



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer 39326
Datum raadsvergadering 25 mei 2023
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Leus

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. maximaal negen kleine woningen te ontwikkelen op locatie 'De Leus' bij Pelgrimshove en Agnietenhove 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 Leus gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen.

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 Leus. Op deze locatie worden tot 9 kleine woningen 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 vier zienswijzen ingediend. Het college heeft het raadsvoorstel vernieuwd in aansluiting op de wens uit het presidium om het vast te stellen bestemmingsplan bij het raadsvoorstel te voegen en de uitspraak weg te nemen in de nota zienswijzen dat is besloten geen collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) toe te passen bij deze ontwikkeling.

Doel / Effect

De vaststelling van het bestemmingsplan De Leus heeft tot doel om de beoogde realisatie en het beoogde gebruik van kleine woningen op de locatie de Leus 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 Leus. Hierin zijn de (stedenbouwkundige) kaders en ambities vastgelegd die van toepassing zijn op de ontwikkeling van de Leus en randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling. In dit kader is ook het stedenbouwkundig plan opgenomen. Op deze locatie worden tot 9 kleine woningen ontwikkeld. 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 ontwikkeling van de maximaal 9 kleine woning 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 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 inclusief de zienswijzeprocedure bij het ontwerpbestemmingsplan (zie volgend argument) is actief op de wensen uit de directe omgeving ingegaan en is, als niet of niet volledig aan wensen kan worden voldaan, goed uitgelegd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.

2 De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging.

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

- De maatvoering van de te ontwikkelen woningen zijn te groot, passen niet bij de omgeving en sluit niet aan op wat in het participatieproces is besproken.
- Er zijn extra parkeerplaatsen ten zuidwesten van het plan gepland. Zijn deze wel nodig? En het dan verplaatst worden naar een meer geschikte plek?

Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen in de bijlage.

De zienswijzen geven aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan:

- In het zuidelijk deel van het plan wordt er geen verdieping meer mogelijk gemaakt. De maximale hoogtes worden 5 meter en 3 meter voor de goot.
- In het noordelijk deel van het plan wordt indien een verdieping wordt toegepast de maximale grondoppervlakte van de woning verkleind van 50m² naar 30m².
- In de bijlagen bij de toelichting wordt het kavelpaspoort aangepast aan de aangepaste maatvoering in het bestemmingsplan. Onder andere worden de verkeerd opgenomen maximale hoogte van 6,5 meter en goothoogte van 5 meter aangepast naar de maten in het bestemmingsplan.
- Tekstuele aanpassingen in de toelichting

Daarnaast wordt ambtshalve een aanpassing van het bestemmingsplan voorgesteld:

- De woningen in het noordelijk deel mogen ook aaneengesloten gebouwd worden in plaats van vrijstaand. Dit zorgt voor meer flexibiliteit in de verkaveling en positionering van de woningen, zodat een meer gewenst beeld kan ontstaan.



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 Leus 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

- Vast te stellen bestemmingsplan De Leus: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan De Leus.

Het college van de gemeente Leusden,

G. Brinkman
directeur-secretaris (wnd.)

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 4 april 2023, nummer: 39326

b e s l u i t:

1. maximaal negen kleine woningen te ontwikkelen op locatie 'De Leus' bij Pelgrimshove en Agnietenhove 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 Leus gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 20 april 2023

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter