



Raadsvoorstel

Zaaknummer 4564
Datum raadsvergadering 3 februari 2022
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. uitvoering te geven aan de ontwikkeling van de woonwijk Mastenbroek 2 bij Achterveld;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Mastenbroek 2 gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de nota zienswijzen;
5. het beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2 gewijzigd vast te stellen als bijlage bij de welstandsnota met in achtneming van de nota zienswijzen.

Aanleiding

Op 2 juli 2020 heeft de raad de kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen vastgesteld voor de ontwikkeling van de woonwijk Mastenbroek 2. Op basis hiervan is een plan voorbereid, uitgewerkt en onderzocht. Ook hebben belangstellenden konden meedenken over dit plan. Voor dit plan is een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze documenten zijn ter inzage gelegd met de gelegenheid voor iedereen om zienswijzen in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Doel / Effect

Met een divers woonprogramma worden meer woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor meer mensen toegang hebben tot de woningmarkt.

Argumenten

1.1 Toevoeging van woningen draagt bij aan het invullen van de woningbehoefte in Achterveld en omgeving.

In de woonvisie is rekening gehouden met onder andere de ontwikkeling van Mastenbroek 2 in de komende vijf jaar om te voorzien in de groeiende vraag op de woningmarkt. Doel is om genoeg woningaanbod te hebben voor de lokale vraag zodat Achtervelders die dat willen ook kunnen blijven wonen in de eigen omgeving. Mede omdat ook mensen verhuizen uit andere plaatsen is het nodig om meer woningen te bouwen dan enkel de lokale behoefte. De ontwikkeling van Mastenbroek voorziet in die opgave in Achterveld.

1.2 Extra woningen dragen bij aan de vitaliteit van het dorp Achterveld.

Door de toevoeging van woningen in Achterveld ontstaat er meer draagvlak voor voorzieningen. Het dorp blijft levendig door meer mensen in Achterveld, waardoor meer



voorzieningen behouden kunnen blijven. Bewoners in Achterveld zijn dan minder snel gewezen op andere plaatsen.

1.3 Omwonenden en belangstellenden zijn betrokken bij de planvorming.

Ruim 1000 belangstellenden zijn persoonlijk benaderd over participatie over dit plan. Er hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden waarin belangstellenden konden meedenken. Uiteindelijk is een voorkeursmodel gepresenteerd waar een overgrote meerderheid van deelnemers in de laatste bijeenkomst mee kon instemmen.

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

In de periode van ter inzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk voor beoordeling. De zienswijzen betreffen in hoofdlijnen de volgende onderwerpen:

- De verkeersdrukke op de Jan van Arkelweg en de veiligheid van de aansluitingen van de wijk hierop;
- Het woonprogramma: er zijn te weinig goedkope koopwoningen;
- Uitzicht van bewoners naast de wijk;
- De borging van het belang van een goede waterhuishouding;
- De uitvoerbaarheid van bepaalde rug-aan-rug woningen wordt betwijfeld.

Eén zienswijze geeft aanleiding om de tekst van paragraaf 2.3 in de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen over de waterhuishouding: vuil water kan bij piekbuien niet stromen uit het afvoerstelsel wanneer er sprake is van een gescheiden afvoerstelsel voor regenwater en vuil water. Daarnaast worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld die gaan over de maximale nok- en goothoogte. Voor de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording ervan en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de nota zienswijzen in de bijlage.

3 Het kostenverhaal is verzekerd vanwege grondpositie en een samenwerkingsovereenkomst met Alliantie Ontwikkeling.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan die een bouwplan mogelijk maakt die valt onder de criteria van grondexploitatiewet (artikel 6.2.1 Bro) is het verplicht een exploitatieplan erbij vast te stellen, of dient expliciet door de gemeenteraad te worden besloten geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Bij dit project is te ontwikkelen grond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in bezit van de gemeente en Alliantie ontwikkeling. Met deze grondpositie en de samenwerkingsovereenkomst die is afgesloten is het kostenverhaal goed verzekerd en zijn de locatie-eisen goed geregeld, waardoor dit niet meer door middel van een exploitatieplan nodig is. Voorgesteld wordt daarom om op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan te laten vaststellen.

4 Vaststelling van het bestemmingsplan Mastenbroek 2 maakt de realisatie van de wijk mogelijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om omgevingsvergunningen aan te vragen voor de bouw van de wijk en wordt realisatie van de wijk mogelijk gemaakt.



5 *Vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2 als bijlage bij de welstandsnota borgt dat het ontwerp van de beoogde bebouwing past in de visie van een dorpse uitstraling en samenhang.*

Na de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt het welstandsbeleid bijgewerkt, zodat aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw kunnen worden beoordeeld of ze passen in het gewenste stedenbouwkundig en architectonisch beeld van de wijk.

Risico's

De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden of indieners van zienswijzen in beroep gaan tegen dit plan. Dit kan leiden tot vertraging van de ontwikkeling van de wijk.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat open voor beroep. Na publicatie hebben belanghebbenden en indieners van zienswijzen zes weken de gelegenheid om in beroep te gaan tegen het besluit. Als het bestemmingsplan in werking is treedt kunnen omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd. Het moment van inwerkingtreding is zes weken na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is niet vatbaar voor beroep is is na publicatie direct effectief.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Mastenbroek 2: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen

Ontwerp beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2

Het college van de gemeente Leusden,

M. ter Bals
locosecretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 11 januari 2022, nummer 4564

b e s l u i t:

- uitvoering te geven aan de ontwikkeling van de woonwijk Mastenbroek 2 bij Achterveld;
- de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
- het bestemmingsplan Mastenbroek 2 gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de nota zienswijzen;
- het beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2 gewijzigd vast te stellen als bijlage bij de welstandsnota met in achtneming van de nota zienswijzen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 3 februari 2022

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter