

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: 273400
Datum raadsvergadering: 22 september 2016
Portefeuillehouder: E. van Beurden

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 ('de dokterswoning')

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen
3. het bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 vast te stellen

Aanleiding

Bloemendal vastgoed heeft een principe aanvraag ingediend voor een nieuwe verkaveling van de percelen ter hoogte van de objecten op de Burgemeester de Beaufortweg 61-63 (ook wel bekend als de 'dokterswoning' en het oude gemeentehuis). Om de dokterswoning en het oude gemeentehuis te kunnen behouden, is het plan om twee nieuwe woningen te realiseren. Het college is met dit principe akkoord gegaan. Inmiddels is het oude gemeentehuis gerestaureerd en verkocht aan een nieuwe gebruiker. Voor de uitvoering van het plan is het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 ter inzage gelegd in het kader van de wettelijke procedure. Er zijn 2 zienswijzen ingediend door omwonenden. De volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Doel / Effect

Medewerking aan dit plan draagt bij aan investeringen in en daarmee verbetering van cultuurhistorische waarden en daarmee ook aan het behoud van het historische hart van Leusden.

Argumenten

Nota zienswijzen:

1.1 De zienswijzen leveren geen grond voor aanpassing of afstel

Er zijn 2 zienswijzen ingediend door omwonenden. Beiden wonen ze naast één van de geplande nieuwe woning. In de zienswijzen worden onder andere zorgen geuit over het effect op de privacy, schaduw en uitzicht en de beleving van het cultuurhistorisch waardevolle pand van de Burgemeester de Beaufortweg 61, 'de dokterswoning'. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende rekening wordt gehouden door de stedenbouwkundig ruime opzet van het plan, de beperkte bouwhoogtes en de ligging van de nieuwe woningen ver achter de voorgevelrooilijn van de dokterswoning. Voor de volledige weergave van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen in de bijlage.

1.2 Er wordt voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging

De Wet ruimtelijke ordening eist dat belangen voldoende moeten worden afgewogen. Vaststelling van de nota zienswijzen voorziet mede hierin.

Exploitatieplan:

2.1 De gemeentelijke kosten zijn al gedekt

De gemeente verhaalt op grond van de Wet ruimtelijke ordening de ambtelijke kosten en de kosten van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn door de gemeente gemaakt om dit initiatief mogelijk te maken. Met de initiatiefnemer is hiervoor een exploitatieovereenkomst afgesloten. Aangezien de kosten via een overeenkomst worden verhaald, wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestemmingsplan:

3.1. De cultuurhistorisch waardevolle woning en oude gemeentehuis worden gerestaureerd

Met de realisatie van de twee woningen worden inkomsten gegenereerd die de eigenaar kan gebruiken voor de restauratie van de dokterswoning. Deze restauratie, waarbij de hoofdvorm en externe karakteristieken (waaronder de tenaamstelling) niet in ernstige mate worden aangetast, maakt de dokterswoning bestendig voor toekomstig gebruik. Daarnaast is als onderdeel van dit plan het oude gemeentehuis al gerestaureerd.

3.2. Het initiatief sluit aan op ons cultuurhistorisch beleid

In het monumentenbeleid stimuleren we bouwinitiatieven of initiatieven voor nieuw gebruik om zo het behoud van en de betrokkenheid bij monumenten te vergroten. Daarbij moet een beeldbepalend of -ondersteunend pand in hoofdvorm en externe karakteristieken behouden blijven. Dit initiatief sluit aan op dit idee en leidt tot behoud van een voor Leusden belangrijk cultuurhistorisch pand.

3.3. Het bouwplan is ruimtelijk goed ingepast en houdt rekening met de cultuurhistorische context

Voor de bouw van 2 extra woningen op deze locatie zijn kaders meegegeven om te zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing. Het voorliggende bestemmingsplan met achterliggend bouwplan past binnen deze kaders:

- De dokterswoning, het oude gemeentehuis en de grote kastanje blijven behouden;
- De percelen worden ontsloten op de Burgemeester de Beaufortweg;
- Het ontwerp van één van de woningen refereert naar het voormalig koetshuis dat op deze plek heeft gestaan;
- De andere woning is kleiner van volume om en sluit aan op de architectuur van naastliggende gebouwen;
- De aanleg van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is gewaarborgd.

Bijlage(n)

Ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 (273403)

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 (273404)

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

drs. A. Vermeulen
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

besluit op basis van het voorstel van het college van 23 augustus 2016, nummer: 273400

b e s l u i t :

1. de nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen
3. het bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 22 september 2016

E. Boers
Interim griffier

drs. A. Vermeulen
voorzitter