



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L227979
Datum raadsvergadering	12 december 2019
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Ursulineweg 30'

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. medewerking te verlenen aan het omzetten van de bedrijfswoning op het perceel Ursulineweg 30 in een burgerwoning;
2. daartoe bestemmingsplan 'Ursulineweg 30', met nummer NL.IMRO.0327.234-0401, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

De eigenaar van de bedrijfswoning Ursulineweg 30 heeft de gemeente verzocht de bestemming van dit perceel om te zetten van 'Bedrijf' naar 'Wonen', zodat de bedrijfswoning verandert in een burgerwoning. Op het naburige perceel Ursulineweg 32 bevindt zich het bedrijfsgebouw van Oudshoorn Bloemen, het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoorde. Op dat perceel blijft de bedrijfsbestemming bestaan. Het bedrijf heeft aangegeven de bedrijfswoning niet meer nodig te hebben. Het doel is om de woning te verkopen.

Het college heeft op 27 augustus 2019 besloten aan dit verzoek te willen meewerken door hiervoor een bestemmingsplanprocedure te starten. Van 2 september tot en met 14 oktober 2019 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ursulineweg 30' ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Doel / Effect

De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ursulineweg 30' heeft tot doel om het beoogde gebruik (en daarmee de beoogde verkoop) als burgerwoning van het pand Ursulineweg 30 mogelijk te maken door middel van een passende juridisch-planologische regeling.

Argumenten

- 1.1 *De eigenaar van perceel Ursulineweg 30 heeft om de nieuwe bestemming verzocht*
De eigenaar van Ursulineweg 30 verzoekt om de bestemming 'Wonen' voor het perceel om de woning zonder belemmeringen te kunnen verkopen.
- 1.2 *Het aangrenzende bedrijf heeft geen bedrijfswoning meer nodig*
De noodzaak van een bedrijfswoning behorend bij het bedrijf op het aangrenzende perceel Ursulineweg 32 is vervallen. De woning kan worden afgesplitst van het bedrijf.



1.3 *Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat hiertegen geen bezwaar*

Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Dat wil onder meer zeggen:

- dat alle belangen die ter zake spelen, goed zijn afgewogen. In het bijzonder wordt gewezen op:
 - het feit dat deze omzetting ruimtelijk geen wezenlijke gevolgen heeft (de woonfunctie blijft de woonfunctie, op precies dezelfde plek, in precies hetzelfde pand);
 - een overweging die logisch volgt uit argument 1.2: als het bedrijf waaraan de bedrijfswoning planologisch – via de bestemming – is verbonden, geen bedrijfswoning meer nodig heeft, kan de planologische band tussen het bedrijf en de bedrijfswoning zonder nadelige gevolgen worden doorgeknipt (de woning kan een andere bestemming krijgen);
 - dat wordt voldaan aan onderzoeksverplichtingen en motiveringsvereisten (dit blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan);
 - dat in het plan geregeld is wat er geregeld moest worden (dit blijkt uit de planregels en verbeelding, en uit hoofdstuk 8 van de plantoelichting).

2.1 *Het gebruik (en de verkoop) als burgerwoning vergt een nieuw bestemmingsplan*

Het perceel Ursulineweg 30 moet de bestemming 'Wonen' krijgen voordat het wonen op dit perceel juridisch-planologisch is losgekoppeld van het bedrijf op het perceel Ursulineweg 32. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is nodig om dit te bewerkstelligen.

2.2 *De raad moet formeel het bestemmingsplan vaststellen*

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 *Het kostenverhaal is verzekerd*

De gemeente verhaalt de kosten die als gevolg van dit bestemmingsplan optreden (aan planbegeleiding en eventuele planschade), op de eigenaar van het perceel Ursulineweg 30 via:

- de Legesverordening;
- een planschade-overeenkomst, ondertekend op 15 en 30 juli 2019.

Hierdoor vervalt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Als het perceel Ursulineweg 30 niet de woonbestemming krijgt, kan de eigenaar het niet als burgerwoning verkopen. Er blijft dan een planologische band bestaan tussen het woonpand op het perceel Ursulineweg 30 en het bedrijf op het perceel Ursulineweg 32 (dat wil zeggen: officieel mag alleen maar iemand in het pand wonen wiens voortdurende aanwezigheid, dag en nacht, in de nabijheid van het bedrijf noodzakelijk is voor het bedrijfsproces) – hoewel dit bedrijf geen behoefte meer heeft aan zo iemand, dus aan een bedrijfswoning. De geldende bestemming voor het perceel Ursulineweg 30 is dan niet reëel meer. Dat zal in allerlei opzichten belemmeringen gaan opwerpen voor betrokkenen, in de eerste plaats voor de eigenaar van de bedrijfswoning.

Risico's

Omdat er ruimtelijk geen wezenlijk verschil optreedt in de situatie op het perceel Ursulineweg 30 nadat de bestemming is gewijzigd (de woonfunctie blijft de woonfunctie, op



precies dezelfde plek, in precies hetzelfde pand), is het niet te verwachten dat mensen beroep zullen aantekenen bij de raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Waarschijnlijk om dezelfde reden zijn er eerder ook geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Dat laatste feit maakt het bijna zeker dat er geen beroep zal worden aangetekend, want de hoofdregel is dat alleen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, beroep mogen aantekenen bij de Raad van State.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

1) besluit vaststellen bestemmingsplan

- vergadering gemeenteraad met besluitvorming over vaststelling bestemmingsplan;

2) terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan voor beroep

- publicatie binnen 2 à 8 weken na vaststelling (het precieze moment is onzeker omdat de gemeente het gewijzigd vastgestelde plan eerst moet voorleggen aan de provincie);
- terinzagelegging voor beroep gedurende 6 weken;

3) Raad van State

- alleen bij beroepsschriften:
 - o een hoorzitting bij de Raad van State;
 - o een uitspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bestemmingsplan 'Ursulineweg 30'.

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 29 oktober 2019, nummer: L227979.

b e s l u i t:

1. medewerking te verlenen aan het omzetten van de bedrijfswoning op het perceel Ursulineweg 30 in een burgerwoning;
2. daartoe bestemmingsplan 'Ursulineweg 30', met nummer NL.IMRO.0327.234-0401, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2019

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter