



Raadsvoorstel

Zaaknummer 66194

Datum raadsvergadering 29 juni 2023

Portefeuillehouder J.D. Kramer

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Arnhemseweg 74b - c

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. medewerking te verlenen aan functieverandering en de bouw van een extra woning op het perceel Arnhemseweg 74b-c in ruil voor de sloop van voormalige opstallen en ruimtelijke kwaliteit;
2. de begrippen wonen en huishouden toe te voegen aan het bestemmingplan, conform ambtelijke wijziging;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Arnhemseweg 74b-c' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de wens om de bedrijvenbestemming om te zetten naar wonen met een extra woning. Het perceel heeft een bedrijvenbestemming met de nadere aanduiding caravanstalling/ opslag. Initiatiefnemer heeft de wens om hier te gaan wonen maar heeft geen bedrijf. Om te kunnen wonen moet de bestemming worden aangepast naar wonen. Daarnaast heeft hij de wens om alle voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verharding te verwijderen en hiervoor in de plaats een extra woning te bouwen. Voor het plan is een inrichtingsvoorstel uitgewerkt waarbij goed is gekeken naar het omliggende landschap.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 maart tot en met 24 april 2023 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Doel/Effect

Het bestemmingsplan maakt een duurzaam nieuw gebruik van de percelen mogelijk. De raad wordt verzocht, als bevoegd gezag, om het bestemmingsplan vast te stellen, zodat (na inwerkingtreding/onherroepelijke worden van het bestemmingsplan) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden om de woning te realiseren

Argumenten

1.1 *Het plan heeft voldoende ruimtelijke kwaliteit.*

Het ontwerp bestemmingsplan staat een ontwikkeling toe waarbij sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling, waarmee binnen het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. Binnen het perceel is een bedrijfswoning aanwezig, deze wordt omgezet naar een woonbestemming. Alle voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overvloedige verharding worden verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning extra toegevoegd. 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. Om het ensemble te versterken wordt er voor beide woningen tezamen een groot bijgebouw geplaatst.

1.2 Het plan is in overeenstemming met vastgesteld beleid.

Omgevingsvisie landelijk gebied

Het perceel is een voormalige agrarisch bouwperceel (bestemmingsplan Buitengebied Oost - 1977). In de omgevingsvisie is opgenomen dat ook voormalige agrarische bouwpercelen in aanmerking komen voor functieverandering.

Provinciale Interim Omgevingsverordening

Op grond van de Omgevingsverordening kan een bestaande stedelijke functie onder voorwaarden worden gewijzigd in een andere stedelijke functie. Het plan is in overeenstemming met de verordening.

1.3 Het plan wordt in overeenstemming gebracht met voorbereidingsbesluit Huisvesting.

Op 23 maart 2023 heeft de raad een voorbereidingsbesluit Huisvesting genomen. Het doel van deze regelingen is om ongewenste vormen van kamergewijze verhuur en woningsplitsing binnen de gemeente tegen te gaan. Bestemmingsplannen die na dit besluit worden vastgesteld vallen weer niet onder het voorbereidingsbesluit. In het ontwerp bestemmingsplan is het begrip 'woning' wel gedefinieerd, maar de begrippen 'wonen' en 'huishouden' niet. Daarom is het nodig de begrippen wonen en huishouden in het bestemmingsplan nader te definiëren. In alle volgende nog vast te stellen bestemmingsplannen zullen deze begrippen consistent worden overgenomen.

1.4 Met het bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis voor de ontwikkeling gelegd.

Om de herziening op het perceel Arnhemseweg 74b-c mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De huidige bestemming (bedrijf) wordt 'weg bestemd'. Het vestigen van een bedrijf op deze locatie is dan niet meer mogelijk.

1.5 Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de burens. In het overleg zijn geen verzoeken gedaan om het plan aan te passen of zijn bezwaren geuit tegen het plan.

2.1 De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt.

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt middels een anterieure overeenkomst, die is ondertekend voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gegaan

3.1 De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 3.1 lid 1 Wro is de gemeenteraad het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het is niet mogelijk om de bevoegdheid voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan te delegeren aan het college.

Doorkijk rol raad als omgevingswet in werking treedt:

Algemeen:

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kan het wijzigen en/of vaststellen van een deel van het Omgevingsplan (= het nieuwe planologisch juridische instrument) gedelegeerd worden aan het college (zie verzamelbesluit Omgevingswet, 1 juli 2021). Bijvoorbeeld dit soort



functiewijzigingen. Als de gemeenteraad een kaderstellend besluit neemt over dit soort verzoeken, kan de uitwerking van dat besluit (waaronder het veranderen van de planologisch juridische regeling) uitgevoerd worden door het college. Hiermee komt de uitvoerende taak nadrukkelijker bij het college te liggen en hoeft de raad over deze wijzigingen geen besluit meer te nemen.

Met betrekking tot onderhavig plan:

Deze functiewijziging verdraagt zich met de beleidskaders uit de omgevingsvisie Landelijk gebied. Op grond van het verzamelbesluit komt de uitvoerende taak bij het college te liggen en zal de raad geen besluit meer nemen over deze wijziging.

Tegenargumenten/Alternatieve scenario's

Het alternatief scenario is het bestemmingsplan niet vast te stellen en de ontwikkeling niet mogelijk te maken.

Risico's

Gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan kent dit plan juridisch planologisch nagenoeg geen risico's meer.

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 een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden aangevraagd.

Bijlagen

- Ambtelijke wijziging Arnhemseweg 74b-c begrippen
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening Arnhemseweg 74b - c

Het college van de gemeente Leusden,

G. Brinkman
directeur secretaris (wnd.)

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 23 mei 2023, nummer 66194

1. medewerking te verlenen aan functieverandering en de bouw van een extra woning op het perceel Arnhemseweg 74b–c in ruil voor de sloop van voormalige opstallen en ruimtelijke kwaliteit;
2. de begrippen wonen en huishouden toe te voegen aan het bestemmingplan, conform ambtelijke wijziging;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
5. het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Arnhemseweg 74b-c' gewijzigd vast te stellen.

besluit:

Besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2023

I. Schutte – van der Schans
Griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter