



Raadsvoorstel

Zaaknummer	47550
Datum raadsvergadering	10 november 2022
Portefeuillehouder	P.J. Kiel
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de realisatie van woningen aan olmenlaan 6 en 8 planologisch-juridisch mogelijk te maken;
2. de inhoud van de nota zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8 vast te stellen.

Aanleiding

SamenThuis heeft zich namens Schoonderbeek en Polderhof B.V. gemeld bij de gemeente Leusden voor (her)ontwikkeling van de percelen Olmenlaan 6 en 8. Deze locaties zijn al langer in beeld als mogelijk transformatielocaties op basis van de transformatievisie 'Princenhof-uitwerking-kansen-kaders-kwaliteiten'. Het college heeft deze visie in december 2017 vastgesteld, waarbinnen de planontwikkeling zou moeten plaatsvinden. Aan de hand van deze vastgestelde kaders heeft de ontwikkelaar een plan gemaakt. Het principeontwerp is getoetst op deze kaders en is in principe akkoord bevonden op 8 februari 2022 door het college van B&W. Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Er is naar aanleiding hiervan één zienswijze ingediend.

Doel / Effect

- Het bestemmingsplan maakt de beoogde bouwontwikkeling met in totaal 49 woningen mogelijk:
 - 20 sociale huur woningen.
 - 10 rijwoningen
 - 1 grote eengezinswoning
 - 9 kleine appartementen
 - 9 maisonettes
- 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 Olmenlaan 6 en 8 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 De 49 woningen passen in de woonvisie

In Leusden en omgeving is grote behoefte aan nieuwe woningen. De rijwoningen voorzien in een behoefte aan woningen voor gezinnen conform de geactualiseerde woonvisie 2021. Dit geldt ook voor de appartementen, waarbij juist ook een oudere doelgroep wordt bediend. Verder geven de sociale huurwoningen invulling aan de opgave voor meer betaalbare woningen. Met een divers woonprogramma in dit project komt er een woningaanbod voor veel verschillende doelgroepen.

2.1 Op het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid.

De ontwikkelaar/eigenaar heeft omliggende bewoners en bedrijven per brief geïnformeerd. Bewoners en bedrijven hebben aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen en was er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is naar aanleiding hiervan één zienswijze ingediend. Dit betreft bewoners van een woning aan de Zwarteweg. Zij zijn het eens met de ontwikkeling van woningen op deze plek, maar vinden de beoogde bebouwing te hoog. Hierdoor wordt hun uitzicht en de bezonning van hun woning belemmerd. Het college vindt dat de beoogde bebouwing nodig is om woningen te realiseren waar veel vraag naar is. De bebouwing is verder stedenbouwkundig passend en staat op redelijke afstand van de indieners van de zienswijze. Uit een zonstudie blijkt dat de bezonning van de betreffende woning niet veel wordt beïnvloed door de beoogde bebouwing. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan hier niet op aan te passen. De volledige zienswijze en de beantwoording ervan staat in de nota zienswijzen in de bijlage.

3.1 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.

4.1 De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan

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.

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

Er kan beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling, waardoor het project vertraging kan oplopen.

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

1. Ontwerpbestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8
2. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester