



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L229291
Datum raadsvergadering	12 december 2019
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bouwdriest

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de bouw van 5 rijwoningen en 14 rug-aan-rug woningen mogelijk te maken op het perceel van de voormalige boerderij Bouwdriest;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Bouwdriest ongewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de nota van zienswijzen.

Aanleiding

Sinds de brand van boerderij Bouwdriest in de wijk 't Ruige Veld in 2007 ligt het terrein braak. Bouwbedrijf Schoonderbeek heeft een bouwplan voor dit terrein ingediend voor 5 rijwoningen in het koopsegment en 15 rug-aan-rug woningen in het sociale huursegment. De gemeente heeft de laatst ingediende plan beoordeeld en vervolgens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de termijn van zes weken (augustus/september 2019). De volgende stap is dat we de raad vragen om het bestemmingsplan vast te stellen. Op 31 januari 2019 heeft de raad al besloten de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) van toepassing te verklaren voor het project Bouwdriest.

Doel / Effect

Duurzaam nieuw gebruik van het braakliggende terrein en uitbreiding betaalbare woningvoorraad.

Argumenten

1.1 Er wordt duurzaam invulling gegeven aan een jarenlang braakliggend terrein

Het terrein van de voormalige boerderij Bouwdriest ligt al jaren braak. Het terrein is nu voor de tijdelijke situatie opgeruimd en groen ingericht, maar heeft nog geen definitieve bestemming. Met de nieuwe woningen is dit stuk weer functioneel ingericht passend bij de omliggende de wijk.

1.2 Er worden 14 sociale woningen toegevoegd aan de woningvoorraad

In de Woonvisie 2016- 2025 is bepaald dat er tot 2025 in totaal 300 sociale huurwoningen aan de voorraad (moeten) worden toegevoegd om in de behoefte te voorzien. Met de Woningstichting Leusden (WSL) en Vereniging Huurders Leusden voor elkaar (HLVE) is afgesproken dat de WSL deze woningen toevoegt aan haar voorraad. Het project Bouwdriest is één van de projecten om hierin te kunnen voorzien.



2.1 Het project is in samenspraak met de buurt tot stand gekomen

Samen met de buurt is in meerdere bijeenkomsten vanaf 2016 overleg gevoerd over verschillende varianten om deze locatie in te vullen met woningbouw. In dit overleg met de buurt is het plan onder andere op de volgende punten aangepast:

- Parkeren is minder zichtbaar vanaf de Ruige Velddreef
- Er wordt één woning minder gebouwd
- Een groter speelveldje en een extra speeltoestel
- Verschuiving van woningen voor voldoende privacy en zontoetreding bij bestaande woningen en voor behoud van bomen bij speelveld

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

In de periode van ter inzagelegging zijn acht 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 deze ontwikkeling. De realisatie van 19 grondgebonden woningen op de locatie Bouwdriest, omdat het aansluit op de omliggende wijk. De kern van de zienswijzen ziet vooral op hoe het proces is verlopen vanaf 2016. Veel indieners van zienswijzen vinden dat niet alle omwonenden voldoende zijn meegenomen in de ontwikkeling van het plan. Verder vinden veel indieners dat het plan teveel bebouwing toestaat en dat verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan door dit plan. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen in de bijlage. De zienswijzen geven geen aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen. Wel komen de volgende aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen:

- De woningen aan de Bouwdriestzijde krijgen de straatnaam “de Lange Akker”;
- Er wordt een haag aangelegd in de open ruimte tussen de bergingen van de rug-aan-rug-woningen;
- Indien nodig wordt een procedure gestart voor een parkeerverbodzone bij de bocht van de Bouwdriest.

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 het ontwerp bestemmingsplan is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging

Bij deze ontwikkeling is niet alleen rekening gehouden met de belangen van de eigenaar of de ontwikkelaar; er is ook rekening gehouden met de inpassing in de omgeving, de woonbehoefte en het geldende beleid van de gemeente. De afweging van belangen heeft niet geleid tot een andere invulling van deze locatie. Zonder aanpassingen van het bestemmingsplan, zoals weergegeven in de nota zienswijzen, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

5.1 Voor het project ‘Bouwdriest’ is de coördinatieregeling van toepassing verklaard

Op 31 januari 2019 heeft uw raad besloten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren voor het project ‘Bouwdriest’. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zijn voorbereid met toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling (art. 3.30 Wro). Het besluit met betrekking tot de omgevingsvergunning behoort tot de bevoegdheid van het college. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan behoort tot de bevoegdheid van de raad. Als het bestemmingsplan wordt



vastgesteld zal het college een besluit nemen over de omgevingsvergunning na de toets aan dit bestemmingsplan.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Ander woonprogramma

Het plan had ook een programma kunnen hebben van enkele vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Met meer groen kan dan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie misschien nog beter worden ingevuld. Dit sluit ook beter aan bij de wens van omwonenden voor de invulling van deze locatie. Er is dan echter geen sprake van betaalbare woningen die de toegankelijkheid van de woningmarkt voor lagere inkomens bevorderen. Ook zouden minder woningen kunnen worden gebouwd, waardoor minder van de woningbouwopgave wordt ingevuld. Met het voorliggende plan is een goed evenwicht gevonden tussen betaalbaarheid van de woningen, ruimtelijke kwaliteit en hoeveelheid.

Locatie niet ontwikkelen

De locatie kan niet ontwikkeld worden. Het terrein blijft dan braak liggen en de eigenaar heeft dan het recht één woning bouwen conform het geldende bestemmingsplan. In principe is dit perceel erg groot voor één woning en wordt de kans onbenut gelaten om (betaalbare) woningen aan de markt toe te voegen. De locatie is geschikt voor een invulling met meerdere woningen, waardoor de woningbouwopgave bijvoorbeeld in het buitengebied kleiner wordt.

Risico's

De mogelijkheid bestaat dat indieners van zienswijzen in beroep gaan tegen dit plan. Dit kan leiden tot vertraging van de ontwikkeling van het braakliggende perceel.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de initiatiefnemer de omgevingsvergunning om te bouwen aanvragen bij de gemeente. Het moment van inwerkingtreding is mede afhankelijk van de vraag of er beroep wordt ingesteld tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
3. Regels ontwerpbestemmingsplan
4. Toelichting ontwerpbestemmingsplan

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester





Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 5 november 2019, nummer: Lxxxx

b e s l u i t:

1. de bouw van 5 rijwoningen en 14 rug-aan-rug woningen mogelijk te maken op het perceel van de voormalige boerderij Bouwdriest;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Bouwdriest ongewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de nota van zienswijzen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Leusden in zijn openbare vergadering van 12 december 2019

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter