



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L284166
Datum raadsvergadering	16 december 2021
Portefeuillehouder	P.J. Kiel
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'De Twijnderij 32'

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. in het plangebied van locatie 'De Twijnderij 32' woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken;
2. de inhoud van de nota van zienswijzen vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'De Twijnderij 32' vast te stellen;
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
5. de welstandsnota te wijzigen door opname van het beeldkwaliteitsplan 'De Twijnderij 32'.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2020 besloten tot herontwikkeling van de huidige locatie van het politiekantoor aan Twijnderij 32 naar appartementen. Conform de door de raad op 1 oktober 2020 vastgestelde 'kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau' is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 augustus tot en met 12 september 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Doel / Effect

Toevoegen van appartementen aan de woningvoorraad in het centrumgebied.
Herontwikkeling van een locatie met een potentieel leegstaand pand.
Financiering van de renovatie van de brandweerpost inclusief het politiesteunpunt.

Argumenten

1.1 Met het bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis voor de herontwikkeling gelegd.

Om de realisatie van een woongebouw van maximaal 40 appartementen in het plangebied van De Twijnderij 32 mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De huidige bestemming "Maatschappelijke doeleinden – politie" vervalt.

1.2 Met het herbestemmen van De Twijnderij 32 naar wonen wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde 'kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau' van 1 oktober 2020.

Op 1 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de 'kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau' vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten waaraan de herontwikkeling van het plangebied van de Twijnderij 32 moet voldoen. Het college heeft de gemeenteraad toegezegd hieraan mee te werken.



1.3 De herontwikkeling naar wonen is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan dat is opgesteld om uitvoering te geven aan de beoogde herontwikkeling van De Twijnderij 32 maakt inzichtelijk dat de herbesteding in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 De ontwikkeling van appartementen in het centrumgebied sluit aan op de Omgevingsvisie stedelijk gebied.

In de omgevingsvisie stedelijk gebied van 19 december 2017, staat in hoofdstuk 5, paragraaf 5.3 aangegeven dat het centrumgebied (waarbinnen het plangebied van De Twijnderij 32 ligt) mede is aangewezen voor het faciliteren van een deel van de woonopgave van de gemeente Leusden.

1.5 De beoogde appartementen passen in de geactualiseerde Woonvisie 2021-2025.

In de op 22 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2021-2025 wordt in hoofdstuk 5, paragraaf 5.1 geconstateerd dat in de komende jaren het aantal ouderen in de gemeente Leusden verder zal toenemen. Op dit moment is ongeveer een derde van de huishoudens 65 jaar of ouder. In 2030 ligt dat percentage op 44%. Aangegeven wordt dat een deel van de ouderen een levensloopgeschikte woning wenst, in de vorm van een appartement (het liefst dichtbij voorzieningen). De beoogde appartementen voorzien in deze behoefte aan woningen voor onder andere senioren. Een bijkomend voordeel is dat hiermee doorstroming op de woningmarkt wordt gecreëerd.

2.1 De nota zienswijzen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging.

In de periode van ter inzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk voor beoordeling. De zienswijzen gaan met name in op het uitzicht, de bezonning, het verlies van privacy en het mogelijk kappen van bomen. De zienswijzen geven alleen aanleiding om één luchtfoto te actualiseren in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen in de bijlage.

3.1 Ter voorbereiding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan heeft participatie plaatsgevonden met de directe omgeving van De Twijnderij 32.

Directe omwonenden van De Twijnderij 32 zijn op meerdere momenten betrokken bij de voorbereiding van het plan. Zo zijn er drie digitale informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarvoor omwonenden zijn uitgenodigd. Er is rekening gehouden met de opmerkingen en aanbevelingen van de omwonenden, die zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De Twijnderij 32 is volledig in eigendom van de gemeente Leusden. De opbrengsten uit verkoop van De Twijnderij 32 zijn voldoende om de gemeentelijke kosten van grondexploitatie te dekken en eventuele planschade. Dit betekent dat het verhaal van kosten voldoende anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan.

5.1 De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over het beeldkwaliteitsplan dat ten behoeve van de herontwikkeling van de Twijnderij 32 is opgesteld.

Er is een massastudie uitgevoerd en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.



In dit beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van een herontwikkeling van De Twijnderij 32 naar maximaal 40 appartementen en is gekozen voor een bouwvolume dat passend is in de omgeving. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en positief geadviseerd.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de door de raad vastgestelde kaders. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, of dit gewijzigd wordt, dan impliceert dit dat de eerder genomen raadsbesluiten over de kaders voor de herontwikkeling Twijnderij 32 en de maatschappelijke businesscase renovatie brandweerkazerne worden teruggedraaid. Er zou dan een nieuw planproces moeten starten voor beide projecten.

Risico's

De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden in beroep gaan tegen dit bestemmingsplan. Dit kan leiden tot vertraging van de herontwikkeling van het plangebied.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

19 december 2021

Eind december 2021/ begin februari 2022

Half februari 2022

Raadsbesluit bestemmingsplan

Beroepstermijn bestemmingsplan (zes weken)

Inwerkingtreding bestemmingsplan (indien geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk)

Medio 2022

Omgevingsvergunning kan ingediend worden.

De planning hiervan ligt bij ontwikkelende partijen.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Twijnderij 32' inclusief bijbehorende bijlagen.
2. Ontwerpbestemmingsplan De Twijnderij 32, bestaande uit de toelichting, regels en verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen;

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 26 oktober 2021, nummer: L284166.

b e s l u i t:

1. in het plangebied van locatie 'De Twijnderij 32' woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken;
2. de inhoud van de nota van zienswijzen vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'De Twijnderij 32' vast te stellen;
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
5. de welstandsnota te wijzigen door opname van het beeldkwaliteitsplan 'De Twijnderij 32'.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 16 december 2021.

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter