



# Gemeente Leusden

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer** L221796  
**Datum raadsvergadering** 26 september 2019  
**Portefeuillehouder** H.A.W. van Beurden

**Onderwerp** Stedenbouwkundige opzet locatie rond Lisidunahof - Hof van Liz

### Voorstel

Het college stelt u voor geen bedenkingen te geven op de stedenbouwkundige opzet 'Hof van Liz'.

### Aanleiding

Van Wijnen en Woningstichting Leusden (hierna initiatiefnemers) hebben zich in december 2016 bij de gemeente gemeld met de vraag of het gebied rond zorginstelling Lisidunahof (bestemming 'maatschappelijk - zorgwonen' en 'gemengd - uit te werken') omgevormd kan worden tot een woningbouwlocatie (projectgebied 'Hof van Liz', zie bijlage 2a). Aangezien deze locatie in de Woonvisie (vastgesteld: 9 juni 2016, voorstelnummer 268578) genoemd staat als potentiële woningbouwlocatie is dat voor ons aanleiding geweest om een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van woningbouwplannen op deze locatie.

Initiatiefnemers hebben ruimtelijke verkenningen gedaan voor woningbouw op de locatie. Naar aanleiding van gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemers hebben wij in juli 2018 kaders (Bijlage 2b Locatieperspectief) vastgesteld. Deze kaders zijn een vertaling van bestaande beleidskaders, op maat voor deze specifieke locatie. Over de planvorming en vaststelling van de kaders bent u geïnformeerd in een memo, datum 10 juli 2018. Met de kaders hebben initiatiefnemers nader invulling gegeven aan hun plannen.

Na de zomer van 2018 is door initiatiefnemers een plan gepresenteerd aan omwonenden (bijlage 2c: Plan augustus 2018). Inmiddels is dat plan, aan de hand van diverse opmerkingen, inbreng van de bewonersgroep en nadere uitwerkingen van planonderdelen, aangepast en willen initiatiefnemers graag verder met de uitwerking en realisatie van het plan. Wij zijn van mening dat met dit plan een goede invulling wordt gegeven aan de beoogde woningbouwlocatie, in lijn met de voor de locatie opgestelde kaders. Op 16 juli 2019 is met een inloopavond de buurt geïnformeerd over het ingediende plan (bijlage 2d Stedenbouwkundig plan juli 2019).

### Doel / Effect

Het doel van dit raadsvoorstel is om u kennis te laten nemen van het door initiatiefnemers ingediende planopzet (bijlage 1) en eventuele bedenkingen met het college te delen, om zo duidelijkheid te verschaffen aan initiatiefnemers en inwoners.

Voor de initiatiefnemers is dit een belangrijk besluit. Hierna kunnen zij het plan verder gaan uitwerken. Daarnaast wordt op basis van het voorliggende plan de bestemmingsplanprocedure opgestart, wat uiteindelijk de juridische mogelijkheid geeft aan initiatiefnemers om de plannen ook daadwerkelijk uit te voeren.



Voor inwoners/omwonenden is het een belangrijk moment, omdat hiermee duidelijkheid wordt gegeven over de status van de plannen, en er duidelijkheid ontstaat over de vervolg (bestemmingsplan)procedures.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan doelstellingen uit de Woonvisie, het binnenstedelijk realiseren van woningen, met een gevarieerd woonprogramma. Met dit plan kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd. Ook kunnen de wachttijden voor een sociale woning worden teruggebracht.

## **Argumenten**

### *1.1 Het voorliggende plan voldoet aan de kaders 'Locatieperspectief Lisidunahof'.*

In juli 2018 hebben wij kaders vastgesteld voor de planvorming op het terrein rond de Lisidunahof. De kaders bestaan uit locatiespecifieke vertalingen van bestaande beleidskaders. Zo vinden onder meer uitgangspunten van de Woonvisie/Woonagenda (9 juni 2016, zaaknummer 268578) ten aanzien van het woonprogramma een plek in de kaders. Zo biedt het project goede kansen om de productie van sociale woningen te versnellen. Naast andere beleidskaders sluiten de kaders ook nadrukkelijk aan bij de omgevingsvisie (raadsbesluit L156165, 1 februari 2018), waarin de ambitie is opgenomen om binnenstedelijk te verdichten, met behoud van groen en het beperkt verhogen van de bouwhoogte. Daarnaast worden er in de kaders voorwaarden gesteld aan participatie en de vorm waaraan de producten van de initiatiefnemers moeten voldoen.

In bijlage 2e staat een beoordeling van het door de initiatiefnemers ingediende stedenbouwkundige plan. Daaruit blijkt dat het plan in hoofdlijnen voldoet aan de kaders, op onderdelen is een nadere uitwerking nodig, maar dit staat de verdere planvorming niet in de weg. In dit raadsvoorstel wordt op drie belangrijke thema's, namelijk woningbouwprogramma, groen/water/parkeren en participatie, nader ingezoomd.

## Woningbouwprogramma

### *1.2 Dit plan draagt bij aan de Woonvisie.*

Op 9 juni 2016 heeft u besloten om als strategische doelstelling van de Woonvisie 2016-2025 het woningbouwprogramma te versnellen. Door invulling te geven aan de potentiële woningbouwlocatie Lisidunahof worden ruim 100 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Leusden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om het inwonersaantal binnen de gemeente tot 2025 minimaal stabiel te houden, door 1.000-1.200 woningen te realiseren.

### *1.3 Het plan geeft invulling aan het in de Woonagenda opgenomen uitgangspunt om versneld sociale woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.*

Om te voldoen aan haar opdracht versneld sociale huurwoningen te realiseren, heeft Woningstichting Leusden zelf gronden aangekocht in het projectgebied.

We hanteren als uitgangspunt dat in woningbouwprojecten 30% van de woningen als sociale huur wordt gerealiseerd. Op de door Woningstichting Leusden aangekochte kavel wordt 100% sociale woningbouw gerealiseerd. Binnen dit project worden daardoor meer dan 50% van de woningen sociale huurwoningen en wordt een belangrijke stap gezet in het bereiken van de doelstelling om versneld 300 extra huurwoningen te realiseren.



#### *1.4 Initiatiefnemer komt tegemoet aan de uitnodiging in de Woonagenda om te investeren in middeldure huur.*

Ondanks de huidige hoge bouwkosten en de opstuwende verhuur- en verkoopprijzen van woningen, wordt binnen het project 'Hof van Liz' een appartementengebouw gerealiseerd in de zogenaamde beleggingshuur/vrije sector huur als middeldure huur. Binnen dit appartementenblok van 12 appartementen komen zes appartementen met een (nu geprognostiseerde) huurprijs in de onderste helft van de range die omschreven staat in de kaders (€ 700-€ 1000 per maand) en zes appartementen met een huurprijs € 100-€ 200 boven de omschreven range (bij beide type appartementen is de huur inclusief één eigen parkeerplaats onder het appartementengebouw). Op basis van huidige marktinzichten (inclusief de parkeerplaats) worden deze woningen geclassificeerd als middeldure huur in de vrije huursector.

#### Water/groen/parkeren

##### *1.5 Binnen het plan is een balans gevonden tussen groen, water en parkeren.*

Het gebied is relatief smal. In deze smalle strook moeten woningen, groen, parkeren en water allemaal een plek krijgen. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande groenstructuren.

Aan de zijde van Park Princenhof wordt de parkstructuur met groen en water het plangebied 'binnengehaald'. Langs de Groene Zoom wordt van 'groene kamers' gebruik gemaakt om daar de woongebouwen in te realiseren. Hiermee is het een plan dat reageert op zijn omgeving en inspeelt op het groene karakter van het gebied. Centraal in de strook aan de noordkant zijn de waardevolle bomen vrijgehouden en wordt die ruimte benut door een wadi te combineren met een speelplaats.

Het parkeren vindt niet plaats aan/op de straat, maar is in koffers langs de weg opgelost. Hiermee wordt een straatbeeld gecreëerd dat past bij de bosrijke en parkachtige sfeer die bij dit gebied hoort. Onder de appartementengebouwen komt verdiept parkeren.

Beweging 3.0 gaat haar parkeervraag op eigen terrein oplossen. De aanleg van de parkeerplaatsen valt buiten de scope van het project, het project biedt kansen om de overloop in de parkeervraag (bij evenementen) van deze zorginstelling beter te regelen doordat een 'overmaat' aan parkeren wordt gerealiseerd rond de woongebouwen A en B. Voor het eigen parkeerterrein gaat Beweging 3.0 de strook aan de zuidzijde, gelegen aan de Lisidunalaan, benutten. Het aanleggen van de parkeerplaatsen op die plek is (vergunningsvrij) mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan.

In het kader van de veranderende klimaatomstandigheden is de zogenaamde watercompensatie een kritisch punt, mede omdat dit ook invloed heeft op de beleving van het groen en de bebouwing. In het huidige plan is op verschillende plekken oppervlaktewater toegevoegd. Dit is nodig om de waterstromen op de diverse plekken te kunnen bufferen. In combinatie met een wadi (bij de eiken) die geïntegreerd wordt in een speelplek krijgt de wateropgave een invulling. Bij de uitwerking van de zuidrand (zie hieronder) wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de wateropgave.

#### Participatie

##### *1.6 Er is voldaan aan onze verwachtingen ten aanzien van participatie.*

Het uitgangspunt van het gemeentelijk participatiebeleid is dat de initiatiefnemer de eerste stap neemt in het naar buiten treden met de plannen voor een bepaalde ontwikkeling, waarbij zij ophaalt of zij nog zaken over het hoofd heeft gezien. In dit geval hebben



initiatiefnemers in augustus 2018 hun plannen toegelicht aan buurtbewoners en omwonenden. De opmerkingen die hieruit voort zijn gekomen, zijn aanleiding geweest om een tweede avond te organiseren. Deze heeft plaatsgevonden in december 2018.

In het eerste kwartaal bent u tweemaal bijgepraat over het plan en het proces. Parallel zijn gesprekken gestart met een groep bewoners (allen wonend aan de Ruitershorst), die gereageerd heeft op een oproep om mee te denken/praten over de uitwerking van het plan. Hierdoor hebben we een beter beeld gekregen van opmerkingen die gemaakt zijn ten aanzien van het bouwblok A en de verkeersontsluiting (zie argument 1.7).

Inmiddels hebben de initiatiefnemers het plan op basis van de opmerkingen aangepast op een manier die wij passend vinden voor de locatie. Op 16 juli 2019 hebben wij een inloopavond gehouden om omwonenden kennis te laten nemen van het voorstel van de initiatiefnemers. In bijlage 2f treft u een terugblik op de inloopavond aan.

*1.7 Initiatiefnemers hebben zich ingespannen om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de bewoners. Met enkele buurtbewoners zijn gesprekken gevoerd die aanleiding hebben gegeven om het plan (deels) aan te passen en wordt in de uitwerking van de 'zuidrand' de bewoners nader betrokken.*

In januari is een oproep gedaan aan omwonenden om met de initiatiefnemers en ons in gesprek te gaan over het plan. Om hiermee een beter beeld te krijgen van de opmerkingen bij het plan en te onderzoeken met welke maatregelen tegemoet kan worden gekomen aan deze opmerkingen. De verkenningen die aan de hand van de bewoners gesprekken zijn uitgevoerd treft u aan in bijlage 2g.

Naar aanleiding van de inbreng van de bewonersgroep is gebouw A aangepast, maar laten wij samenvoeging met blok B achterwege.

Door de bewoners is uitgesproken dat zij de bebouwing, met name gebouw A, als te dichtbij en fors ervaren. Daarbij vrezen zij voor inbreuk op hun privacy door inblik. De wens van de bewoners is dan ook het gebouw verder naar achter te schuiven en het dan samen te voegen met gebouw B. Daarbij stellen zij ook voor om een parkeercoffer aan de zuidzijde van het gebouw te maken, zodat de ruimte tussen de bestaande woningen en het gebouw A groter wordt.

Het samenvoegen van de gebouwen A en B resulteert in een groot woonblok. Met een dergelijk gebouw gaat meer groen verloren en het komt dicht op de woonstraat, waardoor ook weinig ruimte is voor een groene inpassing. Door te kiezen voor losse bouwblokken in het groen zijn er meer kansen om deze gebouwen op te laten gaan in het groen en is de ervaren massaliteit van de bebouwing minder groot.

Initiatiefnemers hebben een nadere verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor het gebouw A. Het gebouw is enkele meters naar achter geschoven. Het ontwerp gaat uit van drie woonlagen aan de zuidzijde, met daarna vier lagen. Het gebouw wordt ontworpen in een u-vorm, waardoor de zuidzijde deels open is (en dus minder appartementen gesitueerd zijn aan deze kant van het gebouw). Daarnaast heeft de WSL in haar ontwerpogave meegenomen het aantal balkons aan de zuidzijde te beperken.

Het plangebied krijgt geen extra verkeersontsluiting.

Vanuit de bewoners is de verwachting uitgesproken dat de aanvullende verkeersbeweging door de bewoners van de nieuwe woningen leidt tot overlast en meer onveilige situaties langs de Lisidunalaan. Vanuit een verkeerskundige optiek is er op de Lisidunalaan sprake



van lage verkeerintensiteiten, waarbij ook de aanvullende verkeersbewegingen niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. Dat het aanvullende verkeer door direct aanwonenden als onprettig wordt ervaren is voor te stellen, maar geeft geen aanleiding om een extra aansluiting te maken om het nieuwe woongebied te ontsluiten.

Wij gaan extra overleg met de bewonersgroep voeren over de inrichting van de 'zuidrand' (gebied evenwijdig aan de Lisidunalaan, vanaf de Groene Zoom tot en met de nieuwe parkeerplaatsen van Lisidunahof) van het plangebied.

De bewoners hebben het gevoel dat wij onvoldoende/geen visie hebben op de invulling van het gebied gezien vanaf de zuidkant van het gebied. Hierin spelen twee dingen, te weten; 1. in de kaders wordt gesproken over de zone langs de Groene Zoom, als te onderscheiden kenmerkende gebiedskwaliteit, waarin een alzijdige oriëntatie wordt verwacht van de te realiseren woongebouwen. 2. Het parkeerterrein van Beweging 3.0 valt in principe buiten dit project.

Aan de bewonersgroep is voorgesteld om gezamenlijk, onder leiding van een stedenbouwkundige, de 'zuidrand' nader vorm te geven. Na een gesprek is afgesproken dat wij eerst een uitwerking gaan maken van de 'zuidrand', waarna we de bewonersgroep uitnodigen om hierop te reageren. Naar verwachting vindt dit in september plaats. Indien de resultaten van nadere de uitwerking vóór 26 september bekend zijn worden deze nagezonden, indien dat niet het geval is wordt u op een andere wijze over de uitkomst geïnformeerd.

### **Tegenargument / Alternatieve scenario's**

De planvorming is zorgvuldig tot stand gekomen, waarbij de initiatiefnemers rekening hebben gehouden met de door de gemeente aangeleverde kaders. Gedurende het proces zijn diverse alternatieven in beeld geweest, maar die zijn minder passend bevonden dan de voorliggende stedenbouwkunde opzet.

### **Risico's**

Hieronder wordt aangegeven welke elementen als een risico worden beschouwd voor het vervolg van het planproces.

#### Sluiten anterieure overeenkomst vereist voor het afdekken kostenverhaal

Tussen gemeente en initiatiefnemers vindt overleg plaats over het sluiten van een anterieure overeenkomst, met daarin onder andere afspraken over het afdekken van ambtelijke kosten die gemaakt worden voor dit planproces. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat, moet de overeenkomst ondertekend zijn. Anders kan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet worden aangetoond. Initiatiefnemers hebben belang bij het sluiten van een anterieure overeenkomst, omdat zij anders niet hun plannen tot uitvoering kunnen brengen.

#### Beroep en bezwaar kan invloed hebben op planning

Een inbreidingslocatie heeft vaak impact op een bestaande woonomgeving. Het risico is aanwezig dat (enkele) omwonenden gaan procederen tegen de plannen en dat hierdoor de doorlooptijd van de het proces toeneemt. Het risico ligt daarbij met name bij de initiatiefnemers. Het risico voor de gemeente is beperkt.



### **Plan van aanpak / Tijdsplanning**

Parallel aan de raadsproces wordt gewerkt aan de uitwerking van de 'zuidrand', met daarbij nadrukkelijke aandacht voor de wateropgave. Het plan wordt na besluitvorming in de raad door initiatiefnemers verder uitgewerkt, zodat gedefinieerd kan worden waar welk ruimtegebruik plaatsvindt.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt voor zes weken ter inzage, op het plan kunnen dan zienswijze(n) ingediend worden. Van de zienswijze(n) wordt dan een zienswijzenota gemaakt, met daarin de reacties op de zienswijze(n) en de eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt u vervolgens voorgelegd, om vast te stellen.

Augustus - oktober 2019	Uitwerking 'zuidrand'
September - oktober 2019 -- indicatieve planning --	Planuitwerking door initiatiefnemers
Oktober 2019	Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan, tot en met november/december 2019. Uitwerking stedenbouwkundig plan tot inrichtingsplan (uitwerking openbare ruimte en architectonische uitwerking woongebouwen/-huizen), door ontwikkelaar
1 <sup>ste</sup> kwartaal 2020	Vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad, start beroepsprocedure.
Medio 2020 e.v.	Start verkoop en start bouwrijp maken.

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Stedenbouwkundige opzet: Verkaveling en Inrichtingsplan  
Bijlage 2: Bijlagen overzicht

**Het college van de gemeente Leusden,**

**H.W. de Graaf – Koelewijn**  
directeur-secretaris

**P.J. Kiel**  
locoburgemeester



# Gemeente Leusden

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 13 augustus 2019, nummer: L221796.

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

geen bedenkingen te geven op de stedenbouwkundig plan 'Hof van Liz'.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 26 september 2019

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

**G.J. Bouwmeester**  
voorzitter