



Raadsvoorstel

Zaaknummer	3477
Datum raadsvergadering	3 februari 2022
Portefeuillehouder	P.J. Kiel
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Princenhof Larikslaan 4 en 6

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de realisatie van woningen aan Larikslaan 4 en 6 planologisch-juridisch mogelijk te maken;
2. geen exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Larikslaan 4 en 6 vast te stellen.

Aanleiding

Een ontwikkelende partij heeft zich namens de grondeigenaar bij de gemeente Leusden gemeld voor de (her)ontwikkeling van het betreffende percelen aan de Larikslaan 4 en 6. Deze locatie is al langer in beeld als mogelijke transformatielocatie op basis van de transformatievisie 'Princenhof-uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten' uit december 2017. Daarnaast is de locatie ook opgenomen in de 'Omgevingsvisie Stedelijk gebied', waar de locatie valt onder het primaire transformatiegebied.

Aan de hand van door het college vastgestelde kaders heeft ontwikkelende partij een plan opgesteld met 10 XS rijwoningen aan de Larikslaan 6 en 12 rijwoningen en 4 appartementen aan Larikslaan 4. Met dit plan als basis heeft de ontwikkelende partij een ontwerp bestemmingsplan laten opstellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 oktober tot en met 28 november 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Doel / Effect

Het bestemmingsplan maakt de beoogde bouwontwikkeling in totaal 26 woningen mogelijk. De raad wordt verzocht, als bevoegd gezag, om het bestemmingsplan vast te stellen, zodat (na inwerkingtreding/onherroepelijke worden van het bestemmingsplan) door de ontwikkelaar/eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden om de woningen te realiseren.

Dit plan heeft tevens een mogelijk stimulerend effect op de herontwikkeling van andere kavels binnen Princenhof, die aangemerkt zijn als transformatie (sloop-nieuwbouw) kavels.

Argumenten

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

Om de realisatie van woningen op de percelen Larikslaan 4 en 6 mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De huidige bestemming (kantoren/bedrijven) wordt 'weg



bestemd'. Het vestigen van bedrijven op deze locatie is dan niet meer mogelijk, zonder dat hiervoor opnieuw een procedure wordt gevolgd.

1.2 Op het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

De ontwikkelaar/eigenaar heeft omliggende bewoners en bedrijven regelmatig middels een brief geïnformeerd over de planvorming en is actief in gesprek geweest met omliggende bedrijven en bewoners die dit wensten. Gedurende de zienswijzetermijn is geen reactie ontvangen op het plan.

1.3 De 26 woningen passen in de woonvisie

In Leusden en omgeving is grote behoefte aan nieuwe woningen. De 10 XS woningen en de 12 'gewone' rijwoningen voorzien in een behoefte aan woningen voor gezinnen conform de geactualiseerde woonvisie 2021. Dit geldt ook voor de 4 appartementen, waarbij juist een oudere doelgroep wordt bediend.

Voor het totale woningbouwprogramma op Princenhof is uitgegaan van gevarieerd programma voor verschillende doelgroepen. Van sociale huurwoningen tot duurdere koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen van het nieuwe woongebied op Princenhof is reeds gerealiseerd op de hoek Olmenlaan en Larikslaan. Voor de Larikslaan 3 is uitgegaan van goedkopere rijwoningen (circa €300.000 voor 95 m²). De veranda woningen aan de Kastanjelaan 7 zijn groter en vallen in hogere prijscategorie namelijk vanaf circa €450.000. De von-prijzen van de woningen aan de Larikslaan 1 zijn vanaf € 375.000. Voor de te ontwikkelen woningen aan de Larikslaan 4 en 6 komen de von-prijzen te liggen vanaf € 325.000.

2.1 De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt.

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt middels een anterieure overeenkomst, die is ondertekend voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gegaan.

3.1 De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Op basis van artikel 3.1 lid 1 Wro is de gemeenteraad het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het is niet mogelijk om de bevoegdheid voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan te delegeren aan het college. Op grond van de Crisis- en herstelwet heeft het bestemmingsplan een verbrede reikwijdte, waardoor in het bestemmingsplan tevens is geborgd dat de nieuwe woningen energieneutraal worden uitgevoerd.

Doorkijk rol raad als omgevingswet in werking treedt:

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kan het wijzigen en/of vaststellen van een deel van het Omgevingsplan (= het nieuwe planologisch juridische instrument) gedelegeerd worden aan het college (zie verzamelbesluit Omgevingswet, 1 juli 2021). Bijvoorbeeld in het geval van de transformatieopgave in Princenhof, zoals deze nu speelt en waarvoor meerdere bestemmingsplannen voor vaststelling worden voorgelegd. Als de gemeenteraad een kaderstellend besluit neemt over de transformatie van Princenhof, kan de uitwerking van dat besluit (waaronder het veranderen van de planologisch juridische regeling) uitgevoerd worden door het college. Hiermee komt de uitvoerende taak nadrukkelijker bij het college te liggen en hoeft de raad over deze wijzigingen geen besluit meer te nemen.



Tegenargument / Alternatieve scenario's

Het alternatief scenario is het bestemmingsplan niet vast te stellen en de ontwikkeling niet mogelijk te maken.

Risico's

Gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan kent dit plan juridisch planologisch nagenoeg geen risico's meer.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

3 februari 2022

Half februari 2022/begin april 2022

Begin april 2022

Begin april 2022

Raadsbesluit bestemmingsplan

Beroepstermijn bestemmingsplan (zes weken)

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

Omgevingsvergunning kan ingediend worden.

De planning hiervan ligt bij ontwikkelende partijen.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 4 en 6

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester