



Raadsvoorstel

Zaaknummer L240985
Datum raadsvergadering 16 april 2020
Portefeuillehouder H.A.W. van Beurden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Emelaarseweg 22 Achterveld

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. mee te werken aan de bouw van twee woningen op het perceel van de Emelaarseweg 22 in ruil voor de sloop van voormalig agrarische bebouwing en de versterking van het landschap;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Emelaarseweg 22 Achterveld gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen.

Aanleiding

Erfgenamen van het perceel aan de Emelaarseweg 22 verzoeken de gemeente het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van de bouw van woningen en de rest van het perceel mede te bestemmen voor agrarisch gebruik. Hiervoor slopen ze voormalig agrarische opstallen en de huidige woning en wordt het perceel opgeruimd en landschappelijk versterkt. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is een zienswijze ingediend.

Doel / Effect

Door ontstening, landschappelijke versterking en het voorkomen van leegstand wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied versterkt in aansluiting op de omgevingsvisie. Doel is ook dat de volkstuinen op het perceel de mogelijkheid houden te kunnen blijven.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke kwaliteit verbetert met deze ontwikkeling

Het bestemmingsplan staat een ontwikkeling toe waarbij het landschap concreet verbeterd wordt. Dit gebeurt door bomen te verwijderen die niet in het landschap passen en de volkstuinen bij blijvend gebruik landschappelijk in te passen. Het perceel met veel verloederde bebouwing en woekerende beplanting wordt opgeruimd. Met de herbouw van de oorspronkelijke woning wordt ingezet op blijvende herkenbaarheid van dit cultuurhistorisch waardevolle object. Als de toekomstige eigenaar van de woning kiest om op deze manier te herbouwen dan mag de woning extra groot worden.

2.1 De nota zienswijzen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging

In de periode van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is er een zienswijze ingediend. Hierin worden zorgen geuit dat er mogelijk eiken worden geplant waar de houtsingel wordt hersteld. Er wordt dan overlast van de oprukkende eikenprocessierups verwacht. Verzocht wordt om de herplant van eiken niet mogelijk te maken. Voorgesteld in te gaan op dit verzoek en hierop het bestemmingsplan te wijzigen. Verder wordt verzocht het liefst niet te herplanten na het verwijderen van sparren in de houtsingel. Het herstel van de



houtsingel is echter een belangrijke kwaliteitsvoorwaarde voor de bouw van de nieuwe woning. Voorstel is daarom dit verzoek niet uit te voeren.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een overeenkomst.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële bijdrage voor de ontwikkeling verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieovereenkomst is daardoor niet vereist.

4.1 De ontwikkeling is besproken met omwonenden en gebruikers van het perceel (volkstuinders)

Op 13 mei 2019 is voor omwonenden en vertegenwoordigers van het volkstuinen complex een informatie bijeenkomst georganiseerd. Daarbij is een toelichting gegeven op:

- het traject dat inmiddels is doorlopen;
- de huidige stand van zaken in de te doorlopen planprocedure;
- het voorgenomen inrichtingsplan.

Er is toen positief gereageerd op het plan. Dit komt mede omdat in dit plan volkstuinen misschien kunnen blijven. De volkstuinders hebben de wens om te willen blijven op deze locatie. Ze huren nu bij de eigenaar. Hoewel het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid biedt, is echter onzeker of de volkstuinders kunnen blijven. Dit is afhankelijk van of overeenstemming kan worden bereikt over de huur tussen de volkstuinders en de (toekomstige) eigenaar.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

1.1 Een cultuurhistorisch pand wordt gesloopt

De boerderijwoning op dit perceel is cultuurhistorisch waardevol. Het heeft de voorkeur om deze te behouden. Uit een bouwkundig rapport van de initiatiefnemer en na een inspectie van de gemeente is gebleken dat de woning in slechte staat verkeert. Het dak en de draagconstructie zijn zodanig slecht dat herstellen niet mogelijk is. Het beste alternatief is om de woning terug te bouwen met gelijke vormgevingskarakteristiek. Hierbij kan de voorgevel en eventueel zijgevels worden opgebouwd met dezelfde steen.

Risico's

-

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Het raadsbesluit staat zes weken open voor beroep. Verwachting is dat daarna het bestemmingsplan in werking treedt. Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan de initiatiefnemer, nieuwe eigenaar of gebruiker een omgevingsvergunning om te bouwen aanvragen bij de gemeente.



Bijlagen

- Toelichting en regels ontwerp bestemmingsplan Emelaarseweg 22 Achterveld
- Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Emelaarseweg 22 Achterveld
- Bijlagen ontwerp bestemmingsplan Emelaarseweg 22 Achterveld
- Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Emelaarseweg 22 Achterveld

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 17 maart 2020, nummer: L240985.

b e s l u i t:

1. mee te werken aan de bouw van twee woningen op het perceel van de Emelaarseweg 22 in ruil voor de sloop van voormalig agrarische bebouwing en de versterking van het landschap;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Emelaarseweg 22 Achterveld gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 16 april 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter