



Raadsvoorstel

Zaaknummer 122808
Datum raadsvergadering 11 april 2024
Portefeuillehouder J.D. Kramer

Onderwerp Vaststellen ontwerp bestemmingsplan Doornseweg 20

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. mee te werken aan de bouw van een extra woning in het lint van de Doornseweg;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het ontwerp bestemmingsplan Doornseweg 20 ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande woning op het perceel Doornseweg 20 te slopen en hiervoor in de plaats twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk te maken. De bouw van twee vrijstaande woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken wordt circa 3500m² (nieuwe) natuur gerealiseerd.

Op 12 december 2023 heeft het college besloten de bestemmingsplanprocedure voor deze herontwikkeling te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Doel/Effect

Duurzaam nieuw gebruik van het perceel en er wordt circa 3500m² nieuwe natuur toegevoegd.

Argumenten

1.1 *Het plan heeft voldoende ruimtelijke kwaliteit.*

Het ontwerp bestemmingsplan staat een ontwikkeling toe waarbij sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling, waarmee binnen het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. De oude woning wordt vervangen door een bijna energieneutrale woning (conform Bbl). De ruimtelijke kwaliteitsverbetering bestaat uit de omvorming van het achterliggend terrein met een oppervlakte van circa 3500m² naar (nieuwe) natuur. De aanleg van de natuurversterkingsmaatregelen zijn in de regels geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

Tevens worden in het overgangsgebied tussen de tuin en de nieuwe natuur maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen.

1.2 *Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.*

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Verstedelijking in het landelijk gebied is niet toegestaan. Op deze instructieregel zijn een aantal uitzonderingen mogelijk. Voor onderhavig plan is de uitzonderingsregels in artikel 9.5 'instructieregel bebouwingsenclaves en -linten' van toepassing.



Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN zijn niet toegestaan, tenzij. Door het toevoegen van de nieuwe natuur kan medewerking worden verleend. Het plan is in overeenstemming met de provinciale verordening.

1.3 De woningen worden uitgevoerd met een 'dove gevel'.

De Doornseweg is een drukke provinciale weg. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen in een zone liggen waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde (48dB). De geluidbelasting in deze zone is bovendien hoger dan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Aangezien de woningen in het bestaande bebouwingslint moeten worden gesitueerd, is het niet mogelijk om de woningen zo te situeren dat aan deze waarden wordt of kan worden voldaan, aangezien de 53dB contour op circa 70m vanaf de as van de Doornseweg ligt. Het is ook niet mogelijk om tegen aanvaardbare kosten andere maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld een geluidswal. Om toch verantwoorde woningen te kunnen realiseren is in de regels en op de verbeelding opgenomen dat ter plaatste een 'dove gevel' toegepast dient te worden en dat de voor het binnen niveau voldaan moet worden aan de eisen in het Bouwbesluit.

1.4 Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de burens. Er zijn geen verzoeken gedaan om het plan aan te passen of zijn bezwaren geuit tegen het voorgenomen plan.

3.2 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 initiatiefnemer er is ook rekening gehouden met de inpassing in de omgeving. De afweging van deze belangen heeft geleid tot dit ontwerpbestemmingsplan.

2.1 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.

3.1 De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Plannen die voor 1 januari 2024 (voor de inwerking treding van de Omgevingswet) ter inzage zijn gelegd vallen onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerp bestemmingsplan Doornseweg 20 is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. 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.

Tegenargumenten/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 de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen indienen.

Bijlagen

- Toelichting en regels ontwerp bestemmingsplan Doornseweg 20
- Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Doornseweg 20
- Inrichtingsplan/ -voorstel
- Bijlagenboek bij de toelichting
- Bijlage bij de regels

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

F. Backhuijs
wnd. burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 27 februari 2024, nummer 122808

besluit:

1. mee te werken aan de bouw van een extra woning in het lint van de Doornseweg;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het ontwerp bestemmingsplan Doornseweg 20 ongewijzigd vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 11 april 2024

I. Schutte – van der Schans
griffier

F. Backhuijs
voorzitter