



Raadsvoorstel

Zaaknummer L278526
Datum raadsvergadering 30 september 2021
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplannen Groot Agteveld

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. Voor besluitvorming over het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie':
 - a. de Nota van zienswijze voor het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie' vast te stellen;
 - b. het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie' vast te stellen;
 - c. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;

en

2. Voor besluitvorming over het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid':
 - a. de Nota van zienswijze voor het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid' vast te stellen;
 - b. het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid' gewijzigd vast te stellen;
 - c. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Groot Agteveld – Woongebied' is in 2013 opgesteld. Op dat moment was er een bepaald beeld bij de invulling van het Groot Agteveld. Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan heeft u besloten een deel niet vast te stellen, in verband met beperkt maatschappelijk draagvlak voor gestapelde woningen op die plek. Nu acht jaar later nadert de ontwikkeling van Groot Agteveld haar einde. Ondertussen is er een nieuw inzicht, ten aanzien van het woningbouwprogramma. Er is daarom gekozen voor een andere stedenbouwkundige opzet, er is verdicht in het midden van het gebied met sociale huur en gestapelde woningen, waardoor er meer ruimte is ontstaan aan de rand voor vrijstaande woningen. Dit leidt tot een verhoging van het totale woningaantal binnen Groot Agteveld, wat in het bestemmingplan was gemaximaliseerd. Voor het gebied waarvoor geen actueel planologisch regime was is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, met grondgebonden vrijstaande woningen.

De ontwerpbestemmingsplannen 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie' en 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid' hebben ter inzage gelegen, voor zienswijzen. Op beide ontwerpbestemmingsplannen is één zienswijze ingediend. Het college heeft de zienswijzen beoordeeld, en stelt u voor de bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.



Doel / Effect

De vaststelling van de bestemmingsplannen heeft tot doel om juridisch-planologische regeling af te stemmen met de actuele stedenbouwkundig invulling van Groot Agteveld.

Op basis van het (in werking getreden) bestemmingsplan kunnen de omgevingsvergunningen verleend worden voor de te bouwen woningen.

Argumenten

1.a Met de nota van zienswijze is voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.
Gedurende de periode van ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is van een reactie voorzien, waarbij de verschillende belangen zijn afgewogen.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

1.b De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.
Op basis van artikel 3.1 lid 1 is de gemeenteraad het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Voorafgaand heeft het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Zie hiervoor ook argument 1a. De raad wordt verzocht, met inachtneming van de zienswijze, het bestemmingsplan vast te stellen.

1.c 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 overeenkomst met De Alliantie heeft gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

2.a Met de nota van zienswijze is voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.
Gedurende de periode van ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is van een reactie voorzien, waarbij de verschillende belangen zijn afgewogen.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan. Het bestemmingplan wordt in die zin aangepast, dat er sprake is van een gedetailleerd bestemmingsplan in plaats van een globale bestemmingsmethodiek. Aangezien de uitwerking van de kavels al een nadere invulling heeft gekregen in de vorm van kavelpaspoorten. Hiermee ontstaat voor de indiener van de zienswijze meer zekerheid over de positionering van de woningen.

2.b De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.
Zie argument 1.b.

2.c De dekking van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan anderszins zijn gedekt.
Zie argument 1.c.



Tegenargument / Alternatieve scenario's

Alternatief is om de bestemmingsplannen niet vast te stellen. Hierdoor is het aangepaste stedenbouwkundige plan voor de sociale woningen niet realiseerbaar. Ook is er dan geen mogelijkheid om woningen te bouwen binnen het gebied Veld 1 zuid.

Risico's

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. Ook de tegemoetkoming in de andere vorm van bestemmen, naar aanleiding van de zienswijze, sluit een beroepsgang niet uit.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

30 september 2021	Besluitvorming bestemmingsplannen door gemeenteraad
Begin oktober	Start beroepstermijn (6 weken)

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, indien er geen sprake is van beroep dan is het bestemmingsplan na de beroepstermijn ook onherroepelijk.

Bijlagen

1. Bestemmingplan 'Groot Agteveld – Woongebied', met bijlagen
2. Nota van Zienswijze 'Groot Agteveld – Woongebied', met bijlage
3. Bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid', met bijlagen
4. Nota van Zienswijze 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid', met bijlagen

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

W.R. Vos
locoburgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 24 augustus 2021, nummer: L278526.

b e s l u i t:

1. Voor besluitvorming over het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie':
 - a. de Nota van zienswijze voor het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie' vast te stellen;
 - b. het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie' vast te stellen;
 - c. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;

en

2. Voor besluitvorming over het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid':
 - a. de Nota van zienswijze voor het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid' vast te stellen;
 - b. het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid' gewijzigd vast te stellen;
 - c. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 30 september 2021

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter