



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer	L278614
Datum raadsvergadering	30 september 2021
Portefeuillehouder	E. van Beurden
Onderwerp	Ontwikkelkader locatie voormalig sporthal De Meent

Voorstel

Het college stelt u voor in te stemmen met het ontwikkelkader (bijlage 1) ten behoeve van het realiseren van appartementen op locatie van de voormalige sporthal De Meent.

Aanleiding

De locatie de Meent (Groenhouten) is samen met de Leus, de Klimrakker en de Holm aangewezen als her te ontwikkelen schoollocaties voor woningbouw. In het college van 19 november 2019 (L229976) is besloten deze vier locaties programmatisch én financieel aan elkaar te koppelen. Hierover bent u middels de RIB eind 2019 geïnformeerd. Programmatische koppeling houdt in dat voor het totaal van deze vier locaties uitgegaan wordt van een gevarieerd woningbouwprogramma. De sociale huurwoningen komen centraal op één locatie, namelijk de Meent. Er is niet voor gekozen om op iedere locatie 30% sociale woningen te realiseren, omdat dat resulteert in hele kleine aantallen per locatie en dat is niet wenselijk.

Op 22 april 2021 heeft u de kaders voor ontwikkeling van De Holm en De Leus vastgesteld. Over de streefplanning ten aanzien van het vaststellen van de kaders voor locatie De Klimrakker bent u onlangs via de RIB geïnformeerd. De eerste fase van bewonersparticipatie voor de ontwikkeling van De Meent (onder leiding van Woningstichting Leusden) heeft in juni en juli 2021 plaatsgevonden. Woningstichting Leusden heeft inwoners die in een cirkel rond de ontwikkellocatie wonen aangeschreven. Op 14 juni jongstleden was er een digitale bijeenkomst; genodigden die daarbij aanwezig waren hebben de plannen voor nieuwbouw toegelicht gekregen. De participanten hadden geen opmerkingen over het programma of de bouwmassa. Er waren wel vragen met betrekking tot duur en intensiteit van overlast van de bouw (heien, bouwverkeer). Op 13 juli was er wederom een bijeenkomst gepland. Deze is uiteindelijk afgezegd wegens gebrek aan belangstelling.

Doel / Effect

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

1. Met de herontwikkeling van de Meent met sociale huurwoningen wordt invulling gegeven aan de financieel en programmatische koppeling van de voormalige schoollocaties en met het kader wordt aangegeven hoe de sociale huurwoningen op locatie De Meent worden gerealiseerd;
2. Met het kader wordt duidelijkheid verschaft aan omwonenden en Woningstichting Leusden inzake de herontwikkeling van de locatie en met betrekking tot wat er gaat komen op de plek van de oude sporthal van de Meent;
3. Met de mogelijkheid om levensloopbestendige nul-op-de-meter sociale huurwoningen te realiseren, wordt voldaan aan het bouwen voor de senioren doelgroep en aan de prestatieafspraken met de Woningstichting Leusden.



Argumenten

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

Bij het vaststellen van update van de woonvisie door de gemeenteraad op 3 juni 2021 is geconstateerd dat er op dit moment voor de periode tot 2026 nog ca. 768 woningen voorzien worden in Leusden. In de periode 2026 tot 2035 is er ruimte voor 1.050 nieuw te bouwen woningen. Voor locatie De Meent is binnen die aantallen vooralsnog rekening gehouden met 15 nieuwe woningen. Op grond van dit kader wordt voorzien dat er 22 woningen kunnen worden gerealiseerd. E.e.a. is passend binnen voornoemde woningbehoefte. Met betrekking tot de locatie past ontwikkeling van de plek van de voormalige sporthal bij het beleid van de gemeente om eerst inbreidingslocaties te benutten en dan pas te kijken naar woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom.

1.2 Met de ontwikkeling naar sociale huurwoningen wordt invulling gegeven de prestatieafspraken met Woningstichting Leusden

Om ook in de periode tot 2025 voldoende sociale huurwoningen te kunnen toevoegen, met behoud van de woonkwaliteit van Leusden, moeten er voldoende bouwlocaties beschikbaar zijn. In de prestatieafspraken van Woningstichting Leusden en gemeente is hiervoor opgenomen dat alle mogelijkheden die hiervoor zijn benut moeten worden, dit betreft ook transformatie van bestaand vastgoed. In de prestatieafspraken is ten aanzien van deze locatie ook benoemd dat gemeente en Woningstichting Leusden onderzoeken hoe de drie vrijvallende schoollocaties (De Meent c.a., De Holm c.a. en de Klimrakker) het best kunnen worden benut om inhoud te geven aan de bouwopgave van 300 extra sociale huurwoningen in de periode tot 2025. Conform de prestatieafspraken zullen op deze door de gemeente uitgegeven grond nul-op-de-meter woningen worden gerealiseerd.

1.3 Met het vastleggen van het ontwikkelkader wordt een vervolgstap 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 voor de genoemde vier locaties uitgegaan wordt van een budgettair neutraal saldo. Hierbij is 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; ook worden de normale kosten voor herontwikkeling van de locaties meegenomen. Daarnaast worden door de ontwikkeling ook opbrengsten uit de grondverkoop gerealiseerd.

1.4 Het ontwikkelkader betreffende de locatie van voormalig sporthal de Meent is randvoorwaardelijk voor het bestemmingsplan.

Het ontwikkelkader is opgenomen in bijlage 1. Hierin worden diverse zaken vastgelegd, zoals: de grenzen van het plangebied, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteit en behoud van bestaande kwaliteiten. Dit kader is het vertrekpunt voor de definitieve uitwerking van het voor de ontwikkeling benodigde bestemmingsplan. In de kaders zijn de beraadslagingen met de klankbordgroep en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt; hieruit zijn geen bezwaren tegen de voorgestelde massa en het programma voortgekomen. Door nu te besluiten over dit kader wordt de kans kleiner dat het naar



aanleiding van het besluit definitief uit te werken bestemmingsplan niet voldoet aan de verwachtingen en opdracht van de raad.

Financiën

Niet van toepassing.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Het moment dat een raadsbesluit noodzakelijk is, is bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Nadeel van het niet voorafgaand aan de noodzakelijke besluitvorming vaststellen van het ontwikkelkader is, dat eventueel bijsturen plaatsvindt op een laat moment en na het investeren van tijd en geld in de planuitwerking.

De raad kan het kader aanpassen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met effecten op de doelstellingen van de woonvisie en de prestatieafspraken met Woningstichting Leusden en ook met de financiële effecten voor de gemeente (over de 4 ontwikkellocaties tezamen) en de financiële uitvoerbaarheid van het project voor de Woningstichting. Begin oktober wordt er een laatste bijeenkomst met omwonenden georganiseerd om de besluitvorming naar aanleiding van dit raadsvoorstel en de eventuele gevolgen daarvan aan participanten terug koppelen.

Risico's

Aan het voorliggende voorstel zelf (vaststellen kaders) zijn geen risico's verbonden. Aan het hele project uiteraard wel: Zo zijn de gebruikelijke risico's op bezwaar en beroep bij de bestemmingsplan procedure straks ook op dit project van toepassing. Dat kan vertraging veroorzaken. De gemeente brengt eigen grond in en loopt dus een marktrisico bij verkoop. Aangezien het om 100% sociale huur gaat is dat risico in dit specifieke geval overigens zeer beperkt.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Vervolg/afrondding participatie

- Begin oktober '21 terugkoppeling besluitvorming raad aan participanten;
- Participanten kunnen in relatie tot bestemmingsplan en omgevingsvergunning verder nog meedenken over materialisatie en architectuur en niet meer over het kader en het besluit van de raad.

Bestemmingsplan

- Vanaf ca. oktober '21 ter visie leggen door college;
- 11 januari '22 aanleveren aan raad;
- 3 februari '22 vaststellen in raad.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Ontwikkelkader locatie voormalig sporthal De Meent.

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 17 augustus 2021, nummer: L278614.

b e s l u i t:

1. In te stemmen met het ontwikkelkader ten behoeve van het realiseren van appartementen op locatie van voormalig sporthal De Meent.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 30 september 2021

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter