

**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 m<sup>3</sup> i.p.v. 600 m<sup>3</sup>) mogelijk te maken.

Uitgangspunt is de sloop van de bestaande tuinmanswoning. In plaats daarvan zal een nieuw bouwvolume worden terug gebouwd van 1.000 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>, 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 ontplooien. 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 nutstuin 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 de 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](http://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 drs. P.F.G. McLaughlin**  
griffier a.i.

**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
voorzitter