



Raadsvoorstel

Zaaknummer L241980
Datum raadsvergadering 28 mei 2020
Portefeuillehouder H.A.W. van Beurden

Onderwerp Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Lisidunahof te Leusden'

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 28 januari 2020 (L236265);
2. de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Lisidunahof te Leusden' 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 'Lisidunahof te Leusden' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen;
5. de Welstandsnota 2018 te wijzigen door opname van het beeldkwaliteitsplan 'De Lisidunahof'.

Aanleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling en Woningstichting Leusden hebben zich bij de gemeente gemeld met een woningbouwinitiatief voor het gebied rond zorginstelling Lisidunahof en gevraagd dit mogelijk te maken door een bestemmingswijziging. Het betreft een wijziging van diverse bestemmingen naar de bestemming wonen. Voor dit woningbouwinitiatief hebben de initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan laten opstellen. Het woningbouwinitiatief bestaat uit ruim 50 sociale huurappartementen, ongeveer 30 appartementen in de vrije sector huur en koop en ongeveer 20 vrijstaande/twee-onder-een-kapwoning. Op 26 september 2019 heeft de raad ingestemd met de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan de hand van een drietal moties zijn wel aandachtspunten meegeven aan het college voor de verdere uitwerking van het plan. Op basis van de stedenbouwkundige opzet is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op 28 januari 2020 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Op het ontwerpbestemmingsplan is een viertal zienswijzen ingediend. De betreffende zienswijzen op het plan zijn van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen, in de zienswijzennota zijn ook de ambtelijke aanpassingen opgenomen.

Doel / Effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Lisidunahof' heeft tot doel om rond zorginstelling Lisidunahof een nieuwe woonwijk mogelijk te maken, door middel van een passende juridisch-planologische regeling.

Met het wijzigen van de Welstandsnota 2018, door het toevoegen van het beeldkwaliteitsplan 'De Lisidunahof', krijgt het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit toetsingskaders om een advies uit te brengen over de beeldkwaliteit van de woningbouw.



Argumenten

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

Bijlage 12 van de plantoelichting is te beschouwen als de door de initiatiefnemer in te dienen aanmeldnotitie vormvrije 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. 28 januari 2020 (L236265). De raad moet het collegebesluit 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 viertal 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 het voorafgaande participatietraject, de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het opstellen van de zienswijzennota heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

2.2. De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

In de zienswijzennota zijn de zienswijzen met de reacties daarop weergegeven. De reacties geven aanleiding een bijlage in het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen..

Naar aanleiding van de zienswijzen 1, 2 en 3 is het verkeersonderzoek (bijlage 10 bij de toelichting) nader beoordeeld, wat ertoe heeft geleid dat er een nieuwe rapportage is gemaakt. Dit heeft geleid tot de volgende wijzigingen in het onderzoeksrapport:

- Het aantal woningen in tabel 3 is aangepast, naar de definitieve plansituatie.
- In tabel 4 zijn de gebruikte kerncijfers voor de sociale huurwoningen aangepast, aangezien hier kerncijfers voor grondgebonden woningen waren gehanteerd, terwijl er sprake is van alleen maar sociale huur appartementen.
- Aan de hand van de hiervoor genoemde wijzigingen is de totale verkeersgeneratie aangepast.

De aanpassingen in het verkeersonderzoek hebben niet geleid tot een andere conclusie dan in het onderzoek dat met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Het nieuwe verkeersonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de zienswijzennota. Na vaststelling van voorliggend voorstel maakt het onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van zienswijzen 1, 2 en 3 is nader onderzoek gedaan naar de relatie tussen de verkeersgeneratie en stikstofdepositie. Daarbij zijn de volgende punten overwogen:

- Gelet op het feit dat het nieuwe verkeersonderzoek een lagere totale verkeersgeneratie als uitkomst heeft, is er geen nieuwe stikstof berekening uitgevoerd.
- Om een beeld te schetsen van de stikstofdepositie bij een fictieve hogere verkeersgeneratie, is als onderdeel van de zienswijzennota de stikstof berekening uitgevoerd met het kerncijfer met de hoogste verkeersgeneratie per woning (koop,



vrijstaand; 8,2), toegepast op alle woningen. De conclusie van die berekening is opgenomen in de zienswijzennota. Volledigheidshalve hier geciteerd:
Ook uit deze berekening volgt dat er geen depositie groter dan 0,0 mol plaatsvindt op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied.

Het nadere onderzoek naar de stikstofdepositie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.3. De ambtshalve aanpassingen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan

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

- De regeling duurzaamheid (artikel 7.2.2, onder n.) wordt aangepast aan de afspraken zoals verwoord in de toelichting (paragraaf 2.2.4).
- De verbeelding wordt aangepast, voor een betere stedenbouwkundige uitwerking van de hoekkavel (gelegen tegenover gebouw C).

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 Van Wijnen Projectontwikkeling en Woningstichting Leusden heeft gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

4.1 De moties van 26 september 2019 zijn meegenomen in de belangenafweging bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Bij de behandeling van de stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan in de raadsvergadering van 26 september 2019 heeft de raad drie moties aangenomen. Hieronder worden deze moties in het kort toegelicht en welk effect deze hebben gehad bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Motie: Tweede ontsluiting

De motie is erop gericht dat bij de uitwerking van het plan het gebied zodanig wordt ingericht dat een tweede ontsluiting op termijn mogelijk is.

Dit is geborgd door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen binnen de bestemming Groen om dit onder voorwaarden te kunnen wijzigen naar een verkeersbestemming.

Motie: Veilig spelen en wateropvang

Met deze motie wordt het college gevraagd te borgen dat er een volwaardige, veilige speelfunctie wordt opgenomen in het plan.

Het plangebied kent een grote wadi, waar ook de centrale speelplek is bedacht.

Waterberging en spelen wordt hier gecombineerd, net als in Valleipark. Voor de inrichting worden de regels aangehouden die gesteld worden aan het spelen in en nabij water. De in het ontwerp getekende wadi is voor 90% van het oppervlak nodig voor het behalen van de verplichte wateropgave. Dit geeft flexibiliteit voor aanpassingen aan de nog te ontwerpen speelelementen.



Motie: Invulling zuidrand

De opdracht in deze motie was het nader betrekken van bewoners bij de invulling van de zuidrand.

In de aanloop van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben enkele gesprekken plaatsgevonden met omwonenden, waaronder ook een gesprek met Beweging 3.0. De gesprekken hebben geleid tot een nadere invulling van de zuidrand, die ook is gepresenteerd tijdens de inloopavond ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan en stand van zaken van het project op 18 februari jl. De omwonenden hebben positief gereageerd op de voorgestelde inrichting van de zuidrand. De nadere uitwerking van het de totale groenstructuur maakt onderdeel uit van de civiele uitwerking van het plan.

4.2 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 trance 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 Hof van Liz. 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, lage EPC normen) 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 Hof van Liz 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 ontwerpbestemmingsplan te komen. Dit ontwerp is een gewijzigd plan geworden aan de hand van zienswijzen en ambtshalve 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 de 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 toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.



Tegenargument / Alternatieve scenario's

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

Risico's

Een zorgvuldig participatieproces en de voorgestelde wijzigingen aan het bestemmingsplan door de Zienswijzennota geven 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 is wel het risico worden beperkt aangezien veel vragen en zienswijzen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgevangen.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

28 mei 2020	Raadsvergadering
+ 1 week	Publicatie (na aanpassing bestemmingsplan) + start beroepstermijn
+ 6 weken	Einde beroepstermijn, inwerkingtreding bestemmingsplan (onherroepelijk indien geen beroep wordt aangetekend)

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de hand van het raadsbesluit en wordt daarna gepubliceerd. Daarna start de beroepstermijn van zes weken. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen initiatiefnemers een omgevingsvergunning indienen. De verdere planning voor het indienen van de omgevingsvergunning en de realisatie van de woningen is aan initiatiefnemers zelf.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen, met 3 bijlagen
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Lisidunahof te Leusden'
3. Beeldkwaliteitsplan 'De Lisidunahof'

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 7 april 2020, nummer: L241980

b e s l u i t:

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 28 januari 2020 (L236265);
2. de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen voor het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Lisidunahof te Leusden' 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 'Lisidunahof te Leusden' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen;
5. de Welstandsnota 2018 te wijzigen door opname van het beeldkwaliteitsplan 'De Lisidunahof'.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter