



## Raadsvoorstel

<b>Zaaknummer</b>	L233035
<b>Datum raadsvergadering</b>	6 februari 2020
<b>Portefeuillehouder</b>	H.A.W. van Beurden
<b>Onderwerp</b>	Vaststelling gewijzigd ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte "Maanwijk, Leusden-Zuid"

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het besluit te bekrachtigen dat voor dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte een milieueffectrapportage (m.e.r.) niet noodzakelijk is, zoals vastgesteld door het college op 1 oktober 2019 (L225646);
2. de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Maanwijk, Leusden-Zuid' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
4. het Chw-bestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Maanwijk, Leusden-Zuid' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen;
5. de welstandsnota 2018 te wijzigen door opname van het beeldkwaliteitsplan Maanwijk.

### Aanleiding

Heijmans Vastgoed heeft zich bij de gemeente gemeld met een woningbouwinitiatief voor Maanwijk en gevraagd dit mogelijk te maken door een bestemmingswijziging. Het betreft een wijziging van bestemming agrarisch naar bestemming wonen. Voor deze bestemming heeft Heijmans een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan laten opstellen. Op basis van het door het college en de raad (d.d. 10 juli 2019, L215297) vastgestelde Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan heeft Heijmans het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het college heeft op 1 oktober 2019 besloten om het ontwerp ter inzage te leggen. Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een 8-tal zienswijzen ingediend. De betreffende zienswijzen op het plan zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Daarnaast zijn de ambtelijke aanpassingen hierin opgenomen. De wijzigingen voortkomend uit de Nota van Zienswijzen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

### Doel / Effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Maanwijk, Leusden-Zuid' heeft tot doel om de beoogde realisatie en het beoogde gebruik van Maanwijk als nieuwe woonwijk mogelijk te maken door middel van een passende juridisch-planologische regeling.

### Argumenten

*1.1 De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.*

Bijlage 15 van de plantoelichting is te beschouwen als de door de initiatiefnemer in te dienen melding van de aanvraag van een m.e.r.-beoordeling op grond van artikel 2 lid 5 Besluit



milieueffectrapportage. Uit de conclusies blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Daarom is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk.

*1.2 Expliciet moeten B&W besluiten dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.* Artikel 7.17 van de Wet milieubeheer verplicht het bevoegd gezag om vóór de start van de bestemmingsplanprocedure expliciet een besluit te nemen omtrent het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage. Het college heeft dat besluit genomen in haar vergadering d.d. 1 oktober 2019 (L225646). De raad moet het collegebesluit te bekrachtigen dat voor dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte een milieueffectrapportage (m.e.r.) niet noodzakelijk is.

*2.1 Met de Nota van Zienswijzen is voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.* Gedurende de periode van ter inzagelegging is een achttal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien, waarbij de verschillende belangen zijn afgewogen. Meerdere zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het plan, zie punt 2.2. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen, zie punt 2.3. Met de terinzagelegging van het bestemmingsplan en het opstellen van de Zienswijzennota is voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.

*2.2. De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.*

Na afloop van de inspraakprocedure heeft een afweging plaatsgevonden met betrekking tot;

- stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten van het initiatief
- inspraakreacties van belanghebbenden
- een goede ruimtelijke ordening
- wettelijke kaders

Deze afweging heeft geleid tot de Zienswijzennota. In de Zienswijzennota is de zienswijze met de beantwoording weergegeven. Dit geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn:

- naar aanleiding van zienswijze 3 zijn aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding gedaan met betrekking tot de bescherming van de gasleiding in het plangebied.
- naar aanleiding van de zienswijzen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd in een notitie beantwoording zienswijzen verkeer. De conclusies zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- naar aanleiding van de zienswijzen is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd en gerapporteerd in een notitie stikstofdepositie. De conclusies zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- er is een oplegnotitie industrielawaai opgesteld, evenals een notitie over de effecten van de verkeersaantrekkende werking van het plan op bestaande omliggende woningen. De conclusies hiervan zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- in de quick scan flora en fauna zijn de afstanden tot beschermde natuurgebieden gecorrigeerd.

*2.3. De ambtshalve aanpassingen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan*

De ambtshalve aanpassingen geven tevens naast de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de Zienswijzennota zijn de ambtelijke aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt. De wijzigingen zijn:





- het onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is op verschillende punten aangescherpt.
- de goot- en bouwhoogten zijn aangescherpt aan de woningen als opgenomen in het VO stedenbouw.
- in het ontwerp was met recht een andere typologie woningen toegestaan (bijvoorbeeld van rijenwoning naar twee-onder-een-kap). Deze regeling is geschrapt. Mocht een omvorming noodzakelijk zijn dan zal hiervoor een aparte planologische procedure moeten worden gevolgd vanwege de grote impact op typologie, woningbouwprogramma, uitstraling en bouwvolumes.
- de vlakken waar een gevelverbijzondering (stedenbouwkundig accent) wordt gerealiseerd zijn verkleind.
- in de toelichting zijn enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.
- de regeling voor het sturen op kwaliteit van bebouwing op de achtererven is aangescherpt.
- de regels voor artikel 7 woongebied zijn aangescherpt zodat deze in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan.
- Het definitieve beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

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

Het bestemmingsplan maakt nieuwe hoofdgebouwen (woningen) 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 is. Dit laatste is hier het geval omdat de gemeente een anterieure overeenkomst met Heijmans N.V. heeft gesloten (d.d. 01-10-2019), waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

*4.1 Door vaststelling van het bestemmingsplan wordt planologisch juridische invulling gegeven aan het plangebied waardoor realisatie van de nieuwbouwwijk mogelijk wordt.* Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' onder de Crisis- en herstelwet. De aanwijzing door de minister van Infrastructuur en Waterstaat d.d. 25 januari 2019, waarbij het gehele grondgebied van de gemeente Leusden in het kader van de 17e tranche van de Crisis- en Herstelwet (Chw) als pilot is aangewezen om een bestemmingsplan verbrede reikwijdte te maken, is hiervoor het wettelijk kader.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het opstellen van het plan Maanwijk. Via maatwerk en afwegingsruimte wil de gemeente kansen benutten om de duurzaamheidsambities versneld te realiseren. Zo is in dit bestemmingsplan via het opnemen van duurzaamheidseisen deze ambitie vormgegeven (o.a. gasloos, EPC 0) voor de nieuw te bouwen woningen. Het Besluit uitvoering Chw biedt hiervoor de mogelijkheid.

Toepassing van de Crisis- en Herstelwet betekent dat de belanghebbende die te zijner tijd een beroepschrift wil indienen, daarin moet aangeven welke beroepsgronden hij of zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld, geen nieuwe gronden meer worden ingediend. Ook moet in het beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De realisatie van de nieuwbouwwijk Maanwijk is alleen mogelijk indien een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Allereerst is het bestemmingsplan besproken met



belanghebbende partijen en ter inzage gelegd. Hierdoor worden perspectieven van omwonenden, overheden en belanghebbende organisaties meegenomen om uiteindelijk tot een ontwerp bestemmingsplan te komen. Dit ontwerp is een gewijzigd plan geworden aan de hand van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen. Vaststelling van het gewijzigd bestemmingsplan zorgt ervoor dat het bestemmingsplan gepubliceerd wordt en een beroepstermijn ingaat. Na het positief doorlopen van deze termijn wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Hierna staan de planologische kaders van het plangebied vast en is woningbouwontwikkeling mogelijk.

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

Om de beeldkwaliteit van het beoogde woonwijk optimaal te waarborgen, gaat het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaken van de welstandsnota 2018. Op deze wijze kan de gemeente de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen en realisatie van de openbare ruimte specifiek en bindend toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

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

Alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen waardoor de ontwikkeling van Maanwijk als nieuwbouwwijk niet mogelijk is.

#### **Risico's**

Ondanks een zorgvuldig participatieproces en dat wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de Nota van Zienswijzen geeft dit geen garantie dat beroepsprocedures/ bezwaren zijn uitgesloten voor het verdere proces.

Na vaststelling is het mogelijk dat bezwaar wordt ingediend op het plan wat als gevolg kan hebben dat de doorlooptijd van de ruimtelijke procedure fors toeneemt. Dit heeft uiteindelijk ook consequenties voor het startpunt van de bouw. Zekerheid geven is onmogelijk. Door een intensief participatieproces te doorlopen kan wel het risico worden beperkt aangezien veel vragen en zienswijzen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen worden afgevangen.

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

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad wordt het vaststellingsbesluit ter kennisgeving gepubliceerd. Tegelijkertijd worden de bijbehorende stukken van het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. De zes weken daaropvolgend gelden als de beroepstermijn. Indien geen beroepsschrift is ingediend in deze periode treedt het bestemmingsplan in werking.

Na het in werking treden van het bestemmingsplan kan Heijmans een omgevingsvergunning indienen. De verdere planning voor het indienen van de omgevingsvergunning is aan Heijmans zelf.

#### **Bijlagen**

1. Ontwerpbestemmingsplan Maanwijk, Leusden-Zuid (toelichting, regels, verbeelding en 17 bijlagen)



2. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Maanwijk, Leusden-Zuid
3. Beeldkwaliteitsplan Maanwijk, Leusden

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn  
directeur-secretaris

W.R. Vos  
locoburgemeester