

- Digitaal overleg vereist altijd wat meer regie dan een normaal overleg. Aan het begin even signaleren en aangeven dat er dialoog / discussiemomenten zijn ingepland, maar ook momenten om eerst elkaar even aan te horen.
- **Begeleidende brief principeverzoek:**
 - **Aantal appartementen?** 9, 10 of 11? 9 Appartementen (p. 5 stedenbouwkundige onderbouwing), 10 appartementen (brief principeaanvraag), 11 appartementen (p. 19 appartementen)

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.

- **Doelgroep:**

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.

Algemene vraag: Komen er ook andere personen dan senioren in aanmerking Op welke wijze wil men dit in de praktijk gaan reguleren? Krijgen senioren voorrang (in eerste instantie)?

- **Parkeerplekken – extra appartementen?**

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.

Niet de voorkeur van Leusden. Wordt hier een appartement(en) geplaatst en is dat de reden geweest dat wordt gesproken van meer dan 9 appartementen?

- **Bestemmingsplan**

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.

Voorheen gold een wijzigingsbevoegdheid, echter mag van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik meer worden gemaakt. Door de beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen (vastgesteld 2013-11-14) is de werking van bestemmingsplan 5.1.2e 1997 verlengd echter mag geen gebruik meer worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid:

3.2 Uitzondering wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsregels vigerende bestemmingsplannen

Van de regels van de bestemmingsplannen als opgenomen in de tabel in lid 3.1 zijn de wijzigingsbevoegdheden en de uitwerkingsregels uitgesloten.

Was de wijzigingsbevoegdheid wel van toepassing geweest, dan had met in ieder geval aan onderstaande zaken moeten voldoen:

Wijzigingsbevoegdheid naar "Centrumdoeleinden 2"

- 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig, dat:
 - a binnen het gebied met op de plankaart de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar Centrumdoeleinden 2" de bestemming van de gronden en de bebouwing, die daar bestaat of is toegestaan krachtens de daar vóór wijziging geldende bestemmingen, wordt gewijzigd in de bestemming "Centrumdoeleinden 2";
 - b van de onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde danwel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast en mits toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan zal leiden.

Het opmerkelijke van deze wijzigingsbevoegdheid is dan weer dat het in Centrumdoeleinden 2 gewijzigd kan worden, wat weer een uit te werken bestemming was met uitwerkingsplicht. Een andere woningbouwsoort zou op grond van deze wijzigingsbevoegdheid wel mogelijk zijn geweest.

○ **Parkeren**

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.

Essentie is dat parkeren op de kavel geen optie is. Dit komt omdat de kavel enkel te bereiken is via het voetgangersgebied. Uiteindelijk nog bespreken op welke wijze een voorwaarde terug gaat komen. Dit kan een voorwaarde zijn in de omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan dan wel een voorwaardelijke verplichting in een postzegelbestemmingsplan waarbij de precieze vormgeving nog moet worden gezien. Mogelijk ingebruikname appartement afhankelijk van voldoende parkeerplaatsen.

5.1.2e geeft nog aan:

"Dus eerst het parkeervraagstuk juridisch dicht timmeren voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Daarmee voorkom je dat initiatiefnemer na het verstrekken van de omgevingsvergunning met het verhaal komt dat er toch geen overeenstemming met de verkopende partij kon worden bereikt oid. En dan staan wij voor een voldongen feit want dan is er geen ruimte meer voor een oplossing."

• **Stedenbouwkundige onderbouwing**

1. INLEIDING

Voor de Biezenkamp 2 in Leusden is door Bouwonderneming T.J. van de Belt uit Leusden een woningbouwplan ontwikkeld. Dit plan betreft de sloop van de bestaande woning en de bouw van een 9-tal appartementen. Na diverse gesprekken wil de gemeente Leusden in principe meewerken met de voorgenomen ontwikkeling. Voor een goede beoordeling van de plannen heeft de gemeente aan de initiatiefnemer gevraagd een stedenbouwkundige onderbouwing aan te leveren. In deze stedenbouwkundige onderbouwing wordt een beeld geschetst van de locatie en de historische ontwikkeling ervan, wordt een korte beschrijving gegeven van de ruimtelijke beleid en worden de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de locatie beschreven. Ten slotte wordt het bouwplan beschreven en getoetst aan de stedenbouwkundige uitgangspunten

Hier wordt vooruitgelopen op de uitkomst van het principeverzoek. Standpunt van B&W is nog niet gegeven. Hier wordt gesproken van 9 woningen.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied staat onder ander beschreven in het vigerend bestemmingsplan voor de locatie uit 1997. Tussen 1997 en nu is er veel veranderd rond het plangebied, maar de hoofdstructuur is vrijwel gelijk gebleven.

Beheersverordening vigerend, waarin de voorschriften uit bestemmingsplan Hamersveld 1997 van overeenkomstige toepassing zijn verklaard.

Wat ik hier mis is relatie met omliggende bestemmingen. Over bedrijf Tolboom gesproken, maar je hebt ook nog de redelijk brede centrumbestemming. Geen belemmering? Dit zal de initiatiefnemer moeten uitzoeken.

Aan de Hamersveldseweg staan, grenzend aan het perceel twee oude woningen De Tolboom. Achter op de kavel staat een bedrijfsgebouw. Dit gebouw wordt voornamelijk gebruikt voor opslag en de stalling van voertuigen.

Bedrijf belemmering voor goed woon- en leefklimaat van nieuwe woningen? Uitgangspunt is maximale planologische mogelijkheden. Volgens afdelingjurisprudentie mag in beginsel niet zonder meer worden uitgegaan van de bestaande bedrijfsvoering. Je ziet dat afdeling representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden ook als lijn lijkt te hanteren. Zie artikel van Soppe en Gundelach. Het is aan de initiatiefnemer om dit aan te tonen. Wij zijn niet de adviseur van de initiatiefnemer. Als initiatiefnemer dit nog niet in de principefase wil/kan aantonen, dan zal dit als aandachtspunt meegenomen worden in principebesluit. Effecten installatiebedrijf?

3. RUIMTELIJKE BELEID

Wat ik in deze paragraaf mis is in ieder geval omliggende bedrijven/bestemmingen. Vooral omdat in deze omliggende bestemmingen (mogelijk) van invloed (kunnen) zijn op het plan.



De verbinding in het centrum, daar wordt telkens over gesproken. Hoe zit het met verbinding richting het achterliggende gebied? Waarom is initiatiefnemer van mening dat deze ontwikkeling haalbaar is?

Conclusie: door weghalen oude boerderij/woning wordt de leesbaarheid van het historisch bebouwingslint van de Hamersveldseweg verbeterd.

Door de sloop van de woning komt er aansluitend op het winkelcentrum ruimte vrij voor de bouw van appartementen. Volgens de omgevingsvisie is er juist nabij de winkelcentra behoefte aan extra woningen. Dit is niet alleen gunstig voor de ouder wordende inwoners, maar ook voor het draagvlak voor de voorzieningen

Toegeschreven op haalbaarheid van het plan.

Bovenstaande geldt ook voor de projectlocatie aan de Biezenkamp 2. Dit maatwerk heeft betrekking op drie ruimtelijke elementen:

- de massa, passend bij de dorps schaal en maar van Leusden
- zorgvuldige nieuwbouw, die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert
- hoe het gebouw in de context van de omgeving past

Stedenbouwkundig, maar de essentie zal zijn dat we ons er niet in kunnen vinden.

Bij de ontwikkeling wordt aandacht gevraagd voor de exacte eigendomsgrenzen en de privacy van de woningen en erven van de woningen aan de Hamersveldseweg.

Zijn alle belanghebbenden erbij betrokken, denk aan (direct) omwonenden de Biezenkamp (overkant en uitzicht, mijn ervaring met inbreidingen is dat men nog wel eens opmerkingen kan hebben), maar ook de woningen aan de Hamersveldseweg (Tolboomhuisjes). Laatstgenoemde waarschijnlijk al benaderd. Dit is aan de initiatiefnemer en is aandachtspunt t.z.t.

- **Goede ruimtelijke ordening**

- Initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat bij een toekomstig bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Niet enkel de aspecten dienen aan de orde te komen die we hebben besproken, maar ook andere aspecten als geluid, lucht, archeologie, planschade, etc. Dit zijn zaken waar de initiatiefnemer zelf t.z.t. actie op dient te ondernemen.

- Planologisch gezien waren cultuurhistorie, parkeren en milieu min of meer de meest belangrijkste aandachtspunten.
- Benaderen **belanghebbenden**, denk aan (direct) omwonenden de Biezenkamp (overkant en uitzicht, mijn ervaring met inbreidingen is dat men nog wel eens opmerkingen kan hebben), maar ook de woningen aan de Hamersveldseweg (Tolboomhuisjes). Laatstgenoemde waarschijnlijk al benaderd. Dit is aan de initiatiefnemer en is aandachtspunt t.z.t. Mogelijk t.z.t. het ontwerp presenteren in het kader van participatie. Creëren van draagvlak.
- **Parkeren**: zie hierboven. Moet wel goed worden opgeschreven wat er gaat gebeuren. Ook de bezoekersvraag, 0.3 en het opvangen daarvan. T.z.t. nog nadere afstemming met 5.1.2e
- **Milieu**: om een inschatting te kunnen maken omtrent de haalbaarheid is het verstandig om in de planvorming al rekening te houden met gevolgen vanwege het naastgelegen bedrijf Tolboom. We hebben het bij onze milieucollega's intern belegd en beiden hebben aangegeven dat het bedrijf Tolboom een serieus probleem kan worden. Denk daarbij aan de afstand tussen bedrijf en de geplande woningen en afwijking van de contour uit de VNG brochure (dient berekent te worden) – *(De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een hulpmiddel om de milieuzonering van een bedrijf te bepalen. Hierin is een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen.)*, maar ook of het bedrijf Tolboom in de nieuwe situatie kan voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dit zijn zaken die de initiatiefnemer dient uit te zoeken en vervolgens kan dit door onze milieucollega's getoetst worden. Omdat milieu een potentiële belemmering is, verdient het aanbeveling om dit thans uit te zoeken. Heeft ook consequenties (mogelijk) voor de situering van de bouwwerken. REMINDER: Alle bouwwerken rondom de nieuwe ontwikkeling zijn relevant.
- **Proces**:
 - Duidelijk aangeven dat het hier nog de principefase betreft. Ontwerp tot dusver nog niet voldoende geweest om een principebesluit te nemen.
 - Toets welstand gebeurt pas weer op het moment dat er een stedenbouwkundig akkoord is.
 - Reden dat we nu nog niet verder zijn in vergelijking tot andere initiatieven heeft 5.1.2e als volgt verwoord *“Planologisch gaan de meeste lichten op groen (sommige staan nog op oranje) om dit initiatief verder te brengen. Echter is de kwalitatieve invulling op deze plek voor ons van net zo'n belang als bijvoorbeeld de wijze waarop het parkeren wordt opgelost. Vandaar dat ik dit zie al een integraal onderdeel van de afweging ten aanzien van dit initiatief.”*
 - Stappen:
 - Stedenbouwkundig ontwerp
 - Akkoord stedenbouwkundige
 - Voor volgende toetsingen door stedenbouwkundige worden kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Zie legesverordening. Nog even vermelden.
 - Na akkoord stedenbouwkundige gaat het naar de ARK
 - Advies ARK en akkoord
 - Na advies ARK en akkoord naar de wethouder en vervolgens ook de advisering
 - Goede ruimtelijke ordening
 - Een belangrijke stap die in ieder geval mee genomen zal moeten worden is het aspect milieu(zonering). In theorie zou dat ook kunnen

wachten tot na principebesluit, maar aangezien de uitkomsten van onderzoeken gevolgen kunnen hebben voor de positie en afwerking van het bouwwerk adviseren we in deze fase daar al nader onderzoek naar te doen. Wachten tot na principefase is voor rekening van initiatiefnemer. Gemotiveerd zal moeten worden waarom afstand acceptabel is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5