

Raadsvoorstel

Datum: 1 december 2015

Hoort bij collegeadvies nummer: 260585

Datum raadsvergadering: 11 februari 2016

Portefeuillehouder: J. Overweg

Onderwerp

vaststellen ontwerp bestemmingsplan Arnhemseweg 105, nutstuin

Voorgesteld besluit

- het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied herziening Arnhemseweg 105, nutstuin gewijzigd vast te stellen;
- conform artikel 4.2.2 onder I 'criteria voor beeldkwaliteit' als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet vast te stellen;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

Het plan

Voorliggend ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het nutstuin gedeelte van Huize De Boom. De bestaande bebouwing bestaat uit een voormalige tuinmanswoning, een oranjerie, wagenschuur en een (verwilderde) voormalige moestuin met zaaibedden en kassen. Het plangebied bevindt zich aan de Arnhemseweg 105 op de grens met de gemeente Woudenberg.

Uitwerking convenant De Boom

Op 23 januari 2013 is het convenant de Boom getekend. Deze overeenkomst tussen provincie, Stichting De Boom, waterschap en gemeente Leusden heeft o.a. tot doel de langdurige instandhouding van het landgoed te waarborgen. Een van de afspraken uit het convenant was invulling te geven aan een groen activiteitencentrum op de locatie van boerderij Groot Zandbrink met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Inmiddels heeft Stichting De Boom aan dit deel van de afspraak uitvoering gegeven en is het nu aan de gemeente om de bestemming van het perceel Arnhemseweg 105 te wijzigen. Het plan heeft tot doel een grotere inhoudsmaat voor de vervangende tuinmanswoning (1.000 m³ i.p.v. 600 m³) mogelijk te maken.

Uitgangspunt is de sloop van de bestaande tuinmanswoning. In plaats daarvan zal een nieuw bouwvolume worden terug gebouwd van 1.000 m³ mede ter compensatie van een onrendabele maatschappelijke herbestemming tot groenactiviteitencentrum van de (voormalige) boerderij Groot Zandbrink aan de Postweg 2 in Leusden. Het nieuwe gebouw kan naast wonen worden gebruikt voor kantoor aan huis. Aangezien het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 voor woningen geen grotere woninginhoud toelaat dan 600 m³, is voorliggend plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Monumentale gebouwen

De oranjerie en de wagenschuur zijn aangewezen als rijksmonument binnen het complex van Huize De Boom. Deze gebouwen staan los van de woning. In het kader van dit bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om in de rijks monumentale gebouwen bijvoorbeeld een bed en breakfast te ontplooiën. Dit ter ondersteuning van het in stand houden van de monumentale gebouwen. De tuinmanswoning is in cultuurhistorisch opzicht



niet waardevol. Verder wordt met voorliggend bestemmingsplan beoogd het nutstuingedeelte binnen het complex van Huize De Boom weer in ere te herstellen.

Nadere uitwerking

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 oktober tot en met 11 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke procedure. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een reactie van de provincie ontvangen. De toelichting op het bestemmingsplan is hierop aangepast. Dit betreft een ambtelijke aanpassing in de cultuurparagraaf. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het herstel van de nutstuintuin en is de wijze van meten voor wat betreft de inhoud van een bouwwerk aangepast, conform ons beleid in het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Exploitatieplan

De gemeente is verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de woning mogelijk te maken (bijvoorbeeld ambtelijke inzet) te verhalen via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Met Stichting De Boom is een anterieure overeenkomst gesloten, hierdoor kan een exploitatieplan achterwege blijven.

Milieu

Hogere grenswaarde geluidsbelasting

Het geluid op de gevels van de nieuwe te realiseren woning moet voldoen aan het wettelijke niveau. De wordt ook wel de voorkeursgrenswaarde genoemd. De voorkeursgrenswaarde voor geluid op de gevel is 48 dB.

Voor de nieuwe woning moet een hogere grenswaarde geluid worden verleend. De berekende waarden op de grens van het bouwperceel blijven onder de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai (58 dB).

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Deze termijn wordt aangekondigd in een persbericht, op www.leusden.nl en in de Staatscourant.

Het college van de gemeente Leusden,



E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris



mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester



De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 8 december 2015, nummer: 260589

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening


b e s l u i t :

- het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied herziening Arnhemseweg 105, nutstuin gewijzigd vast te stellen;
- conform artikel 4.2.2 onder I 'criteria voor beeldkwaliteit' als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet vast te stellen;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 11 februari 2016



mevrouw E. Boers
interim-griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter

