



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L266180
Datum raadsvergadering	22 april 2021
Portefeuillehouder	H.A.W. van Beurden
Onderwerp	Kader herontwikkeling locatie de Leus

Voorstel

Het college stelt u voor het kader voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie de Leus (Agnietenhove 51a) vast te stellen.

Aanleiding

Door de recente realisatie van het Kindcentrum (KC) Berkelwijk komt de locatie van De Leus aan de Agnietenhove vrij voor herontwikkeling. Op deze locatie hebben van 1990 tot 2015 een tweetal (dependancegebouwen) gestaan van de school de Holm en Humankind kinderopvang. Eén van de twee gebouwen is in 2015 gesloopt. Sindsdien is dit deel van het terrein in gebruik als grasland. Het andere gebouw dat gebruikt werd door Humankind kinderopvang en nu tijdelijk in gebruik is bij de basisschool 't Ronde. Vanaf zomer 2021 komt de gehele locatie de Leus vrij om te worden herontwikkeld. Het vastleggen van het stedenbouwkundige en programmatische kader is een belangrijke eerste stap om te komen tot de herontwikkeling van de locatie de Leus.

De locatie de Leus is samen met de Holm, de Klimrakker en de Meent (Groenhouten) aangewezen als her te ontwikkelen schoollocaties voor woningbouw. In het college van 19 november 2019 (L229976) zijn deze vier locaties programmatisch én financieel aan elkaar gekoppeld. Hierover bent u middels de RIB eind 2019 geïnformeerd.

Voorliggend voorstel gaat verder specifiek in op het kader voor de herontwikkeling van de locatie de Leus. Het kader is opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel. Voor de andere drie locaties volgen afzonderlijke voorstellen voor herontwikkeling. Het proces voor herontwikkeling van locatie de Leus loopt gelijktijdig aan die van de Holm. Door het vaststellen van de ontwikkelkaders kunnen de ontwikkelingen voorzien worden van een scherpere bepaling van het financieel resultaat. Vooralsnog lijken de afzonderlijke financiële resultaten binnen de aangegeven bandbreedtes te liggen waardoor de doelstelling van een budgettair neutraal saldo mogelijk is.

Doel / Effect

Het vaststellen van het kader voor de herontwikkeling van locatie de Leus heeft een aantal effecten:

1. Met de herontwikkeling van de locatie de Leus met kleine woningen en de koppeling financieel en programmatisch wordt het op de andere locaties mogelijk om daar sociale huurwoningen en (middel)dure koopwoningen te realiseren en is er dekking voor de aanpassing van de openbare ruimte rondom de nieuwe schoolgebouwen.
2. Richting geven aan de herontwikkeling op de locatie. Daardoor komt er voor omwonenden duidelijkheid wat er gaat komen op de plek van de oude dependance en van de oude kinderopvang.
3. Met de ontwikkeling van goedkopere kleine huur- en/of koopwoningen wordt voldaan aan de behoefte van starters op de woningmarkt.



Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling naar wonen wordt invulling gegeven aan het beleidskader zoals vastgelegd in de woonvisie.

Op dit moment zijn nog diverse woningbouwprojecten in Leusden in voorbereiding c.q. uitvoering. Bij het vaststellen van de woonvisie door de gemeenteraad in 2016 is geconstateerd dat er in Leusden tot 2035 ruimte is voor 1.000 nieuw te bouwen woningen. De gemeenteraad heeft tevens aangegeven mee te werken aan het versneld uitbreiden van de woningvoorraad (800 tot 1.200 woningen tot 2025). Dit beleid en deze uitspraak maakt het mogelijk mee te werken aan het ter hand nemen van de ontwikkeling de locatie de Leus. Ook is het beleid binnen de gemeente om eerst de inbreidingslocatie te benutten en dan pas te kijken naar woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom.

1.2 Met het vastleggen van de kaders wordt een stap gezet in het bereiken van het financiële doel van de herontwikkeling van de vier locaties.

De financiële koppeling van herontwikkeling van de vier locaties Holm, Leus, Klimrakker en Meent is door het college vastgelegd in haar besluit L229976. Financiële koppeling houdt in dat we voor de genoemde vier locaties uitgaan van een budgettair neutraal saldo. Hierbij hebben we onder andere rekening te houden met de boekwaarden van de locaties, de sloopkosten en de bijdragen aan de aanleg van de openbare ruimte rondom de nieuwe scholen en moeten we de normale kosten voor herontwikkeling van de locaties meenemen. Dit moet met herontwikkeling worden terugverdiend. Dit houdt wel in dat we voor de genoemde vier locaties uitgaan van een gezamenlijk budgettair neutraal saldo. Hierbij is dus onder andere rekening te houden met de boekwaarden van de vier locaties, de sloopkosten en de bijdragen aan de aanleg van de openbare ruimte rondom de nieuwe scholen en moeten we de normale kosten voor herontwikkeling van de locaties meenemen.

1.3 Met het vastleggen van de kaders wordt een belangrijke stap gezet in het bereiken van het programmatische doel van de herontwikkeling van de vier locaties.

De programmatische koppeling van herontwikkeling van de vier locaties Holm, Leus, Klimrakker en Meent is door het college vastgelegd in haar besluit L229976. Dit houdt in, dat we voor het totaal van deze vier locaties uitgaan van een gevarieerd woningbouwprogramma. De sociale huurwoningen komen centraal op één locatie, namelijk op locatie De Meent. Er is dus niet voor gekozen om op iedere locatie 30% sociale woningen te realiseren, omdat er dan te kleine aantallen per locatie komen. Dat is niet realiseerbaar en voor de woningstichting moeilijk te beheren. Voor locatie de Leus zijn woningen voor een specifieke doelgroep beoogd: klein wonen anno 2021. Dit omdat deze typologie aansluit bij de opzet en typologie van de omliggende buurt. De locatie leent zich voor een dergelijk concept. Met het bouwen van een aantal kleine woningen voldoen we daarnaast aan een grote behoefte van woningen voor starters. Deze groep komt nu heel lastig aan een woning in Leusden.

Op de locatie van de Klimrakker zijn middeldure koopwoningen voorzien en op de locatie de Holm zijn vrije kavels/ dure koopwoningen beoogd. Beide stedenbouwkundig en programmatisch passend bij wat er in de omgeving staat.

1.4 Het kader op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie de Leus vormt de input voor de verder gedetailleerde planuitwerking.

Het kader op hoofdlijnen zijn opgenomen in bijlage 1. Hierin wordt ingegaan op de verschillende aspecten, zoals de grenzen van het plangebied, stedenbouwkundige randvoorwaarden, behoud van bestaande kwaliteiten, duurzaamheids- en energetica eisen, etc. Voor locatie de Leus zijn woningen voor een specifieke doelgroep beoogd: klein wonen



anno 2021. Dit kunnen woningen zijn in een rij of losstaande woningen. Met een maximum van 9 woningen rondom een groen middengebied en behoud van zoveel mogelijk groen aan de randen van de locatie. De wandelroute langs het water blijft ook behouden. De woningen krijgen een kleine tuin/terras.

Ze mogen bestaan uit van één laag met een kleine kap. Architectonisch gezien worden de woningen als het ware 'familie van elkaar', ook als we uitgaan van losstaande woningen. Dit kader is het vertrekpunt voor de verdere uitwerking. Een deel van de stedenbouwkundige kaders is in overleg met de klankbordgroep bepaald. Op basis van de kaders is een tweetal modellen opgesteld. Na besluitvorming over het kader wordt een voorkeursmodel bepaald en uitgewerkt. De uitwerking gebeurt met de partij die hier uiteindelijk gaat bouwen. Dit kan de woningstichting zijn, maar ook een andere partij.

Financiën

Door het vaststellen van de kader op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de locatie kan ook het financieel resultaat van de ontwikkeling scherper worden bepaald.

De keuzes die gemaakt worden bij de kaderstelling zijn al verder vertaald in een globale financiële verkenning. Daaruit blijkt dat te verwachten financiële resultaten zich nog steeds binnen de bandbreedtes bevinden van de eerdere verkenningen. Dit maakt dat het uitgangspunt van de koppeling tussen de vier schoollocaties, een budgettair neutrale ontwikkeling mogelijk is. Voor de locatie de Leus geeft dit de ruimte om de locatie te herontwikkelen voor starters op de woningmarkt.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

In het proces met de omgeving is een aantal omwonenden van de Munnikhove en Agnietenhove opgestaan die als actiegroep tegen woningbouwontwikkeling op deze locatie zijn. Zij willen dat de locatie blijft zo als de huidige situatie; grasveld met bomen. En dat het deel van het plangebied waar nu de voormalige kinderopvang staat ook in de toekomst een groene bestemming krijgt. Hierover is de raad d.m.v. een brief in juni 2020 door hen op de hoogte gebracht. De raad kan meegaan in dit standpunt en besluiten om geen kader voor herontwikkeling naar woningbouw op de Leus vast te stellen en te besluiten om de bestemming van het plangebied na sloop van de voormalige kinderopvang een groene bestemming te geven. Herontwikkeling van de locatie naar woningbouw is daarmee van de baan.

Er zijn echter ook omwonenden van onder andere de Pelgrimshove die wel positief tegenover woningbouw met kleine woningen zijn. Daarnaast is er een ook groep mensen (starters) die graag op deze locatie met 'kleine wonen anno 2021' als toekomstig bewoners graag een plek in deze buurt zouden willen krijgen. Bij een negatief besluit wordt de mogelijkheid om kleine woningen te realiseren voor een belangrijke doelgroep uit het woningbouwbeleid ontnomen. Ook is het beleid binnen de gemeente om eerst de inbreidingslocaties te benutten en dan pas te kijken naar woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Van 1990 tot 2015 stond op deze plek het dependancegebouw van de Holm, zie bijlage 2.

Het noordelijk deel van de Leus staat in de omgevingsvisie genoemd als 'grote doorlopende groenstructuur', zie bijlage 2. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt op de gehele locatie de bestemming "Maatschappelijk" met nadere functieaanduiding 'onderwijs' en een ruim bouwvlak, zie bijlage 2. Dat is een planologische tegenstrijdigheid.

Met het voorliggende kader is gekozen om op de locatie zoveel mogelijk groene kwaliteit en bomen te behouden en slechts een beperkt aantal kleine woningen toe te voegen (maximaal 9 stuks). Om hiermee aan te sluiten bij het stedenbouwkundig beeld met de bestaande groene uitstraling en de bebouwing, die aanwezig was en is.



Risico's

Naar sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen is altijd wel vraag. We verwachten niet dat de coronacrisis hierop nog invloed gaat krijgen. 100% zekerheid kunnen we hier niet over geven, maar we verwachten dat het risico dat de woningen uiteindelijk niet verhuurd/verkocht worden klein is.

Ook planologisch zijn er de gebruikelijke risico's. Omwonenden of belangengroepen die een zienswijze indienen of bezwaar maken tegen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Dit kan vertraging tot gevolg hebben. Dit heeft voornamelijk effect op de planning van de bouw van de woningen.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Na een positief besluit van de gemeenteraad ziet de globale planning er als volgt uit.

- Voorjaar 2021: op zoek naar partijen die willen bouwen
- Voorjaar 2021: opstellen bestemmingsplan
- Zomer/najaar 2021: na verhuizing school 't Ronde sloop school
- Q2/3 2021: ontwerpbestemmingsplan in procedure
- Q4 2021: vaststelling bestemmingsplan door raad
- Medio 2022: verwachte start bouw woningen

Communicatie

Er is een klankbordgroep voor de locatie de Leus, die het afgelopen jaar drie keer bij elkaar is geweest. Eerst om het te hebben over de kwaliteiten en de aandachtspunten van de locatie (februari 2020). Vervolgens heeft de stedenbouwkundige op basis hiervan een tweetal modellen getekend. Dit deed hij eerst schetsmatig (september 2020) en daarna tijdens de laatste bijeenkomst zijn de digitale stedenbouwkundige modellen besproken (februari 2021). Daar is het voorliggende kader op gebaseerd. Voor de uitwerking van de bouwblokken is het de bedoeling de klankbordgroep ook weer te betrekken.

Een brede groep omwonenden van de locatie de Leus hebben we in november 2019 en in februari 2021 ook geïnformeerd met een nieuwsbrief over de stand van zaken van het project.

Bijlagen

1. Kader herontwikkeling locatie de Leus
2. Afbeeldingen tegenargument / alternatieve scenario's

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 02 maart 2021, nummer L266180

b e s l u i t:

Het kader voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie de Leus (Agnietenhove 51a) vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 22 april 2021

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter