordelijke deel van de kavel ontstaat er een verbeterd leefmilieu voor vogels, vlinders en klein wild. In het verzoek is tevens opgenomen een landschappelijke inrichting en het inrichtingsplan is gericht op versterking van de groene kwaliteit.

Nadere uitwerking

Borging in bestemmingsplan

Op de planverbeelding en in de regels is het behoud van het ensemble (woonhuis met stal) de sloop van de resterende opstallen, de aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing en natuuraanleg door middel van een voorwaardelijke verplichting verzekerd.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Ten behoeve van de bouw van de twee nieuwe woningen is een paragraaf opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woning te waarborgen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 16 januari tot en met 26 februari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

De gemeente is verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de bouw van een extra woning mogelijk te maken (bijvoorbeeld ambtelijke inzet) te verhalen via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Voor kleine gevallen zoals thans aan de orde heeft de wetgever bepaald dat de raad mag besluiten het kostenverhaal te laten plaatsvinden via de legesverordening. Nu alle verwachte kosten in dit geval daadwerkelijk via leges verhaald kunnen worden, kan een exploitatieplan of anterieure overeenkomst achterwege blijven.

Financiën

Zie het onderdeel 'exploitatieplan'.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de wettelijke procedure. Deze termijn wordt aangekondigd in Gemeentenuws in de Leusder Krant, in de digitale bekendmakingen op www.leusden.nl en in de Staatscourant.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 maart 2014, nummer: 223169

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 - Herziening Groot Hagenouw' ongewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
- de welstandsnota te wijzigen door opname daarin van de beeldkwaliteitsparagraaf.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 24 april 2014

mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter