



### Collegevoorstel

Zaaknummer L247423  
Adviseur Inge van der Meer  
Onderwerp: Ontwerp-wijzigingsplan De  
Brink 16 Leusden

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

### Besluit van 16 juni 2020

Het college besluit:

1. dat voor dit wijzigingsplan een milieueffectrapportage (m.e.r.) niet noodzakelijk is;
2. het bijgevoegde ontwerp van het wijzigingsplan 'De Brink 16', met nummer NL.IMRO.0327.253-0301, waarin de bestaande deel van de boerderij wordt toegevoegd aan de woning, gedurende zes 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 De Brink 16

Openbaar Ja  
Agendanummer 4.2  
Portefeuillehouder W.R. Vos



## **Samenvatting**

In het wijzigingsplan 'De Brink 16' wordt de maatschappelijke bestemming in de deel van de boerderij aan De Brink 16 opgeheven, de deel wordt onderdeel van de woning in de boerderij. Er blijft 1 woning aanwezig op het perceel De Brink 16. Dit gaat gepaard met het opnemen van de bestemming 'wonen' ter plaatse van de voormalige 'maatschappelijke bestemming'. Het college besluit het Wijzigingsplan 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 resulteert in zienswijzen wordt het opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

## **Aanleiding**

De eigenaar heeft het college gevraagd gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, zodat de bestemming aansluit bij het huidige gebruik. De boerderij is in gebruik als woning, de deel is onder meer in gebruik geweest als jeugdhonk van de Protestantse Kerk en als expositieruimte, vandaar de maatschappelijke bestemming. Sinds 2007 is de deel ook voor wonen gebruikt door de bewoners van de boerderij/woning. De eigenaar heeft het voornemen om de deel inpandig te verbouwen, waarbij de (Rijks)-monumentale waarden van de boerderij als uitgangspunt worden gehanteerd

## **Doel/Effect**

De procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan 'De Brink 16' heeft tot doel om het gebruik van het perceel De Brink 16 te voorzien van een passende juridisch-planologische regeling. Hierdoor wordt het gebruik als woning van de oude boerderij inclusief de deel mogelijk.

## **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 4.9 ('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 B&W besluiten 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 eigenaren van perceel De Brink 16 wensen de functieverandering*

Het is de wens van de eigenaren van De Brink 16 dat de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de deel wordt gewijzigd in 'Wonen' zodat de deel betrokken kan worden bij de woning. Het is niet de bedoeling om een woning toe te voegen. Er blijft 1 woning aanwezig op het perceel.





*2.2 Een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan maakt de functieverandering mogelijk*  
In artikel 28 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Leusden West' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een 'wijziging van maatschappelijk naar wonen'.

*2.3 Er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden*

In artikel 28 lid 1 sub 2, worden de voorwaarden genoemd waaronder de wijziging van de bestemming mag plaatsvinden. Aannemelijk moet zijn dat door de gebruikswaarde danwel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aantast. Evenmin mag toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leiden tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan.

Ook mag de wijziging niet tot gevolg hebben dat de op grond van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van woningen wordt overschreden, tenzij door het treffen van voorzieningen aan de woningen of op andere wijze binnen de hoogst toelaatbare waarden kan worden gebleven. Aan deze voorwaarden voor functieverandering voldoet het wijzigingsplan voor het perceel De Brink 16.

*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 toevoegen van de deel aan de woning op De Brink 16. Dat wil onder meer zeggen:

- dat alle belangen die ter zake spelen, goed zijn afgewogen. In het bijzonder moeten worden genoemd de cultuurhistorische belangen. Het pand is een Rijksmonument. Hiermee is op een goede manier rekening gehouden.
- 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 de Regels van het wijzigingsplan De Brink 16.

*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 13 mei 2020. 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 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, tijdwinst*

Voor alle betrokkenen treedt er tijdwinst 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 niet de woonbestemming wordt toegevoegd aan dit deel van het perceel dan blijft de maatschappelijke bestemming aanwezig. Het pand wordt niet gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Geen gebruik van het pand komt niet ten goede aan de kwaliteit van het pand en de in stand houding van het Rijksmonument.

## **Risico's**

De initiatiefnemer heeft de beoogde planontwikkeling gepresenteerd aan alle omwonenden (Brink 1 tot en met 14) door hen persoonlijk te informeren. Deze hebben unaniem aangegeven hiermee geen enkel probleem te hebben, omdat de gebruiksintensiteit afneemt. Toch kan het altijd zo zijn dat een omwonende het bij nader inzien niet eens is met het initiatief.

## **Plan van aanpak/tijdsplanning**

- 1) *B&W-vergadering besluit start procedure wijzigingsplan*
  - B&W-vergadering over start officiële wijzigingsplanprocedure (dinsdag 16 juni 2020)
- 2) *start officiële wijzigingsplanprocedure: terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan*





- publicatie terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan (donderdag 18 juni 2020)
- ontwerp-wijzigingsplan ligt ter inzage (vrijdag 19 juni t/m donderdag 30 juli 2020)
- belanghebbenden mogen zienswijzen indienen

*3) besluit vaststellen wijzigingsplan (2 opties)*

OPTIE 1. Als er geen zienswijzen zijn ingediend:

- automatische vaststelling wijzigingsplan (vrijdag 31 juli 2020)

OPTIE 2. Als er wel zienswijzen zijn ingediend:

- B&W-besluit tot vaststelling wijzigingsplan, inclusief beantwoording zienswijzen (afhankelijk van de inhoud van de zienswijze na het zomerreces)

*4) terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan voor beroep*

(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)