



Raadsvoorstel

Zaaknummer	135515
Datum raadsvergadering	27 februari 2024
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Bestemmingsplan Larikslaan 5

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. mee te werken aan de ontwikkeling van 37 woningen op het perceel van de Larikslaan 5;
2. de inhoud van de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Larikslaan 5 gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5.

Aanleiding

In 2017 is de Transformatievisie Princenhof vastgesteld door het college van B&W. Hierin staan de kaders op hoofdlijnen voor de transformatie van de wijk Princenhof. Begin 2022 heeft een initiatiefnemer voor de mogelijke ontwikkeling van het perceel Larikslaan 5 contact gezocht met de gemeente. Naar aanleiding hiervan heeft het college in april 2022 besloten in principe mee te werken aan de realisatie van 37 woningen aan de Larikslaan 5, na sloop van het huidige kantoor van Scouting Nederland. Het plan verder uitgewerkt en onderzocht en er is een bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

Doel/Effect

- Een verouderd leegstaand kantoor wordt gesloopt en het perceel wordt ingericht voor een nieuwe functie;
- Er worden extra woningen aan de woningvoorraad toegevoegd;
- De doelstelling voor de helft aan betaalbare woningen binnenstedelijk in het kader van de woondeal met rijk, provincie, gemeenten en corporaties wordt hier ingevuld (48%).

Argumenten

1.1 Het in onbruik geraakte verouderde kantoor wordt opgeruimd.

Efficiënt ruimtegebruik betekent ook dat verouderde leegstaande bebouwing wordt weggehaald en dat de ruimte opnieuw nuttig gebruikt wordt. Hierdoor wordt de ruimte goed benut om onze (beleids)doelen in te vullen. De herontwikkeling verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en geeft zo ook een impuls aan de beleving en het gebruik van het te vernieuwen park Princenhof.

1.2 De ontwikkeling van woningen draagt bij aan het invullen van de vraag naar (betaalbare) woningen.

Er is een grote vraag naar woningen. De ontwikkeling van 37 woningen draagt bij aan het



vergroten van aanbod om zo woningzoekenden meer kans te geven op het vinden van een geschikte woning. Het kantoor wordt herontwikkeld naar een wooncomplex met verschillende woningtypes voor specifieke doelgroepen. Zo is bijna de helft van de woningen in het betaalbare segment.

1.3 Door woningen te ontwikkelen in stedelijk gebied hoeft er minder gebouwd te worden in het buitengebied.

Met de herontwikkeling van Princenhof worden veel woningen gebouwd die daarom niet meer in het buitengebied hoeven te worden gebouwd. Dit geeft meer ruimte voor het behoud van kwaliteit en andere ambities in het buitengebied.

1.4 De ontwikkeling en het gebruik van het gebied als woonlocatie vergt een nieuw bestemmingsplan.

Het plangebied 'Larikslaan 5' moet de bestemming wonen krijgen om het plan te kunnen realiseren. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is nodig om dit te bewerkstelligen. Daarmee wordt tevens de huidige bestemming (bedrijven) wegbestemd.

1.5 Met de terinzagelegging van het ontwerp start de bestemmingsplanprocedure.

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan (overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening). De periode van terinzagelegging duurt zes weken. Iedereen die dat wil, mag in die zes weken zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Na de terinzagelegging doet B&W de gemeenteraad het voorstel toekomen om het bestemmingsplan vast te stellen. Bij het nemen van het vaststellingsbesluit weegt de raad hetgeen naar voren is gekomen uit eventueel ingediende zienswijzen, mee.

2.1 Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid.

Op 3 oktober 2022 is er een inloopbijeenkomst geweest over het plan daarna is er overleg geweest tussen initiatiefnemers en enkele omwonenden over de inijk en privacy. Een aangepast plan is in september 2023 gedeeld met de omgeving. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het bestemmingsplan zes weken terinzage gelegen vanaf 29 november 2023. Naar aanleiding daarvan heeft één omwonenden en zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op dat de indiener in de veronderstelling was een hoekwoning te hebben gekocht en dat door het ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5 hun woning tussenwoning wordt. De initiatiefnemer, gemeente en indiener van de zienswijze zijn in overleg gegaan hierover. Er zijn afspraken gemaakt om het plan aan te passen. Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat het karakter van een hoekhuis voor de indiener van is geborgd. De zienswijze, de beantwoording en de voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan staan in de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5. Deze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

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 onder omgevingswet:

Deze bestemmingsplanprocedure verloopt nog conform de Wet ruimtelijke ordening door overgangsrecht. Onder de omgevingswet kan het wijzigen 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.

Tegenargumenten/Alternatieve scenario's

1.1 De ontwikkeling voldoet niet volledig aan alle kaders uit de transformatievisie Princenhof.

Het plan heeft een hogere stedelijke dichtheid en bevat niet alleen grondgebonden woningen. Echter met een mix van grondgebonden woningen en appartementen kunnen we een gevarieerder woningbouwprogramma bieden en meer doelgroepen bedienen, die in Leusden op zoek zijn naar een woning. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in Leusden en de directe omgeving van Leusden, zowel in het koop- als in het huursegment. Het perceel was lastig in te vullen, omdat er rekening diende te worden gehouden met hetgeen er al staat op de naastgelegen kavel, de te behouden bomen in het park en de groene knip die in eerste instantie dwars over het perceel liep. De huidige opzet is het meest optimale stedenbouwkundige model. De stedelijke dichtheid (floor space index) van 0,96 is weliswaar hoger dan in de transformatievisie genoemd (0,67), maar is vergelijkbaar met de fsi van de andere plannen aan de Larikslaan en Olmenlaan. Bovendien wordt met dit plan een belangrijk doel behaald in het kader van de woondeal: de helft betaalbare woningen (48%).

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.

Duurzaamheid

Communicatie



Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

F. Backhuijs
wnd. burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 27 februari 2024, nummer 135515

besluit:

1. mee te werken aan de ontwikkeling van 37 woningen op het perceel van de Larikslaan 5;
2. de inhoud van de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Larikslaan 5 gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 11 april 2024

I. Schutte – van der Schans
griffier

F. Backhuijs
voorzitter