

**Raadsvoorstel**

**Datum :** 9 april 2013

**Hoort bij collegeadviesnr.** 202793

**Datum raadsvergadering** 30 mei 2013

**Portefeuillehouder** van Beek/Rolle

**Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Leusden-noord

**Verzoek**

Het college stelt u voor:

1. de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Leusden-noord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

**Kader**

Wet ruimtelijke ordening

**Argumenten**

Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in een aantal wijken in noord Leusden en ten behoeve van de projecten MFC Atria en Groot Krakhorst is het ontwerp bestemmingsplan Leusden-Noord - Asschatterweg e.o. opgesteld. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke zienswijzenprocedure.

*MFC Atria*

De leerlingprognoses van oktober 2012 wijzen uit dat het verwachte aantal leerlingen in de omgeving van MFC Atria nog verder dalen dan verwacht. Deze geactualiseerde prognose heeft tot gevolg dat het medio 2012 gepresenteerde ontwerp van het gebouw van MFC Atria niet meer aansluit op de met name hieruit voortvloeiende behoefte aan ruimte voor onderwijs.

Op basis van de behoefte die voortkomt uit de nieuwe leerlingprognoses wordt nu uitgegaan voor het volgende programma op deze locatie:

- 16 lokalen voor onderwijs met bijbehorende centrale ruimte en voorzieningen (2470m<sup>2</sup>)
- 1 gymzaal (455m<sup>2</sup>)
- 550m<sup>2</sup> ten behoeve van kinderopvang
- Welzijn (wordt zo mogelijk ingevuld binnen de voor onderwijs bestemde ruimten)

Dit houdt in dat op basis van de huidige inzichten een kleiner programma en dus ook een kleiner gebouw en een daaruit voortvloeiend minder intensief ruimtegebruik op deze locatie nodig is.

Voorgesteld wordt de huidige bestemming en bouwregels uit het ontwerp bestemmingsplan Leusden-noord – Asschatterweg e.o. aan te houden. De huidige (bouw)kaders zijn een resultaat van onderzoek waarin alle belangen zijn afgewogen.

- Binnen die kaders is een concept te realiseren dat aansluit bij het benodigde programma.
- Het sluit aan op de stedenbouwkundige visie dat is vastgesteld door het college in 2008
- Het verkeer wordt apart ontsloten via de Middenweg om op eigen terrein te parkeren, waardoor de verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving afneemt
- De bebouwingsgrenzen staan op evenveel afstand van zowel de woningen ten noorden (Asschatterweg) en ten zuiden (Azuriet) ervan.

### *Zienswijzen*

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er 8 inhoudelijk verschillende zienswijzen ingediend namens 37 personen. De zienswijzen hebben betrekking op MFC Atria, Groot Krakhorst en over zaken die betrekking hebben op het eigen perceel of de directe omgeving. Voor de complete inhoud van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

### *Ambtshalve wijzigingen*

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. Het bestemmingsplan wordt van een nieuwe naam voorzien: bestemmingsplan 'Leusden-noord';
2. Niet overal in het plan lag de grens tussen tuin- en woonbestemming 1m achter de voorgevelrooilijn. Dit is nu alsnog gedaan;
3. Voor het MFC Atria wordt een nieuwe tekst opgenomen gezien de voortschrijdende ontwikkelingen (leerlingaantal prognoses) en de gevolgen hiervoor voor het ontwerp (zie bijlage bij nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen);
4. De tekst voor de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van MFC Atria wordt aangepast aan de nieuwste ontwikkelingen;
5. In de regels van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt aan de bouwregels toegevoegd dat ook beeldende kunstwerken en speelobjecten tot een hoogte van 5 meter zijn toegestaan.

### *Geen exploitatieplan*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan die een bouwplan mogelijk maakt die valt onder de criteria van grondexploitiewet (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 (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Bij dit project (MFC Atria en zorgwoningen Groot Krakhorst) is echter alle te ontwikkelen grond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in bezit van de gemeente. Met deze grondpositie en de (financiële) voorwaarden die de gemeente stelt bij gronduitgifte is het kostenverhaal goed verzekerd en zijn de locatie-eisen anderszins te regelen, waardoor dit niet meer door middel van een exploitatieplan nodig is. Voorgesteld wordt daarom om op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan te laten vaststellen.

### **Financiën**

n.v.t.

### **Communicatie**

Ten aanzien van het nieuwe ontwerp dat als gevolg van de dalende leerlingprognoses voor het gebouw van MFC Atria gemaakt moet worden, voeren de wethouder en projectleider zogenaamde keukentafelgesprekken met twee bewonersgroepen uit de directe omgeving van de locatie. Hierbij zijn ook de indieners van de zienswijzen over het MFC aanwezig.



Besproken wordt in hoeverre de inhoud van de zienswijzen kan worden meegenomen bij het nieuwe gebouwonwerp. Overige belanghebbenden worden geïnformeerd over de stand van zaken via een nieuwsbrief. Degenen die een zienswijze hebben ingediend ontvangen hier een schriftelijke reactie op.

**Het college van de gemeente Leusden,**

**E.D. Luchtenburg**  
**Directeur-secretaris**

**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
**burgemeester**

De raad der gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 april 2013, nummer 202794;

gelet op gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de crisis- en herstelwet;

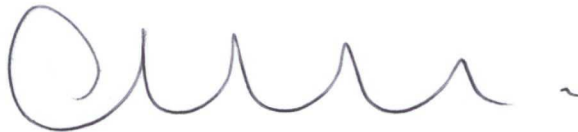
**b e s l u i t :**

1. de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Leusden-noord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 30 mei 2013



mevrouw mr. J.S.Y. Houtman  
griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen  
voorzitter