



Raadsvoorstel

Zaaknummer	25235
Datum raadsvergadering	10 november 2022
Portefeuillehouder	A.W.S. Kolkman
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Langesteeg 6'

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de agrarische activiteiten op het perceel te beëindigen en twee burgerwoningen mogelijk te maken;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Langesteeg 6' vast te stellen.

Aanleiding

Op de Langesteeg 6 is een agrarisch perceel gevestigd. De agrarische bedrijfsvoering is al geruime tijd gestopt. De bedrijfsgebouwen zijn daarom niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden en in vervallen staat. De eigenaar van het perceel wil daarom het perceel een andere invulling te geven. De eigenaar vraagt of in ruil voor sloop van de bedrijfsbebouwing er één extra woning kan worden ontwikkeld. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en er wordt nog één burgerwoning toegevoegd. Het college heeft op 12 april 2022 besloten de bestemmingsplanprocedure te starten. Naar aanleiding daarvan heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Doel / Effect

- Definitieve beëindiging van een agrarisch bedrijf.
- Verwijdering van vervallen bedrijfsbebouwing
- Verbetering voor landschap en natuur
- Toevoegen van een woning

Argumenten

1.1 De bestemmingswijziging is een kwaliteitsverbetering voor het perceel en de omgeving
Voor de herontwikkeling van het perceel is er een nieuw bestemmingsplan nodig waarbij er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling, waarmee binnen het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. Bijna alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze bedrijfsbebouwing is verwaarloosd. Hiervoor in de plaats wordt er een burgerwoning toegevoegd en wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Standaard wordt bij bedrijfsbeëindiging en de sloop van 1000 m² een extra woning mogelijk gemaakt. In dit geval is er sprake van de sloop van 940 m² bedrijfsbebouwing. Dit is net te weinig voor een extra woning. Daarom wordt de erfinrichting aangepast naar een kwalitatieve invulling, een poel aangelegd ter ondersteuning van natuurwaarden en wordt de cultuurhistorische schaapskooi hersteld. Hierdoor is er sprake van een goede ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.



1.2 De eigenaren van het perceel Langesteeg 6 wensen de bestemmingswijziging

Het is de wens van de eigenaren van het perceel Langesteeg 6 dat de agrarische bestemming gedeeltelijk wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Omdat de bestemming van het perceel dan beter aansluit bij het huidige gebruik.

1.3 Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaat hiertegen geen bezwaar

Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging op het perceel Langesteeg 6 en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het toevoegen van één burgerwoning. De omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd omdat de afstand tussen de burgerwoning en omliggende bedrijven groot genoeg is.

2.1 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.

3.1 Het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging.

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van een goede beoordeling voorgelegd bij de provincie. Ook zijn de belangen die ter zake spelen goed afgewogen, dit blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De beoordelingen en afwegingen die zijn gedaan zorgen ervoor dat de ontwikkeling op de Langesteeg 6 zorgvuldig kan worden uitgevoerd. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid die is geboden om een zienswijze in te dienen.

Risico's

De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden in beroep gaan tegen dit plan. Dit kan leiden tot vertraging van de ontwikkeling van het perceel.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarbij belanghebbenden zes weken de gelegenheid krijgen om in beroep kunnen gaan bij de Raad van State. Na die termijn treedt het bestemmingsplan in werking. De initiatiefnemer dan een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen of verbouwen van de woningen.

Bijlagen

- Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan Langesteeg 6;
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Langesteeg 6.

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 27 september 2022, nummer: 25235

b e s l u i t:

1. de agrarische activiteiten op het perceel te beëindigen en de agrarische bestemming gedeeltelijke te wijzigen naar een woonbestemming en het realiseren van twee burgerwoningen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Langesteeg 6' vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 10 november 2022.

Bert Schouten
Griffier a.i.

G.J. Bouwmeester
voorzitter