

Raadsvoorstel

Nummer: 2009/12471

Datum : 10 november 2009

Hoort bij collegeadviesnr. 2009/12471

Datum raadsvergadering 17 december 2009

Portefeuillehouder Salverda

Onderwerp

Bestemmingsplan Valleipark

Verzoek

Het college stelt u voor :

- De zienswijzennota van 10 november 2009 vast te stellen
- Het ontwerp bestemmingsplan Valleipark 2009 vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen genoemd in het raadsvoorstel
- Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen

Kader

Voor de uitvoering van de woningbouwplannen in het voormalig sportcomplex aan het Valleikanaal dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van de kaders die zijn gesteld in het Masterplan "Natuurlijk, wonen in het Valleipark".

Argumenten

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voortzetting van het project mogelijk gemaakt. De realisatie van de openbare ruimte en de woningen in de bestemming "wonen" kan op basis van dit bestemmingsplan direct beginnen. In het bestemmingsplan is ook de bestemming "wonen – uit te werken" opgenomen. Binnen deze bestemming mag wel de grond bouwrijp worden gemaakt ten behoeve van woningbouw. Woningbouw is echter nog onmogelijk totdat een uitwerkingsplan door het college is vastgesteld.

Nadere uitwerking*Zienswijzen*

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp van 14 mei tot en met 25 juni 2009 zijn er vijf zienswijzen ingediend. Geen van deze zienswijzen hebben bezwaar tegen woningbouw op deze locatie. De inhoud van de zienswijzen staan weergegeven in de zienswijzennota welke als bijlage is opgenomen bij dit voorstel. De zienswijzen zijn hierin tevens voorzien van een antwoord.

Een aantal aspecten uit de zienswijzen:

- De keuze voor het woonprogramma: gesteld wordt dat het woonprogramma moet worden heroverwogen ten behoeve van meer betaalbare woningen.
- De bouwhoogte van het appartementengebouw in het midden. Gesteld wordt dat deze te hoog is.
- Verkeer en parkeren: De zorg wordt uitgebracht dat de woningbouw zorgt voor extra belasting op de Asschatterweg en of de parkeernormen voldoen aan de wettelijke norm.
- Geurcirkel: Een bestaande veehouderij heeft nog een geurcirkel. Gesteld wordt dat nieuwe regelgeving met betrekking tot geurhinder per 1 januari 2010 niet geldt voor bestaande veehouderijen, waardoor niet verwacht kan worden dat de geurcirkel verkleint.
- Flora en fauna: gesteld wordt dat het verrichte onderzoek niet volledig is



De zienswijzen hebben na beantwoording geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpen van de woningbouw staat ook niet stil en leidt tot nieuwe inzichten. Een bijzonder aspect is dat bij de architectenselectie van één van de kandidaten een voorstel is neergelegd dat tot optimalisering van het plan leidt met behoud van de uitgangspunten uit het Masterplan. De essentie van deze wijziging is dat met een andere verkaveling de oriëntatie van de woningen wordt gekeerd naar de woonstraat en de leefruimten zoveel mogelijk op de wiggen uitkijken. Deze ontwikkeling heeft bijgedragen aan een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Geen directe bouwtitel: De woonvlakken die door de projectontwikkelaars worden ontwikkeld krijgen een globale bestemming met uitwerkingsplicht. Dit betekent dat de gronden wel bouwrijp kunnen worden gemaakt in het kader van de nieuwe bestemming. Bouwen is echter nog niet mogelijk, totdat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld door het college. De regels van deze woonbestemming zijn daardoor globaler dan in het ontwerp. In het nog vast te stellen uitwerkingsplan zal in detail alles geregeld worden. Hierbij krijgen belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen in te dienen.
- Ontsluiting woongebieden: De woningen op de scherven worden ontsloten door een straat in de vorm van een lus. Deze rondweg is in de plankaart aangebracht door een deel van de oorspronkelijke woonbestemming te vervangen door een verkeersbestemming. In deze verkeersbestemming is tevens mogelijk gemaakt om groen- en speelvoorzieningen te realiseren.
- Vorm woongebieden: De woongebieden zijn specifiek aangeduid: de ontsluiting van de woongebieden zijn al apart bestemd (dit is zichtbaar in het midden van een aantal woonvlakken). Tevens is de vorm van de woonbestemming aan de buitenzijde veranderd.
- Verkeersbestemming om woongebieden: De verkeersbestemming in het ontwerp is ten behoeve van een voetpad om een aantal woongebieden heen. De ontsluiting voor voetgangers om de woongebieden heen wordt nu vanuit het midden van de wig voorzien. Aan de noord- en oostzijde gaat dit pad nog wel langs het woongebied. Het pad is nu verwerkt in de groen bestemming omdat het pad onderdeel vormt / gericht is op het gebruik van de groenvoorziening. De woningen worden niet ontsloten op deze paden.
- Appartementencomplex aan noordoostzijde: Er is meer bekend over de positie van het appartementencomplex, waardoor een de functieaanduiding gestapeld kleiner is geworden en precies aangeeft, waar mag worden gebouwd. Het bebouwingspercentage is daarom 100% geworden. De woonbestemming blijft even groot, maar is een kwartslag gekanteld. Dit heeft te maken met een optimalere ligging van de ondergrondse parkeervoorzieningen.
- Bouwhoogte woningen op scherven: Bij de woningen op de scherven is een steile kap gewenst volgens het Masterplan. Om de nok van de steile kap tot een punt te kunnen blijven afronden is een maximale hoogte van 10,5 meter nodig. De maximale goothoogte blijft gehandhaafd.

In de zienswijzennota staat een overzicht met de ambtelijke wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Exploitatieplan

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 (artikel 6.12, lid 2 Wro)



Een exploitatieplan is een planfiguur die het toetsingskader vormt voor het verhalen van de kosten van de grondexploitatie op eigenaren en projectontwikkelaars in het te exploiteren gebied. Tevens bevat het exploitatieplan, voor zover noodzakelijk, eisen en regels voor het bouwrijp maken van gronden, de nutsvoorzieningen en de openbare ruimte.

Bij dit project is echter alle te ontwikkelen grond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in bezit van de gemeente. Met deze grondpositie en de realisatieovereenkomst is het kostenverhaal goed verzekerd en zijn de locatie-eisen goed geregeld, 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 behoeve van het bestemmingsplan heeft iedereen de gelegenheid gekregen in te spreken op een voorontwerp van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen in het kader van de wettelijke procedure die vooraf is gegaan aan de behandeling in de raad. Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd na zes weken. Het besluit staat voor beroep open bij de Raad van State

het college van de gemeente Leusden,

ir. N. Versteeg MCM
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad der gemeente Leusden;

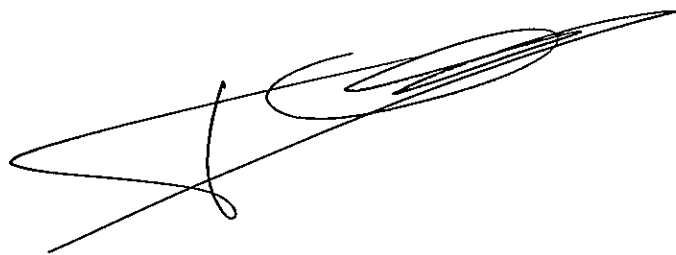
gelezen het voorstel van het college d.d.10 november 2009, nummer 2009/12471;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzennota van 10 november 2009 vast te stellen
2. het bestemmingsplan Valleipark ten behoeve van het woningbouwproject van 162 woningen gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen in de zienswijzennota van 10 november 2009
3. geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 17 december 2009



ir. T. Rolle
griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter