

## Raadsvoorstel

<b>Registratiekenmerk:</b>	283319
<b>Datum raadsvergadering:</b>	15 juni 2017
<b>Portefeuillehouder:</b>	A. Dragt
<b>Onderwerp:</b>	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Larikslaan Leusden

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het plangebied Larikslaan te transformeren naar een kleinschalig bedrijventerrein;
2. en daarvoor de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan 'Larikslaan Leusden' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Larikslaan Leusden' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
5. de welstandsnota te wijzigen door opname van het beeldkwaliteitsplan Larikslaan.

### Aanleiding

De huidige bestemming van het gebied Larikslaan past niet meer in het gemeentelijke beleid. Een nieuw ontwerpbestemmingsplan is gemaakt.

Dit ontwerpbestemmingsplan 'Larikslaan Leusden' heeft met ingang van vrijdag 10 maart 2017 tot en met donderdag 20 april 2017 ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is vaststelling door de raad.

### Doel / Effect

Vaststelling van het bestemmingsplan is nodig om feitelijk uitvoering te geven aan het creëren van voldoende aanbod voor uitbreiding van kleinschalige bedrijvigheid.

### Argumenten

#### 1.1 *De huidige bedrijfs- en kantorenbestemming kan niet rekenen op voldoende vraag uit de markt.*

De gemeenteraad van Leusden heeft met de Visie Werklocaties Leusden 2030 de gewenste toekomstige ontwikkelingen van haar bedrijven- en kantorenlocaties vastgesteld. Leusden wil het aantal vierkante meters kantoren terugbrengen én de transformatie van kantoren naar andere functies stimuleren. Leusden zet hier in op het behoud van werkgelegenheid door kleinschaligere vormen van bedrijvigheid meer ruimte te bieden. Aanleiding voor het opstellen van deze visie is de forse kantorenleegstand waar Leusden mee te kampen heeft en een afnemende vraag naar grootschaligere bedrijfskavels. Het overgrote deel van het plangebied ligt al jaren braak. Het geldende bestemmingsplan is niet meer in staat om een dergelijke ontwikkeling van de gronden tot stand te brengen.

1.2 *Door het sturende optreden van de provincie Utrecht vervalt de kantorenbestemming.*

De provincie Utrecht pakt de leegstand van kantorenpanden aan en heeft daarvoor op 1 februari 2016 een thematische structuurvisie voor kantoren vastgesteld. Die visie heeft tot doel de overcapaciteit van kantorenbestemmingen uit de bestaande bestemmingsplannen te halen. Dit bereikt de provincie door toepassing van het ruimtelijke instrument van het provinciaal inpassingsplan (PIP). Er is een aantal locaties in Leusden waar de kantorenbestemming door de provincie uit de bestemmingsplannen wordt verwijderd. Het plangebied is één van die locaties en hiermee blijft enkele de bedrijfsbestemming voor grootschaligere bedrijven over.

1.3 *Het PIP brengt een deadline met zich, waardoor het risico bestaat dat de gemeenteraad langere tijd geen bestemmingsplan voor het gebied kan vaststellen.*

Op dit moment heeft de provincie Utrecht een voorontwerp van het PIP ter visie liggen. Dit voorontwerp heeft nog geen directe gevolgen voor de totstandkoming van een nieuw gemeentelijk bestemmingsplan. De provincie hanteert als planning dat het ontwerp van het PIP na 3 augustus 2017 ter visie wordt gelegd. In het voorontwerp van het PIP staat dat de gemeenteraad tussen het moment van ter visie leggen tot de inwerkingtreding van het PIP niet bevoegd is om bestemmingsplannen vast te stellen voor de locaties binnen het plangebied van het PIP. Als het ontwerp PIP na 3 augustus 2017 ter visie gaat, kan het door de procedure en de mogelijkheden van zienswijzen en beroep, nog lange tijd (circa twee jaar) duren voordat het PIP in werking kan treden. Al die tijd kan de gemeenteraad geen nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Larikslaan vaststellen.

1.4 *Er is behoefte in de markt voor een kleinschalig bedrijventerrein.*

Uit de verkenning van de markt voor bedrijfslocaties (visie werklocaties Leusden 2030), blijkt dat er nog vraag bestaat naar kleinschaligere locaties die gunstig in het verkeersnetwerk liggen en goed bereikbaar zijn vanaf de autosnelweg. In de praktijk bleek dat zowel bovenlokale als Leusdense bedrijven met een uitbreidingsbehoefte op de Plantage niet hun plek konden vinden. Om deze bedrijven niet te verliezen is daarom het advies om het terrein aan de Larikslaan geschikt te maken voor de huisvestingsbehoefte van deze bedrijven. In 2015 is het eerste perceel reeds verkocht aan het bedrijf Cable Concepts Centre. Ook Leusdense bedrijven hebben hun interesse inmiddels kenbaar gemaakt.

1.5 *De uitstraling van een kleinschalig bedrijventerrein sluit goed aan bij de omgeving.*

Het plangebied wordt ingericht als bedrijventerrein en zal bestaan uit twee gedeeltes die door een nieuwe ontsluitingsweg worden gescheiden. Het westelijke gedeelte (gebied West) wordt in twee kavels verdeeld, zodat wordt aangesloten bij de schaalgrootte van de Groene Zoom. Het oostelijke gedeelte (gebied Oost) krijgt een meer kleinschalig karakter, waarmee wordt aangesloten bij de schaalgrootte van het (gemengde) gebied Princenhof.

Een bedrijfsbestemming op deze locatie, naast het toekomstig transformatiegebied Princenhof, betekent dus dat er hogere eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit van zich hier vestigende bedrijven. Daarnaast ligt het bedrijventerrein naast de hoofdentree van het toekomstige Afastheater. Ook die functie vraagt om een zorgvuldige afweging van de beeldkwaliteit van nieuwe bedrijven. De hogere eisen aan representativiteit van de bedrijven zijn verwoord in het Beeldkwaliteitplan dat in het bestemmingsplan is verankerd.

*2. Met de nota zienswijzen wordt voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.*  
Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. Deze wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en brengen geen wijzigingen in de plansystematiek met zich mee. Met de terinzagelegging en het opstellen van de nota van zienswijzen wordt voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.

*3. De dekking van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan anderszins zijn gedekt.*

Het bestemmingsplan maakt nieuwe hoofdgebouwen mogelijk. Op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is sprake van een bouwplan waarvoor kosten in rekening moeten worden gebracht bij de initiatiefnemer. De raad stelt voor een dergelijk bouwplan in beginsel een exploitatieplan vast, tenzij de kosten anderszins geregeld zijn. Aangezien de gemeente initiatiefnemer is en de te maken kosten daarvoor beschikbaar heeft gesteld is het niet nodig om een exploitatieovereenkomst vast te stellen.

*4. De ambtshalve aanpassingen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

4.1. In de wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.2. Het vast te stellen bestemmingsplan is het resultaat van overleg met belanghebbenden en provincie om de verandering van het plangebied Larikslaan naar kleinschalig bedrijventerrein mogelijk te maken.

4.3. De ondergeschikte ambtshalve aanpassingen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en brengen geen wijzigingen in de plansystematiek met zich mee. Bij het vormgeven van de aanpassingen heeft een afweging plaatsgevonden van belanghebbenden, een goede ruimtelijke ordening en wettelijke kaders. In de nota zienswijzen zijn de ambtelijke aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

*5. Het beeldkwaliteitsplan geldt als één van de toetsende kaders voor de omgevingsvergunning.*

Om de beeldkwaliteit van het beoogde hoogwaardige bedrijventerrein optimaal te waarborgen, gaat het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaken van de welstandsnota 2014. Op deze wijze kan de gemeente de omgevingsvergunningen voor de bouw van de bedrijfsgebouwen specifiek en bindend toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

### **Tegenargument/alternatieve scenario's**

Er zijn geen tegenargumenten of alternatieve scenario's.

### **Risico's**

Aan de ontwikkeling zijn voor de gemeente geen risico's verbonden.

### **Plan van aanpak/tijdsplanning**

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is de eerste stap het verkopen van de kavels aan geïnteresseerd. Daarna kunnen initiatiefnemers een omgevingsvergunning indienen. De verdere planning voor het indienen van de omgevingsvergunning is aan de initiatiefnemer.

**Bijlage(n)**

1. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (verseon nr. 283431)
2. Ontwerpbestemmingsplan Larikslaan Leusden (verbeelding verseon nr. 281053, toelichting en regels verseon nr. 281054, bijlagen toelichting verseon nr. 281055, bijlagen regels verseon nr. 281056)
3. Beeldkwaliteitsplan Larikslaan (verseon nr. 281057).

**Het college van de gemeente Leusden,**

**E.D. Luchtenburg**  
directeur-secretaris

**M. Horselenberg**  
burgemeester

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 9 mei 2017, nummer: 283319

### **b e s l u i t :**

1. het plangebied Larikslaan te transformeren naar een kleinschalig bedrijventerrein;
2. en daarvoor de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan 'Larikslaan Leusden' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Larikslaan Leusden' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
5. de welstandsnota te wijzigen door opname van het beeldkwaliteitsplan Larikslaan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Leusden in zijn openbare vergadering van 15 juni 2017

**I. Schutte – van der Schans**  
griffier

**M. Horselenberg**  
voorzitter