



Ambachtsweg 3
3831 KA Leusden
Tel. (033) 494 20 52

5.1.1.c

Gemeente Leusden

't Erf 1
3833 AD Leusden

Betreft, Locatie de Biezenkamp 2 te Leusden

Leusden, 9 april 2020

Geachte ,

Naar aanleiding van een onderhoud met u en de heer Vos, doen wij hierbij het formele principeverzoek voor ons bouwplan toekomen voor de locatie aan de Biezenkamp 2 te Leusden. Zoals in het gesprek is aangegeven, is het perceel met bebouwing ons eigendom en bestaat de wens om op deze plek een mooie invulling te geven passend in de omgeving.

De locatie

Het plangebied, waarop ons bebouwingsvoorstel is geprojecteerd, is gelegen in winkelcentrum de Biezenkamp. Door ons als initiatiefnemers is ervoor gekozen om op deze locatie 10 appartementen te realiseren, passend in de maat en schaal, structuur en opbouw van de omgeving.

De doelgroep

De planlocatie is midden in een voorzieningengebied winkelcentrum de Biezenkamp. Hiermee wordt de locatie uitermate geschikt geacht voor senioren in de leeftijd van 60+. Zo is er in de Biezenkamp een medisch centrum, een compleet winkelbestand en horeca te vinden. Dit allemaal in de directe nabijheid.

Een bekend geluid in Leusden is, dat er weinig te koop is voor senioren op een goede plek. Dit is bijvoorbeeld tot uiting gekomen tijdens de bestemmingsplan procedure voor de Hamersveldseweg . Ook diverse belangengroeperingen hebben de wens om meer woningen voor senioren te bouwen. Vanuit dit standpunt is ons vanuit de gemeente gevraagd om een gesprek te voeren met de SMBL om hun bevindingen te kennen op het vlak van doelgroep en eventuele wensen aan het bouwplan. In het gesprek met  en  namens de SMBL, kwam naar voren dat zij dit een uitstekende plek vinden voor senioren. Ook de diversiteit van grote en kleine appartementen sprak hen aan voor dergelijke projecten. Met name vanwege het feit dat er behoefte bestaat aan huisvesting van 2-kamer appartementen voor alleenstaande ouderen. In hun optiek is dit een vergeten markt.

Dit sterkt ons in de gedachte dat er veel belangstelling zal bestaan voor een soortgelijk project voor mensen uit Leusden.

De appartementen

Uitgangspunt bij het maken van de ontwikkeling is voor ons geweest om de appartementen in de directe omgeving in te passen. Er is dan ook sterk aansluiting gezocht met de appartementen aan de overzijde. Hierdoor ontstaat er in onze optiek een mooie toegang tot het winkelgebied, een toegangspoort in samenhang met de omgeving. Aan de onderzijde zal er een mogelijkheid worden geboden om de auto's te kunnen stallen. Daarnaast worden de appartementen op een juiste wijze ingepast in de structuur van de wijk.

Om de doelgroep senioren te bedienen is er voor gekozen om de appartementen uit te voeren met een compleet programma en indeling geschikt voor senioren. Met name de indeling en de sanitaire ruimten zullen toekomstbestendig worden gemaakt.

De verschijningsvorm

In eerste aanleg was de gemeente Leusden van mening dat de huidige woning, een belangrijk ensemble vormde met de Tolboom-huisjes, de naastgelegen bebouwing. Na gesprekken met ^{5.12.26} en ^{5.12.26} van de historische kring, is gebleken dat zij geen (monumentale) waarde hechten aan de huidige woning met adres de Biezenkamp 2. Ook een eventuele mansarde kap op de nieuwbouw, die naar de huidige kapvorm verwijst, was geen must voor hen. Ze zagen er meer in om aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing.

Om enig gevoel te krijgen wat een eventuele mansarde kap met de vorm doet, hebben we wat oefeningen uitgevoerd. We hebben er uiteindelijk voor gekozen om de verschijningsvorm een gelijke uitstraling en gevelindeling als de appartementen aan de overzijde te geven. Dit houdt in dat er een spitse kap is bedacht, met aandacht voor de gevelindeling, eventuele overstekken en details. Ook de gebruikte materialen zullen de kwaliteit versterken. Over de kleurstelling zal verdere studie worden gemaakt zodat dit in de omgeving past.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Hamersveldseweg1997 geeft op de locatie de mogelijkheid voor wonen en een naast gelegen werkplaats voor een schildersbedrijf. Daarnaast bestaat er een wijzigingsbevoegdheid van het college om de bestemming te wijzigen tot Centrum-doeleinden II voor het onderhavige perceel.

Parkeren

Met het parkeren is in het eerder aangehaalde onderhoud gesproken over de parkeervoorziening onder het gebouw. Er is nu voorzien in een 9-tal bruikbare parkeerplaatsen voor 9 appartementen. Een eventuele norm van 1.2 zou wat ons betreft reëel zijn gelet op de ontwikkeling op Hamersveldseweg 54 waar deze norm onlangs is gehanteerd. Dit zou impliceren dat er 10.8 parkeerplaats gerealiseerd zouden moeten worden.

Met het feit dat er in de huidige bestemming ook parkeerplaatsen zijn gereserveerd in het openbare gebied, voor:

1. De huidige woning met bezoekers gelegenheid
2. De schilderwerkplaats voor een schildersbedrijf (met parkeerplaatsen voor personeel)

Hierdoor zijn er in onze ogen geen parkeerplaatsen tekort in het huidige plan.

Vanwege het feit dat er gesproken wordt over appartementen voor senioren, is het ook te verwachten dat de doelgroep vaak niet meer dan 1 auto wensen. Vandaar dat we erover nadenken en de mogelijkheid zullen onderzoeken om de toekomstige bewoners middels een kettingbeding in de leveringsakte meer dan 1 auto te verbieden.

Ook is er momenteel in de grote steden de mogelijkheid tot het gebruik van deelauto's. Indien er een deelauto beschikbaar wordt gesteld, zal deze voorzien in de aanleg van minder parkeerplaatsen. Hiermee zal de parkeernorm wezenlijk naar beneden gaan. We zullen in dit bouwplan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om deze toe te passen.

Alternatieve oplossing parkeren

Een andere mogelijkheid om voldoende parkeerplaatsen volgens de norm te realiseren kan ook elders in het plangebied de Biezenkamp worden opgelost. Zo zijn er momenteel onder blok C nog diverse parkeerplekken te koop bij de lokale makelaar. Middels een kettingbeding in de koopcontracten, zouden deze parkeerplaatsen gekoppeld kunnen worden aan de appartementen. Daarnaast heeft deze oplossing een positieve bijdrage aan de verkeerscirculatie in het winkelgebied en kan er op de begane grond nog een extra appartement gerealiseerd worden waarbij het gevelbeeld ook vriendelijker wordt. Graag vernemen wij van u welke normering u hanteert ten aanzien van het parkeren. Wij kunnen dan in gesprek met de makelaar over de aan te kopen parkeerplekken onder blok C. Vanuit de gemeente Leusden is aangegeven dat het parkeren elders een voorkeur geniet.

Tot slot denken wij hiermee een juiste wijze invulling te geven aan de locatie en verwachten wij een kwaliteitsimpuls te geven met oog voor de senioren doelgroep. Met dit complex zal de toegang tot het winkelcentrum meer allure krijgen en meer in samenhang met elkaar zijn.

Wij vertrouwen u hiermede op een juiste wijze te hebben geïnformeerd, en verblijven in afwachting van uw berichten.

Hoogachtend,
Bouwonderneming T.J. van de Belt Leusden B.V.

5.1.2e

Bijlage(n) - geveltekeningen en plattegronden VO-fase

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub c	Bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die d oor natuurlijke personen of rechtspersonen v ertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenss feer	1, 2, 3