Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer	L267744
Datum raadsvergadering	3 juni 2021
Portefeuillehouder	H.A.W. van Beurden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Langesteeg 9 - 9a.

Voorstel
Het college stelt u voor:
1. mee te werken aan de functiewijziging van agrarisch naar wonen met drie extra woningen op het perceel Langesteeg 9 - 9a;
2. de inhoud van de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
3. de beeldkwaliteitsbepalingen die in de kavelpaspoorten zijn opgenomen vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota;
4. voor dit plan geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
5. het bestemmingsplan Langesteeg 9 - 9a gewijzigd vast te stellen, conform de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Aanleiding
Het voormalig agrarisch bouwperceel met de daarbij behorende gronden zijn in het verleden aangekocht door de provincie. Het agrarische bouwperceel is door de provincie in een openbare verkoop op de markt gezet en zijn aangekocht door Stichting De Boom. Stichting De Boom heeft de agrarische gronden gehouden en het voormalige agrarische bouwperceel doorverkocht. Initiatiefnemer verzoekt om de bestemming op het voormalige agrarische bouwperceel Langesteeg 9 - 9a te Leusden om te zetten naar 'Wonen' met drie extra woningen.

Doel / Effect
Duurzaam nieuw gebruik van voormalig agrarisch bouwperceel. Uitvoering van het plan voorkomt verloedering en oneigenlijk gebruik van de bestaande opstallen.

Argumenten

1.1 Er wordt voldoende ruimtelijke kwaliteit toegevoegd.
Het bestemmingsplan staat een ontwikkeling toe waarbij sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling, waarmee binnen het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden drie woningen extra toegevoegd. Binnen het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. In totaal komt het aantal woningen binnen het voormalige bouwperceel op vijf woningen. De oorspronkelijke bedrijfswoning (boerderij) is dermate verwaarloosd dat deze wordt gesloopt. De boerderij is niet aangeduid als ‘karakteristiek’. Voor het plan is een inrichtingsvoorstel uitgewerkt door de ervenconsulent. Bij de opzet van het inrichtingsvoorstel is goed gekeken naar het omliggende landschap. De positionering en

de richting van de nieuwe bebouwing is passend. Er is gebruik gemaakt van de elementen die passen in deze omgeving.

1.2 De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
In het kader van dit initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de milieuparagraaf blijkt dat er een lichte asbest verontreiniging in de grond zit. Het bodemonderzoek wordt akkoord bevonden, de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Uit het onderzoek blijkt dat op een aantal plekken de aangetroffen gehaltes aan asbest boven de interventiewaarden uitkomt. Hoewel de verontreiniging aanwezig is, kan deze wel gesaneerd worden. De sanering dient plaats te vinden voordat (een deel van) de woningen gerealiseerd kan worden. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. De kosten van sanering zijn niet dermate hoog dat het plan niet verwezenlijkt kan worden.

1.3 Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.
Bij sloop van 4.000m2 of meer aan voormalige bedrijfsgebouwen is de bouw van drie woningen toegestaan. Op het perceel wordt meer dan 4.000m2 aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie toegezonden. De provincie heeft op het plan gereageerd. De reactie van de provincie is in het plan verwerkt.

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. In de zienswijze worden zorgen geuit over de beperking in de bedrijfsvoering van het eigen bedrijf, de bouw van 3 extra woningen, extra verkeersbewegingen, aanleg van een kavelpad en onvoldoende overleg.

T.a.v. beperking van de eigen bedrijfsvoering
Reclamanten vragen zich af waarom hun bedrijf niet wordt genoemd in het milieuonderzoek en agrarische bedrijven die veel verder van het perceel zijn afgelegen wel. Het doel van het milieuonderzoek is het vaststellen of er een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen ontstaat en of de betreffende bedrijven geen hinder ondervinden van de nieuwe woningen. Het bedrijf van reclamanten ligt op 150 meter van de nieuwe woningen af. Het plan voldoet ruimschoots aan de richtafstanden en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

T.a.v. de bouw van 3 extra woningen
Reclamanten vinden 3 extra woningen binnen het voormalige agrarische bouwperceel te veel en vragen ze zich af waarom de woningen een inhoud mogen hebben van 800m3.
Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening moeten de nieuwe woning(en) binnen het voormalig bouwperceel worden gesitueerd, tenzij situering van de nieuwe woning(en) op een andere locatie leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de extra woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap.
Leusden heeft geen andere locaties binnen het landelijk gebied waar de extra woningen gebouwd kunnen worden.
Doordat er meer dan 4.000m2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt kan worden afgeweken van de eis van 600m3. Verder is het belangrijk dat de *‘locatie en uitstraling van de nieuwe woning(en) wordt afgestemd op die van de voormalige bedrijfswoning, zodanig dat er sprake is van één erf*’.

De volledige reactie op de zienswijze kunt u lezen in de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen.
De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Naar aanleiding van de zienswijzen is geconstateerd dat Bijlage 1 bij de Regels (Staat Bedrijfsactiviteiten) een leeg document is. Wij stellen u daarom voor de nota zienswijzen vast te stellen en ontbrekende bijlage toe te voegen aan de regels van het bestemmingsplan.

3.1 Met de vaststelling van de beeldkwaliteitsbepalingen wordt beeldkwaliteit gebord
Voor de realisering van de bebouwing is een kavelpaspoort 'Kouwenhoverkamp, Langesteeg 9 – 9a opgesteld. In totaal komen op het voormalig agrarisch bouwperceel 5 woningen. Een goede uitvoering van de woningen is belangrijk zodat er balans ontstaat tussen de diverse woningen qua architectuur en sfeer en in relatie tot de kwaliteit van het landschap en buitenruimte. Om dit te borgen is vaststelling van de beeldkwaliteitsbepalingen noodzakelijk.

De welstandnota bevat geen welstandcriteria voor (her-)ontwikkelingsprojecten. Voor dergelijke projecten wordt een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nadat de beeldkwaliteitscriteria zijn vastgesteld door bevoegd gezag (de raad), worden ze aan de welstandsnota worden toegevoegd.

4.1 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.

5.1 Het ontwerp bestemmingsplan is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging
Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Bij deze ontwikkeling is niet alleen rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemer er is ook rekening gehouden met de inpassing in de omgeving. De afweging van deze belangen heeft geleid tot dit ontwerpbestemmingsplan.

Tegenargument / Alternatieve scenario's
--

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
1. Zienswijzen nota

2. Toelichting ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Langesteeg 9 - 9a’;
3. Regels ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Langesteeg 9 - 9a’;
4. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Langesteeg 9 - 9a’;
5. Bijlagen bij toelichting ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Langesteeg 9 - 9a’;
6. Bijlagen bij regels ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Langesteeg 9 - 9a’

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 6 april 2021, nummer: L267744

b e s l u i t:

1. mee te werken aan de functiewijziging van agrarisch naar wonen met drie extra woningen op het perceel Langesteeg 9 - 9a;
2. de inhoud van de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
3. de beeldkwaliteitsbepalingen die in de kavelpaspoorten zijn opgenomen vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota;
4. voor dit plan geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
5. het bestemmingsplan Langesteeg 9 - 9a gewijzigd vast te stellen, conform de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 3 juni 2021

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter