



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer 97790
Datum raadsvergadering 28 september 2023
Portefeuillehouder J.D. Kramer

Onderwerp Vaststellen ontwerp bestemmingsplan Ringlaan - De Glind

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. medewerking te verlenen aan de bouw van vier woningen op een perceel nabij Ringlaan, De Glind;
2. de nota ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het ontwerp bestemmingsplan 'Ringlaan – De Glind' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

In januari 2013 werd het convenant Landgoed de Boom gesloten tussen Stichting De Boom, provincie Utrecht, de gemeente Leusden, en Waterschap Vallei en Veluwe. Dit convenant legde de ambities en afspraken vast ten aanzien van de realisatie van een aantal doelstellingen van de overheid en van Stichting de Boom, binnen de randvoorwaarde van een duurzame instandhouding van Landgoed de Boom. De convenantstermijn bedroeg 10 jaar. In die tijd is St. De Boom tot uitvoering overgegaan en heeft veel ruimtelijke kwaliteit geleverd. De realisatie van een aantal doelstellingen is om redenen vertraagd. Daarom hebben provincie Utrecht, St. De Boom en de gemeente afgesproken naar de geest van het convenant te zullen blijven handelen.

Eén van die doelstellingen die nog moeten worden uitgevoerd, is het vinden van locaties voor twee reeds toegezegde woningen op het landgoed. Eén woning maakt onderdeel uit van de met de gemeente afgesproken Ruimte voor Ruime regeling over het hele landgoed (de zogenaamde "spaarpotregeling" voor sloop van voormalige agrarische opstallen). De andere woning vloeit voort uit de realisatie van een groen activiteitencentrum op de locatie aan de Postweg 2. Een andere doelstelling is de sanering van intensieve veehouderij die sinds 2013 plaatsvindt. Ter invulling is het houden van varkens als neventak gestaakt. Daarnaast is veel nieuwe natuur op het landgoed gerealiseerd. Daarvoor in de plaats mogen maximaal twee woningen worden gebouwd. In totaal gaat het om vier woningen.

De opgaven in het kader van het convenant leiden tot versterking van de groene kwaliteiten en tot vergroting van de maatschappelijke meerwaarde van het landgoed. Sanering van de intensieve veehouderij, ontwikkeling van recreatieve en educatieve functies en de aanleg van nieuwe natuur op het landgoed dragen hier nadrukkelijk aan bij.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juni tot en met 24 juli 2023 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.



Doel / Effect

Partijen hebben afgesproken zich gezamenlijk in te spannen voor de realisatie van de doel(stelling)en. De gemeente is nu aan zet om de afspraken na te komen en een inspanning te verrichten om de woningen juridisch te verankeren.

Argumenten

1.1 Door St. De Boom zijn voldoende (ruimtelijke) kwaliteitsimpulsen gerealiseerd in ruil voor vier woningen.

Stichting de Boom heeft in de afgelopen jaren veel ruimtelijke kwaliteit geleverd op het landgoed. De ruimtelijke kwaliteit die is geleverd bestaat uit:

Sanering van de intensieve veehouderij en aanleg van nieuwe natuur (twee woningen).

Voor St. De Boom vormt sanering van de intensieve veehouderij en gelijktijdige versterking van de grondgebonden veehouderij een belangrijk onderdeel van het convenant. Op verschillende locaties is het houden van varkens als neventak gestaakt. De sanering van de neventakken voor intensieve veehouderij is benoemd als één van de onderdelen van het convenant waarvoor de groen-met-rood arrangementen kan worden ingezet.

Verder is inmiddels circa 39 ha nieuwe natuur gerealiseerd. Daarnaast heeft St. De Boom andere natuuropgaven gerealiseerd waarvoor geen (of slechts deels) subsidies beschikbaar zijn, zoals circa 1,3 ha in het Schoolsteeggebied en circa 10 ha rond Groot Zandbrink.

Sloop van voormalige agrarische opstallen (één woning).

Op verschillende agrarische bouwpercelen binnen het landgoed van St. De Boom is circa 2700 m² aan voormalige agrarische opstallen gesloopt (saldering). Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. 1 woning is al planologisch verankerd, te weten aan de Asschatterweg 48a. De andere woning nog niet.

Recreatie en maatschappelijke meerwaarde (één woning).

Tussen St. De Boom en de gemeente zijn afspraken gemaakt met betrekking tot compensatie van 1 woning voor de realisatie van een groen activiteitencentrum op de locatie aan de Postweg 2. Een compensatieregeling waarbij een maatschappelijke bestemming is ingevoerd tegen een opheffing van een erfpachtregeling.

Daarnaast heeft St. De Boom meegewerkt aan een wandelverbinding van Leusden-centrum naar Achterveld (die voor een groot deel over het landgoed loopt).

Gesteld kan worden dat St. De Boom voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft gerealiseerd voor bouwrechten van in totaal vier woningen.

1.2 Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden naar een geschikte bouwlocatie binnen het zoekgebied van het convenant.

Uit een afweging van diverse historische bouwlocaties is naar voren gekomen dat binnen het landgoed geen van de onderzochte locaties geschikt is om bebouwing terug te laten komen. De meeste historische locaties betreffen voormalige schaapskooien die ver van huidige bebouwing en voorzieningen gelegen zijn. Bouwen op deze locaties zou een ongewenste inbreuk op het landschap en natuurschoon betekenen. Derhalve is gezocht naar locaties die aansluiten op bestaande bebouwing. Het agrarisch gebied in de hoek van de Ringlaan en de Postweg is een plek die het meest rekening houdt met landschap, zichtlijnen en agrarisch gebruik van het overige perceel. Bij het kiezen van de locatie voor de beoogde nieuwbouwwoningen is een afweging gemaakt tussen het gebied direct ten zuiden van de



Postweg en de gekozen locatie aan de Ringlaan. De keuze voor deze laatste locatie kent een landschappelijke onderbouwing. Aan de Ringlaan kunnen de woningen ingepast worden zonder het besloten karakter van de Ringlaan aan te tasten en zo min mogelijk aantasting van de openheid. Met de realisatie van woningen aan de Postweg zou het open karakter van deze weg in zuidelijke richting komen te vervallen en derhalve een grotere landschappelijke impact hebben. Daarnaast is er een bestuurlijke wens om in de toekomst aan de zuidzijde van de Postweg een fietspad te realiseren. De bouw van woningen ten zuiden van de Postweg kan deze plannen bemoeilijken.

1.3 Het inpassingsplan voor de vier woningen heeft voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Bij de landschappelijke inpassing is het uitgangspunt om de besloten karakteristiek van de Ringlaan ter hoogte van het plangebied te behouden. Deze beslotenheid wordt gevormd door een houtsingel met opgaande beplanting aan weerszijden van de weg. Deze houtsingel wordt grotendeels behouden en naar het zuiden toe verlengd. Ook de begrenzing tussen de kavels wordt gevormd door robuuste houtsingels. Aan de achterzijde van de kavels (zichtbaar vanaf de Postweg) zorgt de aan te planten struweel voor de erfafscheiding.

Het concept inpassingsplan is besproken met de ARK en het kwaliteitsteam uit Barneveld. De suggesties die zijn meegegeven zijn zo veel als mogelijk op elkaar afgestemd en verwerkt in het inpassingsplan zoals die nu voorligt. De ARK en het kwaliteitsteam uit Barneveld hebben positief gereageerd op het aangepaste plan.

1.4 St. De Boom heeft overleg gevoerd met betrokkenen.

Stichting De Boom heeft omwonenden alsmede de Rudolpstichting en de plaatselijke belangenvereniging schriftelijk geïnformeerd over haar plannen. Er is door één partij contact opgenomen omdat de brief enkele vragen opriep. Zo werd er gevraagd of de direct omwonenden op de hoogte zijn gesteld en of er overleg is geweest met de gemeente Barneveld en de provincie Gelderland. Tot slot werd gevraagd of de woningen in de gemeente Leusden of Barneveld en dus de provincie Utrecht of provincie Gelderland gerealiseerd worden. De partijen waarmee telefonisch contact is geweest of een overleg heeft plaatsgevonden hebben gemeld dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het participatieproces is het plan niet aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juni tot en met 24 juli 2023 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Met de ambtelijke aanpassingen wordt een aantal onvolkomenheden in het ontwerpplan opgelost.

Zo is bijvoorbeeld op de plankaart de voorwaardelijke verplichting voor archeologisch onderzoek niet goed opgenomen. In de regels worden een aantal overbodige regels verwijderd of aangepast aan het huidige beleid in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. We streven ernaar de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied zo veel als mogelijk gelijk te houden zodat t.z.t. het omzetten naar het omgevingsplan makkelijker te laten verlopen.

3.1 De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt.

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt middels een anterieure overeenkomst, die is ondertekend voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gegaan



4.1 De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
Op basis van artikel 3.1 lid 1 Wro is de gemeenteraad het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het is niet mogelijk om de bevoegdheid voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan te delegeren aan het college.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Het alternatief scenario is het bestemmingsplan niet vast te stellen en de ontwikkeling niet mogelijk te maken.

Risico's

Gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, kent dit plan juridisch planologisch nagenoeg geen risico's meer.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Het raadsbesluit staat zes weken open voor beroep. Verwachting is dat daarna het bestemmingsplan in werking treedt. Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd.

Bijlagen

- Ambtelijke wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Ringlaan – De Glind
- Ontwerp bestemmingsplan Ringlaan – de Glind

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
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 29 augustus 2023, nummer: 97790.

b e s l u i t:

1. medewerking te verlenen aan de bouw van 4 woningen op een perceel nabij Ringlaan, De Glind;
2. de nota ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het ontwerp bestemmingsplan 'Ringlaan – De Glind' gewijzigd vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 28 september 2023

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter