



## Raadsvoorstel

<b>Zaaknummer</b>	10559
<b>Datum raadsvergadering</b>	10 maart 2022
<b>Portefeuillehouder</b>	F.G. van der Vegte
<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan De Holm

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. zeven vrijstaande woningen te ontwikkelen op de voormalige schoollocatie van basisschool de holm conform kader dat is vastgesteld door de raad op 21 april 2021;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan De Holm vast te stellen.

### Aanleiding

Op 19 november 2019 heeft het college het besluit genomen de oude schoollocaties De Holm, De Leus, De Klimrakker en De Meent te herontwikkelen tot woningbouw. Voor het totaal van de vier locaties wordt uitgegaan van een gevarieerd woningbouwprogramma en een minimaal budgettair neutrale ontwikkeling. In april 2021 heeft de raad het stedenbouwkundig en programmatisch kader vastgesteld van de locatie de Holm. Daarnaast heeft de raad per motie aan het college gevraagd in de uitwerking van het kader rekening te houden met de mogelijkheid van aangepaste en meer-generatie woningen of andere woonzorg concepten voor specifieke doelgroepen.

Op deze locatie worden zeven vrije kavels ontwikkeld. Het is een perceel in eigendom van de gemeente. Het college heeft hiervoor een ontwerpbestemmingsplan voorbereid en zes weken ter inzage gelegd. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend.

### Doel / Effect

De vaststelling van het bestemmingsplan De Holm heeft tot doel om de beoogde realisatie en het beoogde gebruik van de zeven vrije kavels op de locatie de Holm mogelijk te maken door middel van een passende juridisch-planologische regeling.

### Argumenten

*1.1 Met de ontwikkeling naar wonen wordt invulling gegeven aan het kader zoals vastgesteld door de raad op 21 april.*

In april 2021 heeft de raad het stedenbouwkundig en programmatisch kader vastgesteld van de locatie de Holm. Hierin zijn de (stedenbouwkundige) kaders en ambities vastgelegd die van toepassing zijn op de ontwikkeling van de Holm en randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling. In dit kader is ook het stedenbouwkundig plan opgenomen. Op deze locatie worden zeven vrije kavels ontwikkeld. Voor alle kavels bestaat de mogelijkheid om een levensloopgeschikte woning te realiseren. Daarnaast is voor drie kavels de mogelijkheid opgenomen voor aangepaste en meer-generatie woningen of andere woonzorg concepten voor specifieke doelgroepen (conform de motie van de raad). Het is een perceel grond in



gemeentelijk eigendom. Het plan voldoet aan de ruimtelijke, programmatische en participatieve aspecten uit het kader.

### *1.2 Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat hiertegen geen bezwaar.*

Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen realisatie van de zeven vrije kavels op deze locatie. Dat wil onder meer zeggen dat alle belangen die ter zake spelen, goed zijn afgewogen. In het bijzonder wordt gewezen op:

- dat wordt voldaan aan onderzoeksverplichtingen en motiveringsvereisten (dit blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan);
- dat in het plan geregeld is wat er geregeld moest worden (dit blijkt uit de planregels en verbeelding, en uit hoofdstuk 5 van de plantoelichting).

### *1.3 Het stedenbouwkundig plan is na een intensief participatieproces tot stand gekomen.*

In het afgelopen jaar is tussen stedenbouwkundige, gemeente en direct omwonenden (middels een klankbordgroep) gewerkt aan een VO stedenbouwkundig plan. De resultaten van de klankbordgroepbijeenkomsten met direct omwonenden zijn meegenomen in het opstellen van het Stedenbouwkundig plan. Het Stedenbouwkundig plan is in voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch vertaald.

In het tot nu toe gevolgde participatieproces is actief op de wensen uit de directe omgeving ingegaan en is, als niet of niet volledig aan wensen kan worden voldaan, goed besproken waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Deze lijn van participatie wordt ook in de verdere fases van het proces gevolgd.

### *2 De nota zienswijzen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging.*

In de periode van ter inzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk voor beoordeling. De zienswijzen betreffen in hoofdlijnen de volgende onderwerpen:

- Er is meer behoefte aan starterswoningen en kleinere woningen.
- Garantie over behoud bomen
- Behoud speeltuin
- Verkeersveiligheid
- Ligging groendepot
- Inspraak op groeninrichting
- De oriëntatie van twee beoogde woningen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen in de bijlage.

### *3 Het kostenverhaal is verzekerd vanwege grondpositie.*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan die een bouwplan mogelijk maakt die valt onder de criteria van grondexploitatiewet (artikel 6.2.1 Bro) is het verplicht een exploitatieplan erbij vast te stellen, of dient expliciet door de gemeenteraad te worden besloten geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Bij dit project is te ontwikkelen grond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in bezit van de gemeente. Met deze grondpositie is het kostenverhaal goed verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.



*4 Vaststelling van het bestemmingsplan De Holm maakt de realisatie van de woningen mogelijk.*

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om omgevingsvergunningen aan te vragen voor de bouw van de woningen.

**Tegenargument / Alternatieve scenario's**

Niet van toepassing

**Risico's**

De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden of indieners van zienswijzen in beroep gaan tegen dit plan. Dit kan leiden tot vertraging van de ontwikkeling van de woningen.

**Plan van aanpak / Tijdsplanning**

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd. Het moment van inwerkingtreding is zes weken na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan.

**Bijlagen**

Ontwerpbestemmingsplan De Holm: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen  
Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan De Holm

**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 10559

### **b e s l u i t:**

1. Zeven vrijstaande woningen te ontwikkelen op de voormalige schoollocatie van basisschool De Holm conform kader dat is vastgesteld door de raad op 21 april 2021;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan De Holm vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 10 maart 2022

**I. Schutte - van der Schans**  
griffier

**G.J. Bouwmeester**  
voorzitter