

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L184444
Datum raadsvergadering: 27 september 2018
Portefeuillehouder: W.R. Vos

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Rossenberg

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de voormalige locatie van basisschool De Rossenberg te transformeren naar een woongebied;
2. daarvoor de Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan 'Rossenberg' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Rossenberg' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen;
5. het beeldkwaliteitsplan voor locatie Rossenberg (kavelpaspoorten) als onderdeel van het bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rossenberg' heeft met ingang van donderdag 29 maart 2018 tot en met donderdag 10 mei 2018 ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is vaststelling door de raad.

Doel / Effect

Met de herontwikkeling van de Rossenberg locatie wordt invulling gegeven aan de gemaakte afspraken in het kader van de gebiedsontwikkeling Biezenkamp. Tevens wordt invulling gegeven aan de Woonvisie 2012-2022 van de gemeente waarmee ruimte wordt geboden aan gezinnen en senioren en de doorstroming binnen de Leusdense woningvoorraad wordt bevorderd.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling naar wonen past in de afspraken over de gebiedsontwikkeling Biezenkamp

De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie De Rossenberg (inclusief dependance) vloeit voort uit de afspraken gemaakt bij de gebiedsontwikkeling Biezenkamp. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit mei 2007 en de allonges uit 2014 en 2016. Op basis van die afspraken is realisatie van 22 vrije sector woningen in dit plangebied mogelijk.

1.2 in de markt is er behoefte aan woningen

Vanaf de eerste plannen (2004) voor De Biezenkamp is hier woningbouw voorzien en is de locatie opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. De bouwproductie die in het gemeentelijke woningbouwprogramma is vastgelegd, is door de gemeente in regionaal

verband afgestemd. In de Woonvisie 2012-2022 van de gemeente Leusden is aangegeven dat het streven is om tot 2025 nog 800 tot circa 1.200 woningen in de gemeente te realiseren, waarvan 60 tot 80% bedoeld is voor gezinnen. Met het nieuwbouwprogramma voor De Rossenberg wordt ruimte geboden aan gezinnen en senioren en wordt de doorstroming binnen de Leusdense woningvoorraad bevorderd. Wel is het oorspronkelijke programma voor de Rossenberglocatie in de loop van de planontwikkeling terug gebracht van 22 naar maximaal 12 woningen, vanwege stedenbouwkundige motieven (omgevingswaarden en dichtheid).

2.1 Met de Zienswijzennota wordt voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien, waarbij de verschillende belangen zijn afgewogen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. 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 Zienswijzennota wordt voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.

3.1 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 het verhalen van de kosten anderszins geregeld zijn. Dit laatste is hier het geval omdat de afspraken over het verhalen van de kosten zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit mei 2007 en de allonges uit 2014 en 2016.

4.1 De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van de Zienswijzennota heeft een afweging plaatsgevonden van belanghebbenden, een goede ruimtelijke ordening en wettelijke kaders. In de Zienswijzennota zijn de zienswijzen en hun beantwoording weergegeven. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4.2 De ambtshalve aanpassingen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

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 Zienswijzennota zijn de ambtelijke aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

5.1 De kavelpaspoorten maken deel uit van het bestemmingsplan zodat daaraan bindend kan worden getoetst bij de aanvragen omgevingsvergunning.

Om de beeldkwaliteit van de vrije kavels optimaal te waarborgen, maken de kavelpaspoorten onderdeel uit van het bestemmingsplan (bijlage 3). Op deze wijze kan de gemeente de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen specifiek en bindend toetsen aan de beeldkwaliteitseisen.

Tegenargument/Alternatieve scenario's

De aanpassing aan de vrije kavel 1 (terugbrengen hoogte tot 1 laag zonder kap) in het stedenbouwkundig plan in de loop van het proces is tot stand gekomen in een overleg tussen Heijmans en enkele direct omwonenden. Daarna is het aangepaste plan voorgelegd aan de betrokken stedenbouwkundige alsmede het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Zowel de stedenbouwkundige als het ARK hebben negatief geadviseerd in het terugbrengen van de nokhoogte tot 1 laag zonder kap. De stedenbouwkundige en de ARK adviseren vast te houden aan 1 laag met kap op kavel 1. Het college heeft besloten om aan de aanpassing met 1 laag zonder kap op kavel 1 vast te houden, omdat zij de voorkeur geeft aan de variant waarbij sprake is van instemming door de meeste omwonenden, boven het genoemde stedenbouwkundige advies en het ARK.

Risico's

Het intensieve participatieproces van Heijmans met de buurt, en in een later stadium de gemeente, is een proces geweest wat gepaard ging met hobbels. Het is geen voorbeeld geweest van een gestroomlijnd proces, zoals van te voren gehoopt. Dit maakt dat, ondanks het intensieve participatieproces, het niet gelukt is om alle belangen op één lijn te krijgen. Daardoor is het risico aanwezig dat enkele omwonenden bezwaar en beroep aan zullen tekenen. Waardoor de doorlooptijd van de procedure zal toenemen.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan initiatiefnemer een omgevingsvergunning indienen. De verdere planning voor het indienen van de omgevingsvergunning is aan de initiatiefnemer.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan Rossenberg
2. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Rossenberg
3. Beeldkwaliteitsplan Rossenberg (kavelpaspoorten)

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris

W.R. Vos
locoburgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 21 augustus 2018, nummer: L187092



b e s l u i t :

1. de voormalige locatie van basisschool De Rossenberg te transformeren naar een woongebied;
2. daarvoor de Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan 'Rossenberg' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Rossenberg' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen;
5. het beeldkwaliteitsplan voor locatie Rossenberg (kavelpaspoorten) als onderdeel van het bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 september 2018

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter