



Raadsvoorstel

Zaaknummer L245124
Datum raadsvergadering 2 juli 2020
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Kaders en randvoorwaarden ontwikkeling Mastenbroek II

Voorstel

Het college stelt u voor in te stemmen met de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Mastenbroek II, zoals neergelegd in het document "Kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen voor Mastenbroek II" en met name de volgende hoofdpunten:

1. de eigendommen in het plangebied worden samengebracht en er wordt een integraal plan voor woningen en openbare ruimte gemaakt;
2. het gebied wordt ontwikkeld in tot een dorps woonmilieu met een dichtheid van maximaal 25 woningen per ha;
3. in het plangebied worden woningen ontwikkeld in de verhouding van 35 % goedkoop, 35 % middelduur en 30 % duur;
4. de ontwikkeling geschiedt in principe in drie jaar;
5. de grondgebonden woningen worden gerealiseerd als zgn. Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting. Voor appartementen geldt in beginsel hetzelfde uitgangspunt;
6. de gemeente organiseert participatie over de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied.

Aanleiding

Mastenbroek II is een potentiële bouwlocatie in Achterveld. Deze locatie ligt binnen de rode contour van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en staat al enige tijd op de nominatie voor ontwikkeling. De ontwikkeling zou aansluitend op die van het project Groot Agteveld plaatsvinden. Nu Groot Agteveld in de afrondende fase is vindt de voorbereiding van Mastenbroek II plaats. Met dit plan wordt mede invulling gegeven aan het realiseren van het woningbouwprogramma (CUP 7.1)

Doel / Effect

Met het voorstel in te stemmen met de kaders en randvoorwaarden heeft de gemeenteraad voorafgaand aan het proces van planvorming en niet pas op het moment dat een bestemmingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd invloed op de inhoud van het plan. Als onderdeel van de kaders en randvoorwaarden wordt met het voorstel de gemeenteraad om instemming gevraagd over de wijze van participatie en communicatie over het project.

Argumenten

- 1.1. *Kaders en randvoorwaarden geven de gemeenteraad ruimte voor inbreng bij de start van een project.*



De gemeente en Alliantie zijn beiden eigenaar van een deel van gronden in het plangebied. Zowel in de rol van (mede-)eigenaar als publiekrechtelijk is het aan de gemeente desgewenst kaders te stellen voor de ontwikkeling van dit plangebied. De voorgestelde kaders zijn gebaseerd op vastgesteld beleid. Dit beleid kent ruimte voor nadere inkleuring per project. Door aan de voorkant het geheel aan te stellen kaders en randvoorwaarden aan de gemeenteraad voor te leggen kan deze op het vroegst mogelijke moment nadere input meegeven voor het plan.

In het plangebied worden naar verwachting 110 tot 120 grondgebonden woningen gebouwd. Van deze woningen wordt 35% in sociale huur en koop gebouwd, waarvan in beginsel 30% huur. Om aan de vraag naar middeldure woningen tegemoet te komen wordt ook 35% van het programma in dit segment gebouwd.

Uit onderzoek is gebleken dat de eigen woningbehoefte in Achterveld circa 10 woningen per jaar bedraagt. Voor een financieel haalbaar plan is een hoger bouwtempo van circa 40 woningen per jaar gewenst.

De woningen in het plangebied worden gebouwd als NOM. Mogelijke uitzondering hierop zijn de (eventueel) te realiseren appartementen.

1.2. Kaders en randvoorwaarden geven betrokken partijen duidelijkheid over de marges voor discussie.

De kaders geven aan waarover wel en geen discussie mogelijk is. Enerzijds geldt dit voor ontwikkeling van bouwprojecten binnen het plangebied. Daarnaast geldt dit ook voor de inspraak en participatie. De kaders en randvoorwaarden staan niet ter discussie, maar over de wijze waarop deze worden vertaald in stedenbouwkundige plannen en woningbouwprojecten is zeker discussie mogelijk.

1.3. Kaders en randvoorwaarden geven de gemeenteraad houvast voor de beoordeling van participatie en een bestemmingsplan.

Medio 2021 wordt uw raad een voorstel voorgelegd voor een bestemmingsplan voor het plangebied. Voorafgaand hieraan vindt participatie en communicatie plaats. De wijze waarop dit plaatsvindt is onderdeel van de kaders en randvoorwaarden.

Het document met kaders en randvoorwaarden is daarmee de "maatlat", waaraan door uw raad het voorgelegde plan kan worden beoordeeld.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

1.1. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van kaders en randvoorwaarden.

U heeft algemene kaders gesteld voor verschillende beleidsterreinen. Als ons college hierbinnen blijft is er geen noodzaak tot voorafgaande afstemming over de specifieke kaders voor dit plan. In de praktijk blijken de kaders op verschillende terrein zo ruim te zijn dat, zeker bij grotere projecten, een voorafgaande instemming op projectniveau gewenst is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de kaders en randvoorwaarden zijn bediscussieerd met en geaccordeerd door de andere grondeigenaar. Deze zijn mede onderlegger voor de afspraken tussen partijen, zoals die in een nog voor te leggen samenwerkingsovereenkomst en een GREX zullen worden vastgelegd.

1.2. Er is geen helderheid over de te hanteren kaders en randvoorwaarden nodig.

Als de kaders en randvoorwaarden voor het plan niet helder zijn kunnen ontwikkelende partijen en insprekers de idee krijgen dat er meer ruimte is voor aanpassing van het plan dan



in werkelijkheid aanwezig. De kaders en randvoorwaarden zijn afgeleid van gemeentelijk beleid en de basis voor de business case voor de planontwikkeling. .

1.3 De gemeenteraad kan zonder vastgestelde kaders en randvoorwaarden vooraf het bestemmingsplan beoordelen.

Het op te stellen bestemmingsplan is het planologische sluitstuk van de planvorming. Het geeft zowel de ontwikkelende partijen als belanghebbenden zekerheid over de mogelijke planontwikkeling. Als een bestemmingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd moeten alle partijen er op kunnen vertrouwen dat dit plan door het college in afstemming met de gemeenteraad tot stand is gekomen. De afstemming geldt ook de kaders en randvoorwaarden, onafhankelijk van de vraag of deze al dan niet formeel door de raad zijn vastgesteld.

Risico's

Aan het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden zijn geen risico's verbonden.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Na vaststelling van de kaders en randvoorwaarden en voor een belangrijk deel hierop gebaseerd wordt een GREX en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en (naar verwachting dit najaar) ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Medio 2021 wordt een bestemmingsplan ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Duurzaamheid

De nieuwbouw wordt zo gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Dit betreft zowel het gebouw gebonden deel (voor verwarming, koeling, ventilatie e.d.) als het gebruik gebonden deel.

Voor grondgebonden woningen betekent dit dat er zgn. Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Voor appartementen geldt hetzelfde uitgangspunt. Wanneer dit niet haalbaar is, geldt als te realiseren minimumprestatie energieneutraal voor tenminste het gebouw gebonden deel (een EPC van 0).



Communicatie.

In de communicatie en participatie onderscheiden we 3 fasen: stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan, vervolgens architectuur, materiaal en woningontwerp en tenslotte de verkoop.

De gemeente is verantwoordelijk voor de eerste fase. In deze fase worden, binnen de kaders opgestelde stedenbouwkundige varianten aan belanghebbenden voorgelegd. Dit zal kort na de zomer plaatsvinden. Op basis van deze inbreng wordt uiteindelijk een keuze gemaakt.

Een ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie in de volgende fasen.

Wat is de rol van de raad?

Met het vaststellen van de kaders bepaalt de raad

- de proceskaders: de vraagstelling voor het participatieproces en de antwoorden op de vier kernvragen (doel van de participatie, wie te betrekken, wie is verantwoordelijk en wat wordt gedaan met de opbrengsten).
- de inhoudelijke kaders: welke inhoudelijke grenzen liggen al vooraf vast en hoe worden die uitgelegd aan de te betrekken inwoners. Deze kaderstelling is de "toetssteen" voor het t.z.t. voor te leggen bestemmingsplan.

Tijdens het inventariseren van belangen en ideeën heeft de raad de rol van toehoorder bij bewonersavonden (controlerende rol).

Bijlagen

Kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen voor Mastenbroek II.

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 19 mei 2020, nummer: L245124

b e s l u i t:

in te stemmen met de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Mastenbroek II, zoals neergelegd in het document "Kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen voor Mastenbroek II" en met name de volgende hoofdpunten:

1. de eigendommen in het plangebied worden samengebracht en er wordt een integraal plan voor woningen en openbare ruimte gemaakt;
2. het gebied wordt ontwikkeld in tot een dorps woonmilieu met een dichtheid van maximaal 25 woningen per ha;
3. in het plangebied worden woningen ontwikkeld in de verhouding van 35 % goedkoop, 35 % middelduur en 30 % duur;
4. de ontwikkeling geschiedt in principe in drie jaar;
5. de grondgebonden woningen worden gerealiseerd als zgn. Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting. Voor appartementen geldt in beginsel hetzelfde uitgangspunt;
6. de gemeente organiseert participatie over de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter