



Raadsvoorstel

Zaaknummer L202989
Datum raadsvergadering 18 april 2019
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan *Achterveld 2014, herziening W. van Amersfoortstraat 65* en beeldkwaliteitsplan

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de bouw van zes appartementen op en in de bestaande bebouwing aan de Walter van Amersfoortstraat 65 mogelijk te maken;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vast te stellen;
4. het bestemmingsplan *Achterveld 2014, herziening W. van Amersfoortstraat 65* vast te stellen.

Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Walter van Amersfoortstraat 65 heeft het voornemen om op en in de bestaande bebouwing (de tandartspraktijk *De Drie Linden*) zes appartementen toe te voegen. Er komt een appartement op de begane grond en de overige vijf appartementen worden met een nieuwe tweede bouwlaag gerealiseerd. De oppervlakte van de appartementen is circa 45m², hierdoor zijn deze appartementen bedoeld voor de starter op de woningmarkt. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de appartementen te verhuren.

Doel / Effect

De vaststelling van het bestemmingsplan is erop gericht om zes appartementen te realiseren. Het plan komt, door de beperkte omvang van de appartementen, tegemoet aan de woonvraag van starters op de woningmarkt.

Argumenten

1.1 De eigenaar vraagt om een passende afronding van het gebouw

Het huidige bestemmingsplan heeft nog bouwmogelijkheden voor het gebouw die tot op heden onbenut zijn gelaten. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag de nok van het gebouw maximaal 10 meter hoog worden met de goot op maximaal 6 meter. De huidige bebouwing bestaat uit een bouwlaag van circa 3 meter hoog met daarboven een klein gedeelte als tweede bouwlaag (ook circa 3 meter hoog). Door het toevoegen van de appartementen wordt de hoogte uiteindelijk maximaal circa 7,5 meter. De twee bouwlaag komt aan de noord-, oost- en westzijde terug te liggen van de huidige dakrand, dit om zoveel als mogelijk het woongenot van de omwonenden te respecteren (op grond van het huidige bestemmingsplan mag het gehele oppervlak van het gebouw hoger bebouwd worden). Ondanks de realisatie van de appartementen wordt de bouwmassa uiteindelijk kleiner dan nu nog mogelijk is op



grond van het huidige bestemmingsplan en is de bebouwing weer in overeenstemming met het bestemmingsplan.

1.2 Er is behoefte aan dit soort woningen

Door de toevoeging van appartementen met een beperkte omvang, komt de initiatiefnemer tegemoet aan een reële vraag naar deze categorie van woningbouw die interessant is voor bijvoorbeeld starters in Achterveld. In Achterveld zijn appartementen met deze omvang zeer schaars, vergelijkbaar is Studio 5 aan de Hessenweg (waar vijf appartementen in een voormalige boerderij gerealiseerd zijn). Deze inbreidingslocatie biedt een goede gelegenheid om dergelijke woonruimte in te passen.

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een overeenkomst

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële bijdrage voor deze ontwikkeling verzekerd is. In de overeenkomst zijn bijvoorbeeld ook afspraken gemaakt over de aanleg van extra openbare parkeerplaatsen. Het vaststellen van een eenzijdig exploitatieplan door de gemeenteraad is daardoor niet meer vereist en kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan bepaalt het gewenste eindbeeld van de bebouwing

Het beeldkwaliteitsplan laat een gedetailleerd eindbeeld zien van de toe te voegen bebouwing. Dit eindbeeld is mede tot stand gekomen door de input van de omwonenden. Naar aanleiding van de input van de omwonenden worden de ramen hoog in de gevel geplaatst en worden de dakterrassen uitgevoerd met een zwarte en ondoorzichtige afscheiding. Dit soort aspecten kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden maar wel in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt een onderdeel van de Welstandsnota 2018 en de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen wordt onder andere getoetst aan de Welstandsnota. Hierdoor wordt het gewenste eindbeeld ook daadwerkelijk gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan is tevens afgestemd met het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), zij zijn akkoord met het eindbeeld voor deze bebouwing.

4.1 Het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging

Bij deze ontwikkeling is niet alleen rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemer, er is ook rekening gehouden met de inpassing in de omgeving, de input van omwonenden en bijvoorbeeld de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen. Er is ook een gemeentelijk belang om voldoende diversiteit aan woonruimte te realiseren. De afweging van al deze belangen heeft geleid tot dit ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan kan nu vastgesteld worden.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

De eigenaar van het gebouw kan er voor kiezen om het gebouw te vergroten overeenkomstig het reeds geldende bestemmingsplan. De woonfunctie is nu niet toegestaan waardoor de ruimte alleen voor maatschappelijke doeleinden gebruikt mag worden. Maar dit is echter niet een scenario waar de eigenaar om vraagt en de behoefte aan een maatschappelijke functie is klein, terwijl de behoefte aan (kleine) woonruimte groot is.



Risico's

De initiatiefnemer gaat deze ontwikkeling aan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten van de gemeente zijn gedekt en het risico van planschade bij de initiatiefnemer is ondergebracht.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Nadat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad zijn vastgesteld volgt nog een beroepstermijn van zes weken voor het bestemmingsplan. Na die beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan de initiatiefnemer de omgevingsvergunning om te bouwen aanvragen bij de gemeente.

Duurzaamheid

De bestaande bouwlaag is in goede staat en wordt niet aangepast. De nieuw te bouwen tweede bouwlaag wordt gebouwd overeenkomstig de nieuwbouwnormen uit het Bouwbesluit. De appartementen worden niet op het gas aangesloten.

Bijlagen

1. Verbeelding ontwerp bestemmingplan.
2. Regels en toelichting ontwerp bestemmingsplan.
3. Beeldkwaliteitsplan.

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 12 maart 2019, nummer: L202989.

b e s l u i t:

1. de bouw van zes appartementen op en in de bestaande bebouwing aan de Walter van Amersfoortstraat 65 mogelijk te maken;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vast te stellen;
4. het bestemmingsplan *Achternveld 2014, herziening W. van Amersfoortstraat 65* vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 18 april 2019

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter