



Raadsvoorstel

Zaaknummer 10148
Datum raadsvergadering 10 maart 2022
Portefeuillehouder F. van der Vegte

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan De Meent

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. in het plangebied van locatie 'De Meent' woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken;
2. het bestemmingsplan 'De Meent' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding

De locatie De Meent is samen met de Leus, de Klimrakker en de Holm aangewezen als te herontwikkelen schoollocaties voor woningbouw. Door het college is op 19 november 2019 besloten deze vier locaties programmatisch en financieel aan elkaar te koppelen. Programmatische koppeling houdt in dat voor het totaal van deze vier locatie wordt uitgegaan van een gevarieerd woningbouwprogramma. De gemeenteraad heeft op 30 september besloten in te stemmen met een ontwikkelkader voor de realisatie van appartementen in de sociale huursector op de voormalige locatie van sporthal De Meent. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 26 oktober 2021 besloten de bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van de appartementen te starten door het ontwerp bestemmingsplan 'De Meent' ter inzage te leggen. Op 18 januari 2022 heeft het college besloten de grond, benodigd voor de bouw van de sociale huurwoningen te verkopen aan Woningstichting Leusden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 november tot en met 15 december 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Doel / Effect

- Toevoegen van sociale huurappartementen aan de woningvoorraad. Herontwikkeling van een braakliggende locatie.
- Met de realisatie van de appartementen wordt uitvoering gegeven aan prestatieafspraken en eerdere besluiten van de gemeente.

Argumenten

1. *Er wordt uitvoering gegeven aan het ontwikkelkader dat is vastgesteld door de raad*
In de raad van 30 september 2021 is het ontwikkelkader locatie voormalig sporthal De Meent vastgesteld. De bouw van de appartementen geeft uitvoering hieraan.
2. *Omwonenden en belanghebbenden zijn betrokken bij de planvorming*



In het ontwikkelkader locatie voormalig sporthal De Meent zijn de beraadslagingen met de klankbordgroep en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt. 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. Met deze bewonersparticipatie is het voorliggende plan zorgvuldig voorbereid en klaar voor de planologische procedure.

3. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De benodigde grond is volledig in eigendom van de gemeente Leusden. De kosten voor herinrichting worden gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de voor de bouw benodigde grond. 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.

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

Om de realisatie van 22 appartementen in het plangebied 'De Meent' mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het geldende bestemmingsplan vervalt. Op basis van het vernieuwde bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen worden aangevraagd.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Meer en kleinere appartementen in dezelfde bouwvolume is overwogen

Meer kleinere appartementen is minder gewenst, dan grotere betaalbare driekamer appartementen. Dit is onder andere vanwege de grotere vraag naar betaalbare driekamer appartementen en een betere doorstroming voor senioren en jonge stellen in het kader van het programma "van groot naar fijn" van de Woningstichting Leusden. Hierover is de raad naar aanleiding van raadvragen eerder geïnformeerd in de raadsinformatiebrief.

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 / streefplanning

10 maart 2022	raadsbesluit bestemmingsplan;
Begin mei 2022	einde beroepstermijn bestemmingsplan en inwerking treden bestemmingsplan (bij geen beroep);
Vanaf begin mei 2022	omgevingsvergunning appartementen WSL kan worden verstrekt;
Vanaf begin mei 2022	bouw appartementen WSL kan aanvangen;
2022	voorbereiding ontwerp en aanbesteding uitvoering herinrichting rijloper en parkeerplaatsen;
Medio 2023	streefdatum oplevering appartementen;



Medio 2023

streefdatum start uitvoering herinrichting rijloper en parkeerplaatsen.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan, toelichting, regels, verbeelding en 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 18 januari 2022, nummer: 10148

b e s l u i t:

Het college stelt u voor:

1. in het plangebied van locatie 'De Meent' woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken;
2. het bestemmingsplan 'De Meent' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 10 maart 2022.

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter