

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L138893
Datum raadsvergadering: 21 september 2017
Portefeuillehouder: E. van Beurden

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
'Hamersveldseweg 128-130'

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk te maken op de locatie Hamersveldseweg 128-130;
2. de nota zienswijzen voor het bestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128-130' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128-130' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen.

Aanleiding

De eigenaar van de gronden heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van energieneutrale woningen met een landelijke uitstraling. Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Nu is de volgende fase waarbij de gemeenteraad gevraagd wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Doel / Effect

De vaststelling van het bestemmingsplan is erop gericht om enkele woningen met landelijke uitstraling te realiseren op het desbetreffende stuk grond. Daardoor krijgt het geheel een duidelijk herkenbare uitstraling van een woonomgeving in het groen aan de rand van het buitengebied.

Argumenten

1.1 Het plangebied krijgt een invulling waardoor het een duidelijk herkenbare uitstraling krijgt. Het stuk grond waar de nieuwe woningen komen, ligt aan de Hamersveldseweg en is voor het overige omsloten door het bedrijventerrein van Pon's Automobielhandel B.V. en de bedrijven aan de Kapelhoek. Dit plangebied had vroeger een agrarische functie. Er zijn nu twee burgerwoningen aanwezig die, vanuit de Hamersveldseweg gezien, achter op het perceel staan. De ruimte die nog over is in het plangebied, biedt de mogelijkheid voor de bouw van de vier woningen. De woningen krijgen een landelijke uitstraling en komen aan een centrale erfonthuizing te staan waarbij de oude bestaande boerderij een centrale plek krijgt. Hierdoor krijgt het plangebied een duidelijk herkenbare identiteit van agrarisch erf met passende moderne woningen met een landelijke uitstraling.

L140031

L138893

pagina 1

2.1 De nota zienswijzen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging.

De initiatiefnemer heeft zijn plannen met de omwonenden besproken voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gegaan. In de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk voor beoordeling. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen sluit het beste aan bij het doel van het bestemmingsplan; een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving waardoor er een duidelijke en kwalitatieve invulling komt. Aan enkele onderdelen van de zienswijzen is daarom ook tegemoet gekomen. Zo wordt aan kant van de Hamersveldseweg de realisatie van groenvoorzieningen beter geborgd met de bestemming 'Groen' in plaats van 'Tuin'. En om alle twijfel weg te nemen bij Pon's Automobielenhandel B.V. met betrekking tot een mogelijke beperking van hun huidige bedrijfsvoering, is een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een overeenkomst.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële bijdrage voor de ontwikkeling verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieovereenkomst is daardoor niet vereist.

4.1 Met dit bestemmingsplan is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Door een zorgvuldige belangenafweging bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen, voldoet het bestemmingsplan aan een goede ruimtelijke ordening. De woningen die worden toegevoegd dragen bij aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls waarbij de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden en de enkele omliggende woningen niet onevenredig in hun woongenot worden aangetast.

Tegenargument/Alternatieve scenario's

Gezien de locatie van dit plangebied tussen bedrijventerreinen, ligt het voor de hand dat dit plangebied een bedrijfsbestemming zou krijgen. Dit zou dan ten gunste komen van Pon's Automobielenhandel B.V. of de bedrijven van de Kapelhoek. De aanwezigheid van twee burgerwoningen, die zijn voortgekomen uit de voormalige agrarische functie, maakt een omzetting naar bedrijventerrein (voor de eigenaar en derden) financieel gezien minder aantrekkelijk. De eigenaar heeft geen behoefte om een bedrijfsbestemming voor de gronden mogelijk te maken. Het voorstel om woningen mogelijk te maken is dan ook de meest reële invulling van het gebied.

Risico's

Er spelen geen specifieke risico's bij dit bestemmingsplan

Plan van aanpak/Tijdsplanning

Het bestemmingsplan kan (behoudens een verzoek om voorlopige voorziening) na een beroepstermijn van zes weken in werking treden. Als het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de omgevingsvergunningen voor de woningen worden aangevraagd en door de gemeente worden verleend.

L140031

L138893

pagina 2

Bijlage(n)

1. Nota zienswijzen
2. Ontwerp bestemmingsplan
3. Aanvullend akoestisch onderzoek

Het college van de gemeente Leusden,

A. de Brouwer
locosecretaris

A.J. Dragt
locoburgemeester

L140031

L138893

pagina 3

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 18 juli 2017, nummer: L138893



b e s l u i t :

1. de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk te maken op de locatie Hamersveldseweg 128-130;
2. de nota zienswijzen voor het bestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128-130' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128-130' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 21 september 2017

I. Schutte – van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter