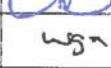




Collegevoorstel

Zaaknummer L214570
Adviseur H. van Berkel
Onderwerp: Ontwerp-wijzigingsplan
'Hessenweg 128'

Het College	Akkoord	Bespreken
burgemeester Bouwmeester		
wethouder Vos		
wethouder Kiel		
wethouder Van Beurden		
directeur-secretaris		

Besluit van 25 juni 2019

Het college besluit:

1. dat voor dit wijzigingsplan een milieueffectrapportage (m.e.r.) niet noodzakelijk is;
2. het bijgevoegde ontwerp van het wijzigingsplan 'Hessenweg 128', met nummer NL.IMRO.0327.212-0301, waarin het bestaande agrarische bouwperceel wordt opgeheven en in plaats daarvan twee bestemmingsvlakken 'Wonen' worden opgenomen, voor in totaal twee burgerwoningen (één bestaande bouw, één nieuwbouw), gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen;
3. indien de procedure niet resulteert in zienswijzen, dit zonder nieuwe besluitvorming te laten leiden tot vaststelling van het wijzigingsplan met ingang van de dag na afloop van de terinzagelegging;
4. Indien de procedure wel resulteert in zienswijzen, opnieuw besluitvorming te plegen over de vaststelling.

Bijlagen

1. ontwerp-wijzigingsplan 'Hessenweg 128'.

Openbaar Ja
Agendanummer 3.4
Portefeuillehouder W. Vos



Samenvatting

In het wijzigingsplan 'Hessenweg 128' wordt het agrarische bouwperceel Hessenweg 128 opgeheven, de daarop aanwezige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en de realisatie van een extra burgerwoning mogelijk gemaakt. Dit gaat gepaard met het opnemen van twee bestemmingsvlakken 'Wonen' ter plaatse van het voormalige agrarische bouwperceel. Waar de bestemming 'Wonen' wordt opgenomen, verdwijnt de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het college besluit het wijzigingsplan 'Hessenweg 128' gedurende zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Als de procedure niet resulteert in zienswijzen leidt dit tot vaststelling van het wijzigingsplan met ingang van de dag na afloop van de terinzagelegging. Als de procedure wel leidt tot zienswijzen wordt het ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Aanleiding

De nieuwe eigenaren van het perceel Hessenweg 128 hebben het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen en daar twee burgerwoningen te mogen realiseren (één van die twee woningen wordt in het voorhuis van de oude boerderij gevestigd).

Doel/Effect

De procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Hessenweg 128' heeft tot doel om het nieuwe gebruik van het perceel Hessenweg 128 te voorzien van een passende juridisch-planologische regeling. Hierdoor wordt het gebruik als burgerwoning van de oude boerderij mogelijk, alsmede het realiseren van een extra woning. Door het inrichtingsplan is gewaarborgd dat deze nieuwe woonerven met respect voor de in de omgeving aanwezige waarden (landschappelijk, cultuurhistorisch) zullen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Hoofdstuk 4 van de plantoelichting is te beschouwen als de door de initiatiefnemer in te dienen aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van artikel 2 lid 5 Besluit milieueffectrapportage. De conclusie in paragraaf 4.10 ('Vormvrije MER-beoordeling') van de plantoelichting is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Daarom is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk.

1.2 Expliciet moet worden besloten dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is

Artikel 7.17 van de Wet milieubeheer verplicht het bevoegd gezag om omtrent het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage expliciet een besluit te nemen, ook bij wijzigingsplannen. (Deze verplichting bestaat sinds een ministerieel besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het besluit milieueffectrapportage.)

2.1 De nieuwe eigenaren van het perceel Hessenweg 128 wensen deze functieverandering

Het is de wens van de nieuwe eigenaren van Hessenweg 128 dat de bestemming 'Agrarisch gebied' ter plaatse van de nieuwe woningen en bijbehorende erven wordt gewijzigd in 'Wonen' en dat de realisatie van een tweede woning juridisch mogelijk wordt gemaakt.



2.2 Een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan maakt de functieverandering mogelijk

In artikel 31 lid 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leusden 2009' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een 'wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel'.

2.3 Er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden

In artikel 31 lid 3, in de aanhef en onder a, b, c, d, m, n en l, worden de voorwaarden genoemd waaronder de wijziging van de bestemming mag plaatsvinden. Er mag ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer zijn gevestigd, de nieuw gecreëerde vlakken met de woonbestemming mogen elk niet groter zijn dan 800 m², de voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt tenzij ze cultuurhistorisch waardevol zijn, de overige gronden binnen het voormalige agrarische bouwperceel moeten de agrarische bestemming behouden, de regels voor Wonen uit het moederplan moeten worden toegepast op de nieuwe woonbestemmingsvlakken, alle bestaande woonruimten binnen het voormalig agrarische bouwperceel moeten worden omvat door de nieuwe woonbestemmingsvakken, voor de extra woning moet ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (het is in dit geval 1.041 m²), en deze extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aan deze voorwaarden voor functieverandering (en voor de realisatie van één extra woning) voldoet het wijzigingsplan voor het perceel Hessenweg 128.

2.4 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 deze toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het creëren van twee woonbestemmingsvlakken ter plaatse van het voormalige agrarische bouwperceel Hessenweg 128. Dat wil onder meer zeggen:

- dat alle belangen die ter zake spelen, goed zijn afgewogen. In het bijzonder moeten worden genoemd de cultuurhistorische en de landschappelijke belangen. Hiermee is op een goede manier rekening gehouden door:
 - het opnemen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor het oude voorhuis van de boerderij;
 - de aanduiding 'hooiberg' die de hooiberg heeft gekregen;
 - het inrichtingsplan dat de initiatiefnemers moeten realiseren.
- dat wordt voldaan aan onderzoeksverplichtingen en motiveringsvereisten (zoals blijkt uit de toelichting op het wijzigingsplan);
- dat in het plan geregeld is wat er geregeld moest worden (zoals blijkt uit de planregels en verbeelding, en zoals verantwoord in hoofdstuk 5 van de plantoelichting).

2.5 Het kostenverhaal is verzekerd

De gemeente heeft haar planbegeleidingskosten verhaald op de initiatiefnemers via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie met initiatiefnemers, ondertekend op 27 februari 2018. Hierdoor vervalt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.



2.6 Dit is de wettelijk voorgeschreven procedure ter voorbereiding van een wijzigingsplan

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening moet een wijzigingsplan worden voorbereid met deze procedure. De terinzagelegging duurt zes weken. De Wet ruimtelijke ordening voorziet erin dat belanghebbenden gedurende die 6 weken zienswijzen mogen indienen. Na de terinzagelegging wordt het besluit genomen om het wijzigingsplan al dan niet vast te stellen, met medeweging van hetgeen uit eventueel ingediende zienswijzen naar voren is gekomen.

2.7 B&W zijn het bevoegd gezag

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is het bestuursorgaan dat een wijzigingsplan vaststelt: burgemeester en wethouders. Het verantwoordelijke bestuursorgaan is dus niet de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast, maar niet de uit bestemmingsplannen volgende plannen, zoals wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.

3.1 Voor een tweede keer besluitvorming door B&W is dan niet nodig

Als er geen zienswijzen zijn ingediend, blijft de argumentatie van het besluit om de wijzigingsprocedure te starten (de argumenten 2.1 t/m 2.5 hierboven) overeind en wordt het de argumentatie om het wijzigingsplan vast te stellen. B&W hoeven dan niet nog een keer een besluit nemen over dit plan. Het vaststellingbesluit door B&W kan dan (doordat dit nu zo wordt besloten) automatisch tot stand komen, op de dag na afloop van de zienswijzentermijn. Dit is een manier van afhandelen die binnen meer gemeenten wordt gehanteerd.

3.2 Het voordeel van een dergelijke automatische vaststelling is efficiëntie, tijdswinst

Voor alle betrokkenen treedt er tijdswinst op: voor B&W, voor de initiatiefnemers, voor de begeleidende ambtenaar. Voor derden treedt er geen verlies aan rechtszekerheid op. Want het plan wordt na vaststelling gewoon gepubliceerd en ter inzage gelegd (voor beroep bij de Raad van State).

4.1 Als er zienswijzen zijn ingediend, is nieuwe besluitvorming door B&W wel nodig

Als er wel zienswijzen zijn ingediend, moeten die worden meegewogen in het besluit tot (al dan niet) vaststelling van het wijzigingsplan. Juridisch heet het dat er opnieuw een belangenafweging moet plaatsvinden. Dat kan alleen maar de vorm aannemen van het – opnieuw – nemen van een besluit door B&W. Naar aanleiding van de zienswijze(n) kan het besluit ook een andere inhoud krijgen dan voorzien, bijvoorbeeld geen vaststelling, of wel vaststelling, maar dan met een bepaalde aanpassing van het wijzigingsplan.

Tegenargument/Alternatieve scenario's

Als hier geen woonbestemming wordt gevestigd, bestaat de kans op leegstand en verpaupering.



Risico's

De initiatiefnemer heeft de beoogde planontwikkeling gepresenteerd aan omwonenden. Deze hebben aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Toch kan het altijd zo zijn dat een omwonende het bij nader inzien niet eens is met het realiseren van twee woningen op dit voormalige agrarische bouwperceel.

Plan van aanpak/tijdsplanning

1) B&W-vergadering besluit start procedure wijzigingsplan

- B&W-vergadering over start officiële wijzigingsplanprocedure (dinsdag 25 juni 2019)

2) start officiële wijzigingsplanprocedure: terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan

- publicatie terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan (vrijdag 28 juni 2019)
- ontwerp-wijzigingsplan ligt ter inzage (zaterdag 29 juni t/m vrijdag 9 augustus 2019)
- belanghebbenden mogen zienswijzen indienen

3) besluit vaststellen wijzigingsplan (2 opties)

OPTIE 1. Als er geen zienswijzen zijn ingediend:

- automatische vaststelling wijzigingsplan (maandag 12 augustus 2019)

OPTIE 2. Als er wel zienswijzen zijn ingediend:

- B&W-besluit tot vaststelling wijzigingsplan, inclusief beantwoording zienswijzen (dinsdag 3 september 2019)

4) terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan voor beroep (2 opties)

(publicatie binnen 2 weken na vaststelling, terinzagelegging voor beroep gedurende 6 weken, bij beroepsschriften een hoorzitting bij de Raad van State en uiteindelijk een uitspraak van de Raad van State)