



Gemeente Leusden

Voorstel

Vaststellen bestemmingsplan Hessenweg 185

1. Aanleiding

Op het erf van Hessenweg 185 is geconstateerd dat het agrarisch perceel als reguliere woning in gebruik is. In het kader van handhaving is eerst onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor legaliseren. Hiervoor heeft de eigenaar in juli 2021 een principeverzoek ingediend. Conclusie hierop is dat de omzetting van agrarisch perceel naar wonen kansrijk is en dat de meeste bebouwing mag worden behouden in ruil voor de versterking van natuur en landschap in de directe omgeving. De grote serre aan voorzijde en een bijgebouw bij de entree van het perceel moeten worden gesloopt. Ten behoeve van de legalisatie van een woonerf op een agrarisch bouwperceel heeft het college op 12 december 2023 besloten een bestemmingsplan voor te bereiden door het ontwerp ervan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is er één zienswijze ingediend.

2. Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (op basis van de invoeringswet omgevingswet blijft op deze procedure het oude recht van toepassing).

De procedure van het bestemmingsplan is gestart voor 1 januari 2024, omdat daarvoor het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op basis van de uitvoeringswet omgevingswet is bepaald dat dan de wet- en regelgeving van voor 1 januari 2024 blijft gelden voor de gehele procedure van dit bestemmingsplan. Dat betekent dat de wet ruimtelijke ordening nog van toepassing is en er dus sprake is van een bestemmingsplan(procedure).

3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

- Legalisatie woning op agrarisch perceel
- Versterking natuur en landschap

4. Deadline

Niet van toepassing

5. Voorstel

1. Meewerken aan de legalisatie van een woonerf op een agrarisch bouwperceel aan de Hessenweg 185.
2. De nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hessenweg 185 vaststellen.
3. Het bestemmingsplan Hessenweg 185 gewijzigd vaststellen conform de nota zienswijzen.



6. Argumenten

1.1 Het omzetten van een agrarisch bedrijfsperceel naar wonen is in principe al mogelijk

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 is het al mogelijk om de bestemming te wijzigen naar wonen onder bepaalde voorwaarden. Behalve de hoeveelheid bebouwing op het perceel voldoet het woonperceel al aan gestelde criteria in dit bestemmingsplan.

1.2 De hoeveelheid bijbehorende bouwwerken die teveel is wordt gecompenseerd door natuur- en landschapsversterking

Bij omzetting van een agrarisch bedrijfsperceel naar wonen is geregeld dat dan een bestemmingsvlak voor wonen van 800 m², een woninginhoud van 600 m³ en een maximale oppervlakte van 120 m² aan bijgebouwen mag komen. In de beoogde situatie wordt het bestemmingsvlak 2447 m², de inhoud van de woning 650 m³ en de oppervlakte aan bijgebouwen 474 m². Dit is fors groter, waardoor veel gesloopt zou moeten worden om te voldoen aan de criteria uit het bestemmingsplan. Het inrichtingsplan ter versterking van landschaps- en natuurwaarden compenseert dit overschot. Wel blijft dat een grote serre aan de voorzijde van de woning niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook staat er een bijgebouw ver verwijderd van het bebouwingscluster. De serre en het bijgebouw moeten worden gesloopt. De keuken in de serre, mag weer gebouwd worden aan de achterzijde van de woning na onder andere een positief advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De legalisatie van de extra bebouwing op deze wijze zal in de toekomst niet meer mogelijk zijn, omdat we na de vaststelling van het “afwegingskader functieveranderingsbeleid regio Foodvalley Amersfoort” door de raad in november 2024 vernieuwd beleid hebben. Dit houdt in dat nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt met slooppeters die gekocht moeten worden van eigenaren van andere percelen die gebouwen hebben gesloopt. Het voorliggend plan is aangevraagd voor vaststelling van dit beleid.

2.1 De nota zienswijzen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze ingediend. Een aantal aspecten die in de zienswijze zijn benoemd:

- De indiener is als omwonende niet persoonlijk ingelicht door de initiatiefnemer of gemeente over het plan en de procedure;
- Het beoogde inrichtingsplan is voor een deel niet uitvoerbaar omdat bomen geplant moeten worden op locaties waar leidingen in de grond liggen;
- Het toegangshek zorgt voor verkeer dat niet kan doorrijden en moeilijk kan keren.

In de nota zienswijzen worden de zienswijzen weergegeven en beantwoord. De ingediende zienswijzen vormen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Het klopt dat bomen langs de toegangsweg niet geplant kunnen worden vanwege de aanwezige leidingen daar. Het is bovendien ook vastgelegd in een erfdienstbaarheid dat er geen bomen mogen worden geplant. Het inrichtingsplan is mede in overleg met de indiener van de zienswijze aangepast. Aanvrager heeft in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven participatie te hebben uitgevoerd voor de bestemmingsplanprocedure. Dit blijkt niet te kloppen. Naar aanleiding van de zienswijze is goed overleg geweest tussen de nieuwe eigenaar en de indiener.

3.1 Vaststelling van het bestemmingsplan maakt een woonerf mogelijk

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het in werking treden ervan is helder binnen welke regels en voorwaarden op het perceel mag worden gewoond en gebouwd. Er is dan geen onduidelijkheid meer over het toekomstig gebruik van het perceel.



7. Alternatieve scenario's

Het bestemmingsplan kan niet vastgesteld worden. Dan zal een agrarische bestemming blijven. De gemeente zal dan handhavend moeten optreden door aan te sturen op gebruik volgens het bestemmingsplan (agrarisch bedrijf) of aan te sturen op een standaard wijziging van agrarisch gebruik naar wonen conform de voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Dat betekent dat het verharde erf fors moet worden verkleind, dat het grootste deel van de bijgebouwen en aanbouwen moet worden gesloopt en de woninginhoud een stuk moet worden verkleind. Geoordeeld is dat het compenseren van het teveel aan bebouwing beter is voor iedereen, aangezien landschap en natuur worden verbeterd en de gevolgen van de legalisatie zo minder ingrijpend zijn.

8. Risico's

n.v.t.

9. Vervolg

Gedurende zes weken na publicatie van dit besluit kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Na deze zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. De eigenaar krijgt dan de mogelijkheid om op deze plek te blijven wonen en de agrarische bestemming is dan weg. De eigenaar moet de grote serre aan de voorzijde waarin de keuken staat verwijderen omdat deze niet voldoet aan eisen van welstand. Bovendien moet een bijgebouw bij de ingang van het perceel worden gesloopt. De eigenaar kan dan wel een stuk terugbouwen aan de achterzijde van de woning onder de voorwaarde dat het landschapsplan wordt uitgevoerd.

10. Evaluatie

n.v.t.

11. Inkoopadvies

n.v.t.

12. Advies van HR

n.v.t.

13. Advies ICT

n.v.t.

14. Juridisch advies

n.v.t.

15. Financieel advies (kosten en dekking)

n.v.t.

16. Advies communicatie

n.v.t.



17. Intergemeentelijke samenwerking

n.v.t.

18. Global Goals

nr. 15 Leven op het land: Door middel van de aanleg van natuurlijke oevers langs het beekje wordt de biodiversiteit gestimuleerd.

19. Klimaatadaptatie

Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers neemt de waterbergingscapaciteit toe, waardoor de kans op wateroverlast verkleind wordt.

20. Burgerparticipatie

Naar aanleiding van de zienswijze is er regelmatig overleg tussen de omwonende en de eigenaar.

21. Bijlagen

Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hessenweg 185 bestaande uit

- Toelichting en regels
- Verbeelding (kaart)
- Bijlagen bij de regels
- Nota van zienswijzen

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester