



## Raadsvoorstel

<b>Zaaknummer</b>	L282183
<b>Datum raadsvergadering</b>	11 november 2021
<b>Portefeuillehouder</b>	W.R. Vos
<b>Onderwerp</b>	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35"

## Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk te maken op het perceel ten noorden van Arnhemseweg 35;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de nota van zienswijzen.

## Aanleiding

Lange tijd is gesproken over eventuele woningbouw op het weiland naast Arnhemseweg 35. Hierover is veel discussie geweest tussen gemeente, initiatiefnemer en omwonenden. Dit heeft onder andere geleid tot een plan met vijf woningen dat in 2013 veel bezwaar opriep bij omwonenden en geen medewerking kreeg van de gemeente. De afgelopen jaren heeft de initiatiefnemer veel overleg gevoerd met omwonenden van het weiland. Het voorliggend plan is het resultaat. Het college heeft op 1 juni 2021 besloten de bestemmingsplanprocedure te starten. Naar aanleiding daarvan heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen en is er één zienswijze ingediend.

## Doel / Effect

Afronding dorpsrand Leusden Zuid  
Verbeterde afvoer van hemelwater voor Leusden Zuid

## Argumenten

### *1.1 De dorpsrand van Leusden Zuid wordt eenduidig afgerond*

De dorpsrand van Leusden Zuid wordt met dit project afgerond als een groene rand met vrijstaande woningen. Het beeld van de overige woningen aan de westrand van Leusden Zuid wordt doorgezet met dit project. De richtlijnen voor de bouwmassa van de woningen in het bestemmingsplan is besproken en afgestemd met advies van het adviesteam ruimtelijke kwaliteit.

### *1.2 De waterhuishouding van het perceel en Leusden Zuid wordt verbeterd.*

Met de ontwikkeling wordt tevens de waterhuishouding in het gebied verbeterd. Het perceel en de omgeving zijn laaggelegen en er wordt weleens wateroverlast ervaren. De sloten om het betreffende perceel worden zo verbreed dat niet alleen de waterafvoer van dit perceel verbeterd, maar ook van de vijver in het park langs Leusden Zuid die weer een belangrijk

functie heeft voor de afvoer van hemelwater van een groot deel van Leusden Zuid.

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

De initiatiefnemer heeft ruim de tijd genomen om consensus te krijgen over het plan met omwonenden. Dit ging niet zonder slag of stoot: Nadat er een akkoord was met de bewoners van het appartementengebouw ten noorden van het weiland (prins Frederiklaan 2a - 6f) waren bewoners aan de Van Hardenbroeklaan ontevreden. Hierover hebben bewoners aan de Van Hardenbroeklaan ook bij de gemeenteraad aangeklopt om hier aandacht voor te hebben. Ze voelden zich aan de kant gezet omdat de afspraken met de bewoners van het appartementengebouw in hun nadeel leken uit te komen. Na veel discussie lijkt er consensus te zijn bereikt over de precieze ligging van de 4 woningen. Daarnaast is ook afgestemd met de bewoners van Arnhemseweg 35. Zij hebben een bedrijfsbestemming en wensen de milieuruimte ervan te behouden. Hoewel participatie misschien niet altijd vlekkeloos is verlopen, is hiermee goed opgehaald wat de belangen zijn uit de buurt. In de planvorming zijn deze belangen meegenomen in bijvoorbeeld de afstand tot woningen en het behoud van belangrijke zichtlijnen.

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

In de periode van ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijzen is tijdig ingediend en ontvankelijk voor beoordeling. De zienswijze betreft de borging van de bedrijfsactiviteiten van het klusbedrijf aan de Arnhemseweg 35. In het bestemmingsplan is niet overgenomen dat een geluidswand en een bijgebouw die ook geluid weert op te nemen in het bestemmingsplan. Hier waren afspraken over gemaakt tijdens de planvorming, maar deze nog niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Voorgesteld wordt naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan aan te passen door onder andere op het erf van Arnhemseweg 35 de geluidswand en het bijgebouw mogelijk te maken. Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld om een bestaande veldschuur te behouden. Dit is per abuis nog niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Voor de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording ervan en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de nota zienswijzen in de bijlage.

### *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*

Voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer geïnvesteerd in overleg met de buurt om te komen tot consensus. Het draagt bij aan een verbetering van de waterhuishouding in Leusden Zuid en zorgt voor eenduidige stedenbouwkundige afronding van de dorpsrand van Leusden Zuid. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan aangepast, waardoor deze kan worden vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

## **Tegenargument / Alternatieve scenario's**

### *Ander woonprogramma*

In principe kan gekozen worden voor een intensiever woonprogramma waarbij meer woningen worden gebouwd die aansluiten op de lokale vraag. Het voorliggende plan zorgt

echter voor een eenduidige afronding van de westkant van Leusden Zuid dat bestaat uit meerdere in het groen ingepaste vrijstaande woningen. Meer woningen dichterbij de Arnhemseweg is niet direct gewenst vanwege de geluidshinder van het verkeer. Ook is het plan het resultaat van een uitvoerig gesprek met omwonenden die in dit plan een acceptabel compromis lijken te zien.

### **Risico's**

De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden in beroep gaan tegen dit plan. Dit kan leiden tot vertraging van de ontwikkeling van het 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 zes weken na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Bijlagen**

- Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35"
- Verbeelding gewijzigde bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35"
- Regels van het gewijzigde bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35"
- Bijlagen bij de regels van het gewijzigde bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35"
- Toelichting van het gewijzigde bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35"
- Bijlagen bij de toelichting van het gewijzigde bestemmingsplan "Vier woningen naast Arnhemseweg 35"

**Het college van de gemeente Leusden,**

**H.W. de Graaf – Koelewijn**  
directeur-secretaris

**G.J. Bouwmeester**  
burgemeester