

## **Raadsvoorstel**

**Registratiekenmerk:**

**Datum raadsvergadering:** 05 juli 2017

**Portefeuillehouder:** J. Overweg

**Onderwerp:** Vaststellen ontwerp bestemmingsplannen Waterlooweg 36 en Paradijsweg 15

### **Voorstel**

Het college stelt u voor:

1. in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Waterlooweg 36;
2. in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Paradijsweg 15;
3. de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Paradijsweg 15 vast te stellen;
4. de beeldkwaliteitscriteria voor Paradijsweg 15 (Bijlage 2 van de planregels) als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet vast te stellen;
5. geen exploitatieplan voor deze bestemmingsplannen vast te stellen;
6. het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied herziening Waterlooweg 36 't Waswater" ongewijzigd vast te stellen;
7. het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied herziening Paradijsweg 15" gewijzigd vast te stellen.

### **Aanleiding**

Verzoek van landgoed Den Treek Henschoten om de bestemmingen op de percelen Waterlooweg 36 en Paradijsweg 15 om te zetten naar 'Wonen'.

### **Doel / Effect**

Duurzaam nieuw gebruik van beide percelen.

### **Argumenten**

De inrichtingsvoorstellen voor Waterlooweg 36 en Paradijsweg 15 dragen bij aan een goede herontwikkeling van de betreffende percelen. Door Den Treek Henschoten zijn voor beide percelen inrichtingsvoorstellen met de daarbij behorende beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze zijn ter advisering voorgelegd aan het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Het adviesteam heeft positief geadviseerd.

1. Ruimtelijke ontwikkeling Waterlooweg 36 (*'t Waswater*)
  - 1.1 Waterlooweg 36 betreft een voormalige boerderij. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken in het Convenant Den Treek Henschoten. Conform de afspraken wordt binnen het voormalige agrarische bouwvlak aan de bestaande bedrijfswoning een woonbestemming toegekend. Daarnaast wordt, in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zelf en op andere locaties binnen het landgoed, binnen het voormalige agrarische bouwperceel de

bouw van één extra woning mogelijk gemaakt. De aanwezige hooibergen, een tuinhuisje en een varkensschuur blijven behouden als verwijzing naar de oorspronkelijke functie van het perceel. De bestaande varkensstal krijgt een functie als opslagruimte voor het beheren van het landgoed.

## 2. Ruimtelijke ontwikkeling Paradijsweg 15 (*Huize Ingeborg*)

2.1 Paradijsweg 15 werd in het verleden gebruikt door 'Vakantie en Vormingscentrum De Glind', maar is al jarenlang niet meer in gebruik als groepsaccommodatie. Den Treek Henschoten nv heeft om herbestemming van het perceel verzocht om tot een duurzaam nieuw gebruik te kunnen komen.

2.2 Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande bebouwing op het perceel te slopen. Hiervoor in de plaats worden twee woningen mogelijk gemaakt (totaal minder m<sup>3</sup>). De bestaande bebouwing heeft in het huidige bestemmingsplan een maatschappelijke functie. Met dit plan wordt deze omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

2.3 De toestemming voor het ontwikkelen van twee woningen is gekoppeld aan de afspraak dat de bestaande parkeerplaats aan de Dodeweg op het terrein van het landgoed wordt opgeknapt (herpositionering en inrichting). In verband met de reconstructie van knooppunt Hoewelaken en de verbreding van de A28 wordt door RWS ook de fietsbrug over de A28, die op dezelfde locatie als de huidige parkeerplaats aan de Dodeweg ligt, vervangen door een EcoRecreaduct. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het EcoRecreaduct er uit komt te zien en waar het exact wordt gepositioneerd. Teneinde de herontwikkeling van Huize Ingeborg niet onnodig op te houden, heeft de gemeente op verzoek van het landgoed, de herinrichting van de parkeerplaats procedureel losgekoppeld van de herontwikkeling van Huize Ingeborg. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen de gemeente en het landgoed.

## 3. Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen

### 3.1 Waterlooweg 36

Tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterlooweg 36 zijn geen zienswijzen of reacties ontvangen.

### 3.2 Paradijsweg 15

#### 3.2.1 Zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan Paradijsweg 15 is één (1) zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op Bijlage 1, Beeldkwaliteitscriteria voor de nieuw te bouwen woningen. De zienswijze betreffen: tegensprekende voorbeelden en teksten, verzoek vrijlaten nokrichting hoofdgebouw en weglaten bepaling dat er geen zichtbare afrastering op het perceel geplaatst mag worden.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Kennelijk is niet voldoende duidelijk dat de bijlage aanvullende criteria bevat voor de locatie Paradijsweg 15. Ook is niet duidelijk welke bepalingen daarbij prevaleren. Voorgesteld wordt dit in de tekst van Bijlage 1 te verduidelijken.

Voor wat betreft de twee andere opmerkingen wordt voorgesteld geen aanpassingen te doen.

### 3.2.2 Ambtelijke aanpassingen

Van de provincie is een reactie ontvangen. De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing betreft het borgen van aanvullende maatregelen. Door initiatiefnemer en gemeente is een voorstel gedaan om, door middel van enkele aanvullende maatregelen ('natuurplussen'), de natuurwaarden in het plangebied en directe omgeving te versterken. Deze maatregelen moeten geborgd worden. Dit kan door het opnemen van een deugdelijke voorwaardelijke verplichting in de planregels.

3.2 De wijze waarop de borging is geregeld is opgenomen in de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen, deze nota is als bijlage bij de stukken gevoegd. Verder zijn er tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen of reacties ontvangen.

### Beeldkwaliteitscriteria

#### 4.1 Beoogd wensbeeld

Met de Beeldkwaliteitscriteria wordt het beoogd beeld voor de nieuw te bouwen woningen nader bepaald. Omdat het hier slechts 2 woningen betreft zijn de aanvullende beeldkwaliteitscriteria als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### 4.2 Wettelijke verplichting

Net als een beeldkwaliteitsplan moeten de beeldkwaliteitscriteria door de raad worden vastgesteld als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

### 5. Geen exploitatieplan

De gemeente is verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de woningen mogelijk te maken (bijvoorbeeld ambtelijke inzet) te verhalen via een exploitatieplan, op grond van artikel 6.24 lid 1 Wro. Omdat met landgoed Den Treek Henschoten een anterieure overeenkomst is gesloten, is kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgezet.

### 6. Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Waterlooweg 36

6.1 Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming met de afspraken uit het convenant met landgoed Den Treek Henschoten.

6.2 Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

6.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### 7. Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Paradijsweg 15

7.1 De toestemming voor het ontwikkelen van de extra woning is gekoppeld aan de afspraak dat de bestaande parkeerplaats van Den Treek-Henschoten aan de Dodeweg wordt opgeknapt (herpositionering en inrichting). Verder worden enkele aanvullende maatregelen ('natuurplussen') genomen om de natuurwaarden in het plangebied te versterken.

7.2 De aanvullende maatregelen ('natuurplussen') om de natuurwaarden in het plangebied en directe omgeving te versterken worden geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

7.3 Door de aanvullende maatregelen ('natuurplussen') is het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **Risico's**

#### **Planschade**

Bij het wijzigen van een bestemmingsplan kan planschade ontstaan. Met landgoed Den Treek Henschoten is in de anterieure overeenkomst tevens een planschadekostenverhaal overeengekomen. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag van eventuele planschade te compenseren.

### **Plan van aanpak/Tijdsplanning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en publicatie is er 6 weken de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan. Hierna treden de bestemmingsplannen in werking.

### **Bijlage(n)**

- Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Paradijsweg 15
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied herziening Waterlooeweg 36 – 't Waswater
  - toelichting en regels ontwerp bestemmingsplan Waterlooeweg 36
  - planverbeelding ontwerp bestemmingsplan Waterlooeweg 36
  - bijlagenboek ontwerp bestemmingsplan Waterlooeweg 36
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15
  - toelichting en regels ontwerp bestemmingsplan Paradijsweg 15
  - planverbeelding ontwerp bestemmingsplan Paradijsweg 15
  - bijlagenboek ontwerp bestemmingsplan Paradijsweg 15
  - beeldkwaliteitscriteria ontwerp bestemmingsplan Paradijsweg 15

**Het college van de gemeente Leusden,**

**E.D. Luchtenburg**  
directeur-secretaris

**A.J. Dragt**  
locoburgemeester

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 30 mei 2017, nummer: L132687

### **b e s l u i t :**

1. in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Waterlooweg 36;
2. in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Paradijsweg 15;
3. de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Paradijsweg 15 vast te stellen;
4. de beeldkwaliteitscriteria (Bijlage 2 van de planregels) als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet vast te stellen;
5. geen exploitatieplan voor deze bestemmingsplannen vast te stellen;
6. het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied herziening Waterlooweg 36 't Waswater" ongewijzigd vast te stellen;
7. het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied herziening Paradijsweg 15" gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 05 juli 2017

**I. Schutte – Van der Schans**  
griffier

**M. Horselenberg**  
voorzitter