

## ANTERIEURE OVEREENKOMST Larikslaan 5

De ondergetekenden:

1. De **Gemeente Leusden**, gevestigd aan 't Erf 1, Postbus 150, 3830 AD te Leusden, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <sup>5.1.2e</sup>  
<sup>5.1.2e</sup>, wethouder, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de Gemeente Leusden van d.d. 6 december 2022 nr. 70225, hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. **Larikspark B.V.**, gevestigd te <sup>5.1.2e</sup> <sup>5.1.2e</sup> Krimpen aan de Lek, kamer van koophandel nummer 87148293, rechtsgeldig vertegenwoordigd door <sup>5.1.2e</sup>  
<sup>5.1.2e</sup>, directeur en <sup>5.1.2e</sup>, directeur, hierna te noemen: "de Eigenaar";

Allen gezamenlijk te noemen: **partijen**.

### Overwegende dat:

- de Eigenaar voornemens is geheel en uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een Bouwinitiatief aan de **Larikslaan 5** te Leusden te realiseren, inclusief bouw- en woonrijp maken van het Plangebied, dat ziet op het realiseren van: **33 woningen, waarvan 8 grondgebonden rijwoningen, 9 maisonnette woningen (onderdeel van het appartementengebouw) en 16 appartementen (bijlage 1)** ten behoeve van de verhuur van deze woningen;
- de transformatievisie "Princenhof, Uitwerking Kansen - Kaders - Kwaliteiten" op 12 december 2017 door het college is vastgesteld (L155465) (hierna: **transformatievisie, bijlage 4**);
- burgemeester en wethouders op 19 april 2022 (zaak 27628) heeft ingestemd met het principe verzoek en deze getoetst aan gemeentelijke kaders Larikslaan 5 waaraan het VO en DO getoetst moeten worden;
- in deze transformatievisie het verhaal van gemeentelijk kosten is vastgelegd in afwijking van de nota Kostenverhaal 2019;
- het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over het Plangebied, zoals volgend uit het gestelde in deze overeenkomst, naar het oordeel van de Gemeente Leusden afdoende is verzekerd;
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën voor dit Plangebied, anders dan opgenomen in deze overeenkomst, naar het oordeel van de Gemeente Leusden niet nodig zijn; en
- dat de Gemeente Leusden onder de in deze overeenkomst overeengekomen voorwaarden bereid is ten behoeve van het Bouwinitiatief een gewijzigd **Bestemmingsplan op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening** in procedure te brengen;

## **Verklaren overeen te komen als volgt:**

### **Artikel 1 Definities**

**Bouwinitiatief:** Het binnen de begrenzing van het Plangebied geheel en uitsluitend onder verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van de Eigenaar te realiseren plan zoals uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp Stedenbouw d.d. 26 september 2022 (**bijlage 3**) en partijen genoegzaam bekend.

**Plangebied:** De gronden die in het **Bestemmingsplan** worden begrepen ter realisatie van het Bouwinitiatief, kadastraal bekend Gemeente Leusden, sectie E, nummer 3033, waarover in deze overeenkomst onder meer de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie worden verhaald en welke geheel en uitsluitend onder verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van de Eigenaar worden bouw- en woonrijp gemaakt.

**Bouwrijp maken:** het overeenkomstig de Kaders Larikslaan 5, Princenhof te Leusden (**bijlage 1**) geschikt maken van het Plangebied voor de realisatie van het Bouwplan, inclusief aansluiting daarvan op bestaande voorzieningen buiten het Plangebied, waaronder in ieder geval te verstaan:

1. sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
2. het saneren van de bodem en grondwater;
3. het dempen en aanpassen van oppervlaktewateren;
4. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
5. de aanleg van (tijdelijke) bouwstraten;

Een en ander voor zover nodig.

**Inrichting van de Openbare ruimte:** het zorg dragen voor de aansluiting van het Plangebied c.q. het Bouwplan op bestaande Openbare ruimte (daar waar nodig en vastgelegd in de planvorming tussen partijen, deels buiten het plangebied gelegen) in eigendom van de Gemeente en/of de gedeeltelijke herinrichting van de Openbare ruimte.

**Inrichtingsplan:** het plan "Inrichting buitenruimte" waarin de inrichting van de Openbare ruimte (incl. openbaar groen) op niveau van definitief ontwerp is uitgewerkt en dat door Eigenaar moet worden opgesteld binnen de daarvoor binnen de Gemeente Leusden geldende kaders, zoals vastgelegd in de Kaders Larikslaan 5, Princenhof te Leusden (**bijlage 1**).

**Bestemmingsplan:** Het in procedure te brengen bestemmingsplan, zoals dit zal worden gebaseerd op het daartoe uit te werken Bouwinitiatief.

**HIOR:** Handboek Inrichting openbare Ruimte, versie januari 2022.

**De Eigenaar:** De juridisch eigenaar van het gehele Plangebied en als bedoeld onder 2 in de aanhef, dan wel de partij die krachtens onvoorwaardelijke overeenkomst exclusief over het Plangebied kan beschikken ter realisatie van het Bouwinitiatief.



## Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst is gericht op het overeenkomen tussen partijen van:

- a. de voorwaarden waaronder de Gemeente ten behoeve van het Bouwinitiatief een gewijzigd **Bestemmingsplan** in procedure zal brengen, en
- b. het verhaal op de Eigenaar van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie, waaronder mede begrepen de kosten van planschade.
- c. de voorwaarden voor aanleg, oplevering en overdracht van de (toekomstige) openbare ruimte door Eigenaar.

## Artikel 3 Planvorming

### 1. De Eigenaar:

- a. laat het Bestemmingsplan opstellen ten behoeve van het Bouwinitiatief,
- b. laat geheel voor eigen rekening en risico de voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken uitvoeren en verstrekt de daarbij benodigde inlichtingen, zulks op aangeven van de daarbij betrokken ambtenaar van de Gemeente,
- c. Hanteren bij het opstellen van het bestemmingsplan of het uitvoeren van onderzoeken de kaders en eisen zoals deze zijn neergelegd in de volgende documenten:
  - Kaders Larikslaan 5, Princenhof te Leusden, inclusief kaart plangebied (**bijlage 1**);
  - Het Voorlopig Ontwerp d.d. 12 oktober 2022 met aantekeningen, (**bijlage 3**) bij deze overeenkomst;
- d. draagt, na realisatie van het bouwinitiatief, het openbaar gebied in het plangebied, zoals aangegeven in **rood gestreepte** arcering in aankoopkaart nummer 2022-048 van 24 november 2022 met grootte van in totaal circa 845 m2. (**bijlage 5**) aan de Gemeente over, één en ander zoals uitgewerkt in artikel 10 van deze overeenkomst.;
- e. draagt, het gebied bestemd voor het trafogebouw van Stedin, in het plangebied, met grootte van in totaal circa 10 m2 over aan Stedin.
- f. Gaat jegens de Gemeente enige "overige verplichtingen" verzwaard met een kettingbeding aan, zoals uitgewerkt in artikel 11;
- g. hanteert bij de realisatie van het Bouwinitiatief de in de Kaders Larikslaan 5 (**bijlage 1**) vermelde duurzaamheidsuitgangspunten;

### 2. De Gemeente:

begeleidt de Eigenaar bij het laten opstellen van het Bestemmingsplan en brengt het Bestemmingsplan in procedure zodra dit naar het oordeel van de Gemeente, mede aan de hand van de door de Eigenaar op verzoek van de Gemeente aangeleverde onderzoeken en verstrekte inlichtingen, gereed is.

## Artikel 4 Kosten van de grondexploitatie

1. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie is de Eigenaar een exploitatiebijdrage verschuldigd die voorlopig geraamd wordt op: € 5.1.2f (zegge: 5.1.2f euro).

2. Deze exploitatiebijdrage is globaal als volgt onderverdeeld:

Uitvoeringskosten € 5.1.2f

|               |          |     |
|---------------|----------|-----|
| Plankosten    | € 5.1.2f | 20% |
| VAT kosten    | € 5.1.2f | 20% |
| <b>Totaal</b> | 5.1.2f   |     |

De exploitatiebijdrage wordt bepaald als een percentage van 3% van de VON waarde (exclusief BTW) van de te realiseren woningen.

De VON-waarde wordt bepaald middels een bepaling van de theoretisch VON waarde door de kale huurwaarde (aan te geven door de eigenaar) te delen door het zogenaamde Bruto Aanvangsrendement (hierna te noemen BAR). Deze BAR is gelijk aan de laatst bekend gemaakte mediane BAR van de StiVAD (een dataplatform voor vastgoed) voor woningen in de provincie Utrecht.

3. De exploitatiebijdrage wordt bij ondertekening van de anterieure overeenkomst in rekening gebracht en dient uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van de door de gemeente verzonden factuur te zijn voldaan.
4. De definitieve exploitatiebijdrage wordt bepaald op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde VON waarde, aan te tonen door overlegging door de initiatiefnemer van een overzicht van de gerealiseerde huurprijzen. De verrekening van een verschil tussen de indicatieve VON waarde genoemd in lid 1 en de gerealiseerde VON waarde op basis van de gerealiseerde huurprijzen, vindt plaats bij de oplevering van het toekomstig openbaar gebied aan de gemeente.
5. Wanneer er uiterlijk 1 januari 2030 het saldo van de totaal door gemeente ontvangen exploitatiebijdrage (zie artikel 4.1), minus de door de gemeente gemaakte kosten voor de realisatie van het Masterplan Princenhof, positief is, heeft de Eigenaar of zijn rechtsopvolger recht op een terugbetaling naar rato van de exploitatiebijdrage. Deze terugbetaling zal slechts op verzoek van de Eigenaar of zijn rechtsopvolger plaatsvinden. De hoogte van de terugbetaling wordt bepaald door het hierboven genoemde saldo te vermenigvuldigen met het percentage dat ontstaat door de totale bijdrage van de Eigenaar te delen door de totale bijdrage die door de Gemeente ontvangen is. Over de terugbetaling wordt geen rente of indexering vergoed.
6. In de exploitatiebijdrage als hiervoor bedoeld zijn niet inbegrepen:
  - a. de leges, precario en waarborgsommen;
  - b. leges en kosten die de nutsbedrijven en/of de Gemeente verbinden aan te maken huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen, en
  - c. de compensatie van Planschade.
7. De bijdrage is vrij van omzetbelasting. Indien echter mocht blijken dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzetbelasting belaste prestatie betreft, zal de omzetbelasting door de Eigenaar op eerste aanzegging van de Gemeente alsnog worden voldaan.

## **Artikel 5 Planschadekostenverhaal**

1. In dit artikel wordt onder de navolgende begrippen verstaan:
  - a. planologische maatregel: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid Wro;
  - b. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel als bedoeld in, of voortvloeiend uit, deze overeenkomst;
  - c. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid Wro;
  - d. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade;
  - e. Wro: Wet op de ruimtelijke ordening



2. De Eigenaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel als bedoeld in artikel 3 lid 2 van deze overeenkomst en zoals deze naar aanleiding van het door de Eigenaar ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, alsmede de daadwerkelijke kosten en de kosten van de te voeren procedures.
3. De Gemeente zal de Eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel als bedoeld in artikel 3 lid 2 van deze overeenkomst, zoals deze naar aanleiding van het door de Eigenaar ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De Gemeente zal de Eigenaar bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008.
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel als bedoeld in artikel 3 lid 2 van deze overeenkomst, zoals deze naar aanleiding van het door de Eigenaar ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Eigenaar meedelen;
5. Ter uitvoering van het in lid 3 van dit artikel bepaalde verplicht de Eigenaar zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 5.1.2e ten name van de Gemeente Leusden onder vermelding van "Planschadevergoeding Princenhof – Larikslaan 5".

#### **Artikel 6 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid**

De Gemeente behoudt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, bijvoorbeeld in het kader van bezwaar en beroepsprocedures, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

#### **Artikel 7 Binnenterrein in gezamenlijke eigendom kopers**

1. De eigenaar is voornemens een binnenterrein te realiseren waarop in een rijloper en totaal 45 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Larikslaan aan de rand van het bouwinitiatief.
2. Daarnaast wordt een ruimte gereserveerd voor de plaatsing van een trafo. Eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het regelen van de juiste juridische eigendomsverdeling met Stedin voor de plaatsing van de trafo. De grondverkoopprijs aan Stedin dient maximaal gelijk te zijn aan de verkoopprijs, zoals de gemeente de grond rechtstreeks aan Stedin zou verkopen, conform de gemeentelijke grondprijzenbrief..



3. Het binnenterrein blijft openbaar toegankelijk.
4. De eigenaar is verplicht om voor zijn rekening en risico, gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, de vanaf de openbare weg toegankelijke rijloper en 56 parkeerplaatsen aan te leggen. Hierbij gelden de vigerende parkeernormen als uitgangspunt, een en ander zoals deze zijn opgenomen in het door de eigenaar ingediende Voorlopig Ontwerp.
5. De eigenaar zal bij verkoop van het complex als bedoeld in de eerste overweging bij deze overeenkomst bij wege van een kettingbeding ten gunste van de Gemeente een bepaling in de akte van levering doen opnemen met de verplichting de aangelegde parkeerplaatsen en de rijloper op genoemd binnenterrein in stand en bereikbaar te houden vanaf de openbare weg, alsmede te voorzien in een boetebeding ten behoeve van de Gemeente, inhoudende dat de derde Koper een boete verschuldigd is van € <sup>5.1.2f</sup> per dag per ontbrekende parkeerplaats of rijloper.
6. De instandhouding van de parkeerplaatsen en de rijloper, de kwalitatieve vormgeving van het terrein, alsmede de openbare toegankelijkheid ervan, wordt door Eigenaar ten genoegen van de Gemeente gegarandeerd en vastgelegd in de contractstukken tussen Eigenaar en huurders en toekomstige Koper binnen het Plangebied. In deze contractstukken wordt vastgelegd dat het inrichten voor een ander gebruik dan parkeerplaatsen en rijloper, niet is toegestaan.
7. Ook de verplichting om het binnenterrein te onderhouden, alsmede de overgang van wegbeheerders-aansprakelijkheid wordt daarin vastgelegd.
8. Deze afspraken en verplichtingen worden geborgd met een kettingbeding en boetebeding in de verkoopakte ten behoeve van de Gemeente. De (concept) contractstukken tussen de Eigenaar en Koper aangaande dit onderwerp worden in overleg tussen Eigenaar en de Gemeente nader uitgewerkt, alvorens de aktes tussen Eigenaar en toekomstige koper passeren.
9. Eigenaar legt ten behoeve van in de toekomst te plaatsen laadpalen de benodigde infrastructuur aan in de grond ten behoeve van minimaal 4 parkeerplaatsen.

## **Artikel 8 Overdracht rechten en verplichtingen**

Het is Eigenaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn of haar rechten *en* verplichtingen uit deze overeenkomst, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden, welke voorwaarden slechts mogen strekken tot zekerheid van de naleving. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren indien er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst(en) door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nagekomen.

## **Artikel 9 Einde overeenkomst**

1. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege wanneer aan alle genoemde verplichtingen uit onderhavige overeenkomst is voldaan.
2. De overeenkomst kan in ieder geval door de Gemeente worden beëindigd, indien:
  - a. door de gemeenteraad van Leusden het Bestemmingsplan niet of afwijkend van de beoogde bestemming, die in de onderhavige overeenkomst is voorzien, wordt vastgesteld, of
  - b. de voor het Bouwinitiatief benodigde omgevingsvergunning niet kan worden afgegeven c.q. van de omgevingsvergunning geen gebruik kan worden gemaakt.



3. De Eigenaar heeft in geval van beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub a recht op restitutie door de Gemeente van 50% van de door de Eigenaar betaalde termijnen van de Exploitatiebijdrage.
4. In geval van beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b is er geen recht op restitutie van 25% van de totale exploitatiebijdrage.
5. De Gemeente is gerechtigd de onderhavige overeenkomst terstond zonder enige termijn te beëindigen, ingeval Eigenaar zijn of haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard.

#### **Artikel 10 Aankoop openbaar gebied.**

De Gemeente (verder ook : "koper") koopt van de Eigenaar (verder ook: "verkoper"), die aan de koper verkoopt, gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie E, nr. 3033, ter grootte van ongeveer ca 845 m<sup>2</sup>, zoals in **rood gestreepte** arcering weergegeven op aan- en verkoopkaart met kaartnummer 2022-048 d.d. 24 november 2022 (**bijlage 5**) voor de koopsom van € 5.1.2f

Deze koop vindt voorts plaats onder de volgende bedingen, waarbij de eerste zin van dit artikel van deze overeenkomst wordt geciteerd als "artikel 1":

##### *Artikel 2.*

1. *De verkoper ziet af van aanwys van het gekochte en machtigt de koper (gemeente Leusden) om:*
  - a. *inlichtingen te verstrekken aan het Kadaster die noodzakelijk zijn voor de bijhouding van de Basisregistratie Kadaster als bedoeld in artikel 57 van de Kadasterwet, oftewel tot aanwijzing van de nieuwe grens of grenzen in het terrein aan de landmeter van het Kadaster;*
  - b. *artikel 104 van de Kadasterregeling toe te passen;*
  - c. *de kadastrale uitmeting van het verkochte aan het Kadaster te verzorgen of te laten verzorgen door een landmeetkundig bureau, met dien verstande dat de meting voldoet aan de eisen van het Kadaster;*
  - d. *de onder c. genoemde meting aan het Kadaster te verstrekken om het verkochte in kaart te brengen waarbij er geen twijfel bestaat over de ligging van grenzen en de rechtstoestand.*
2. *De koopprijs moet uiterlijk voldaan zijn op de dag waarop de akte van levering notarieel wordt verleden. De juridische levering van het verkochte vindt plaats binnen een maand nadat het openbaar gebied is aangelegd door verkoper en overgenomen door koper. De voor de overdracht vereiste akte van levering, waarin al hetgeen in deze overeenkomst is bepaald zal worden opgenomen, zal worden verleden ten overstaan van een notaris van het kantoor van Lint Notarissen , Korte Achterweg 11 , 2941 EB Lekkerkerk.*
3. *Het verkochte kan door de koper in gebruik en genot worden aanvaard zodra de akte van levering zal zijn verleden.*
4. *Het verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van de levering zal bevinden met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, doch vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huur of pacht.*
5. *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper zal de grond gebruiken ter vestiging van wandel- en fietspaden en groen.*



6. *De verkoper is niet bekend met feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die een normaal gebruik van het verkochte belemmert of die heeft geleid of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft hiertoe een grondonderzoek verstrekt d.d. 20 oktober 2022, van Aeres Milieu, Noordhoven 4 te 6042 NW Roermond.*
7. *De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, waaronder de kosten van (voorlopige) kadastrale afsplitsing, eventuele overdrachtsbelasting en/of BTW zijn voor rekening van de koper. Mocht BTW verschuldigd zijn dan is genoemde prijs in artikel 1 van deze overeenkomst exclusief BTW.*

## **Artikel 12 Overige verplichtingen**

1. Eigenaar verplicht zich tegenover de Gemeente om, wanneer in de omgeving van het bouwinitiatief meer transformaties plaatsvinden, deel te nemen aan overleg tussen Eigenaar, Gemeente en de betreffende Eigenaar(s) indien aangewezen.
2. De gemeente heeft in voorbereiding een Inrichtingsplan Openbare Ruimte Princenhof, waarin nadere beschrijvingen worden opgenomen over de inrichting van de openbare ruimte in en buiten het plangebied. Eigenaar zal de uiteindelijke aanleg van het over te dragen openbaar gebied uitvoeren conform dit inrichtingsplan en de voorwaarden beschreven in het HIOR. Het Definitieve Ontwerp stedenbouw werken partijen nog nader uit op basis van de kaders **(bijlage 1)** en het VO stedenbouw **(bijlage 3)**.
3. Eigenaar verplicht zich tot het volledig onder haar verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico:
  - a. Bouwrijp maken van het Plangebied;
  - b. De Aanleg van (tijdelijke) Voorzieningen, en
  - c. De Inrichting van de Openbare ruimte, op basis van het door de Eigenaar op te stellen en door de Gemeente goed te keuren Voorlopig en Definitief Ontwerp Inrichtingsplan Larikslaan 5, een en ander overigens overeenkomstig de daartoe door Eigenaar te vervaardigen en door de Gemeente goed te keuren technische omschrijving, bestekken en tekeningen conform de Kaders Larikslaan 5, Princenhof te Leusden, zoals opgenomen in bijlage 1;
  - d. Gemeente en eigenaar maken nog nadere afspraken over de bestaande riolering ter plaatse en de aansluiting van de nieuw aan te leggen huisaansluitingen op het gemeentelijke riool. Voor de riool huisaansluitingen dient een separate aanvraag bij de gemeente te worden ingediend.
4. Partijen bepalen gezamenlijk of het noodzakelijk is een of meerdere bestek(ken) op te stellen voor de uitvoering van deze werkzaamheden. Bij een eventuele alternatieve werkwijze zal geborgd worden dat voor de Gemeente goed toetsbaar is of de uitvoering geschiedt conform de overeengekomen randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven in het HIOR. Indien de desbetreffende werkzaamheden worden uitgevoerd op gronden die in eigendom zijn van de Gemeente, verleent de Gemeente hierbij toestemming aan de Eigenaar de werken op, in of aan haar gronden te verrichten.
5. De Eigenaar vervaardigt het bestek en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken, de Aanleg van Voorzieningen, waaronder lichtmasten en ondergrondse afvalcontainers, en de Inrichting van de Openbare ruimte op basis van het door de Gemeente goedgekeurd VO en DO Inrichtingsplan Larikslaan 5. De gemeente



toetst eerst het VO inrichtingsplan, dan het DO inrichtingsplan en tot slot de bestekken voor het bouw- en woonrijp maken. Per plan of bestek heeft de gemeente maximaal vier weken toets tijd nodig, mits de stukken compleet digitaal zijn aangeleverd.

6. De Gemeente beslist binnen vier weken na ontvangst over de goedkeuring van de bestekken en tekeningen, respectievelijk het door Eigenaar op te stellen Inrichtingsplan Openbare Ruimte. Deze goedkeuringstermijn kan éénmaal met maximaal drie weken worden verlengd door de Gemeente. Goedkeuring of afkeuring van de bestekken en tekening geschiedt schriftelijk en ingeval van afkeuring worden zowel de redenen voor afkeuring, als de noodzakelijke wijzigingen voorgesteld. De Eigenaar dient de dienovereenkomstig gewijzigde bestekken en tekeningen binnen drie weken opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente te zenden. De Gemeente beslist binnen drie weken na ontvangst over de goedkeuring van de gewijzigde bestekken en tekeningen.
7. De door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen worden door Partijen gewaarmerkt.
8. De inhoud van de bestekken en tekeningen behoort tot de verantwoordelijkheid van de Eigenaar en eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarin, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van de Eigenaar. Indien in het Inrichtingsplan en daarop gebaseerde bestekken werkzaamheden en/of voorzieningen ontbreken c.q. niet zijn opgenomen, dan dient de Eigenaar deze na constatering daarvan alsnog te realiseren. Alsdan geldt hiervoor het bepaalde in de leden 3 t/m 7.
9. De aanleg van de nutsvoorzieningen (o.a. energie, elektriciteit, water, kabel en internet), inclusief de benodigde aansluitingen op de bestaande omliggende nutsvoorzieningen buiten het plangebied, zal de Eigenaar laten verrichten door de nutsbedrijven. De Eigenaar coördineert de uitvoering van de werkzaamheden door nutsbedrijven. Indien de Eigenaar bij de coördinatie tekortschiet, komen de daaruit voortvloeiende kosten van de gemeente voor diens rekening. Alvorens vorenbedoelde werkzaamheden worden uitgevoerd, dient de Gemeente zich schriftelijk akkoord te hebben verklaard met de plaats van de nutsvoorzieningen in, op of onder de Openbare ruimte.
10. Alle in de gemeente Leusden gebruikelijke leges en kosten die de nutsbedrijven verbinden aan te maken huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen ten behoeve van dit project, zijn voor rekening van de Eigenaar en zijn niet inbegrepen in de bijdrage als bedoeld in artikel 4. In geval de gemeente opdrachtgever is, geeft zij inzage in de opbouw van de door de nutspartij gemaakte kosten. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij de aanleg van de openbare verlichting.
11. Het Bouwrijp maken, de Aanleg van voorzieningen en de Inrichting van de Openbare ruimte door de Eigenaar vindt plaats met inachtneming van:
  - a) de vigerende wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht, waaronder het gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Leusden;
  - b) de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een aannemer die gecertificeerd is door een relevante brancheorganisatie;
  - c) de Eigenaar is verantwoordelijk voor het toezicht op een juiste uitvoering van de werkzaamheden en aanleg van zaken. De Gemeente zal gedurende de uitvoering van de werkzaamheden regelmatig toetsen of de uitvoering van de

werkzaamheden conform afspraken plaatsvindt en kwaliteitscontroles daarop uitvoeren. De Eigenaar staat gemeentelijk toezicht op de werkzaamheden ten alle tijden toe. De daarmee gemoeid zijnde kosten aan de kant van de Gemeente maken onderdeel uit van de door Eigenaar te betalen Exploitatiebijdrage;

- d) een onderhoudstermijn van zes maanden voor zowel de zogenaamde grijze c.q. civieltechnische werkzaamheden en één jaar voor de groene c.q. cultuurtechnische werkzaamheden, waarbij rekening gehouden zal worden met het plantseizoen, en dat ten minste één groeiseizoen omvat (van 1 april tot en met 31 oktober). Indien binnen een jaar de groenvoorziening niet is aangeslagen of beschadigd is geraakt, rust op de eigenaar een inboet verplichting.
- 12. Op de werkzaamheden in de Openbare ruimte zijn de "Standaard RAW bepalingen" (kortweg "Standaard 2005") van toepassing, Partijen genoegzaam bekend.
- 13. Vanaf het moment dat de Gemeente het Beheer heeft overgenomen worden de wegen, straten, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen, enz. feitelijk voor het publiek toegankelijk en geldt de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie jegens derden als beheerder in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

### **Artikel 13 Laadpalen**

- 1. Ten behoeve van het elektrisch opladen van auto's worden er twee laadpalen op de parkeerplaatsen gelegen langs de Larikslaan in het openbaar gebied geplaatst ten behoeve van de gemeente.
- 2. De MRAe zal deze laadpalen voor eigen rekening van eigenaar laten plaatsen.

### **Slotbepalingen**

### **Artikel 15 Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd zullen, nadat minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beëindiging van de geschillen, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland, tenzij partijen ter zake arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

### **Artikel 16 Bijlagen**

De volgende bijlagen zijn een integraal onderdeel van de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en bepalingen van de bijlagen prevaleren te allen tijde de bepalingen van de overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen bepalingen van de bijlagen geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van belangrijkheid:

- 1. Kaders Larikslaan 5, Princenhof te Leusden, inclusief kaart plangebied;
- 2. Masterplan Openbare Ruimte Princenhof van 24 mei 2021 (Voorlopig ontwerp vastgesteld op 11-11-2021);
- 3. Voorlopig ontwerp Stedenbouw van 12 oktober 2022 met aantekeningen;
- 4. De transformatievisie "Princenhof, Uitwerking Kansen - Kaders - Kwaliteiten" van 12 december 2017;



5. Aankoopkaart 2022-048 d.d. 24 november 2022.

Getekende te Leusden op 7 december 2022

de Gemeente:

5.1.2e



Wethouder

de Eigenaar:

Larikspark B.V.

5.1.2e

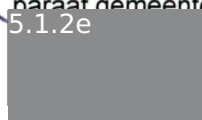


functie

5.1.2e



functie



## Kaders Larikslaan 5, Princenhof Leusden

### 1. Inleiding

Larikslaan 5 is al enige tijd in bezit bij de Scouting. Het pand is in gebruik als hoofdkantoor van scouting Nederland. Het is de bedoeling dat zij gaan verhuizen naar een nieuw hoofdkantoor in Zeewolde. Namens de scouting is Wijdland trading gesprekspartner samen met MOST Architecture+TomDavid. Het is de bedoeling dat het bestaande pand gesloopt wordt en hier nieuwe woningen voor terug te bouwen. Omdat de werk-/kantoorfunctie van de kavel definitief overgaat naar wonen, komt er voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanwijziging.

### 2. Doel

Deze notitie dient als kader om de Larikslaan 5 te transformeren van een kantoorlocatie naar een woningbouwlocatie. Uiteraard vormen de kaders uit de transformatievisie, die eind 2017 door het college zijn vastgelegd, hiervoor een basis. De kaders in deze notitie zijn randvoorwaardelijk voor het meewerken aan de bestemmingsplanwijziging. Het geeft het college houvast bij de planuitwerking, omdat dit document zal fungeren als toetsingskader bij de beoordeling van het VO/DO stedenbouw en het inrichtingsplan. Dit kader wordt dan ook als bijlage opgenomen bij de nog af te sluiten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

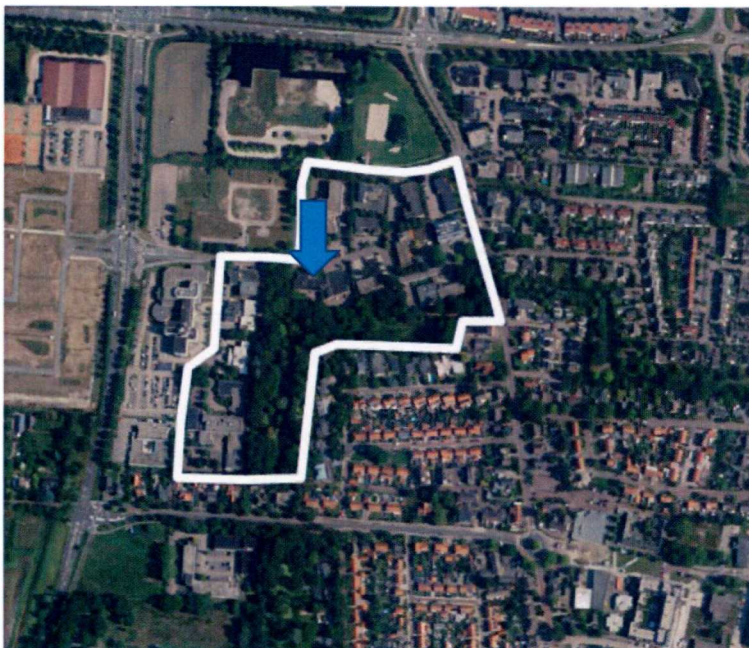
In onderstaande geven we per onderwerp aan wat de randvoorwaarden zijn vanuit de transformatievisie. Vervolgens vullen we dit aan met de gebruikelijke kaders vanuit de gemeente, die gelden bij woningbouwontwikkeling. Wanneer om specifieke redenen niet aan een bepaald punt kan worden voldaan, is op basis van deze kaders ook een belangenafweging (met onderbouwing) mogelijk.

### 3. (Grenzen) Plangebied en programma

*Transformatievisie grens en eigendomsgrenzen*

Het perceel Larikslaan 5 ligt binnen de grenzen van de transformatievisie Princenhof, zie ook figuur 1. Het perceel ligt aan de Larikslaan tegenover het pand van WSL met sociale huurwoningen aan de Olmenlaan.

**Figuur 1: totale transformatiegebied uit visie**

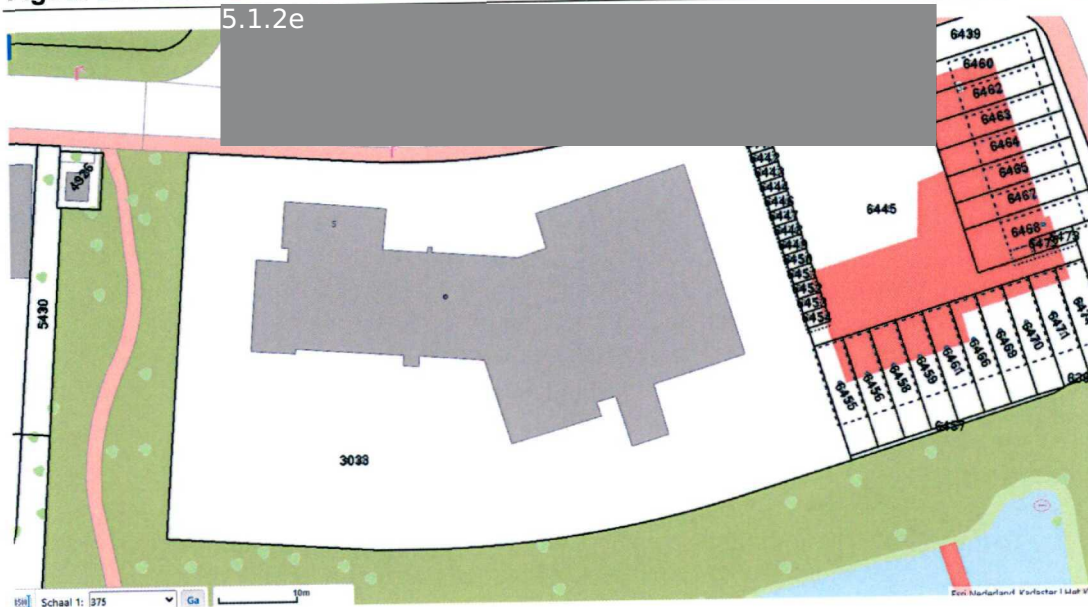




### Plangrenzen Larikslaan 5

De plangrenzen voor de ontwikkeling aan de Larikslaan 5 worden gevormd door de eigendomsgrenzen van het perceel, zie figuur 2. Het perceel grenst aan de Larikslaan 3, waar op dit moment al gebouwd wordt aan 17 XS woningen. Verder grenst het perceel aan de entree van het park, het park zelf en de Larikslaan.

**Figuur 2: locatie Larikslaan 5**



### Maatvast ondergrond

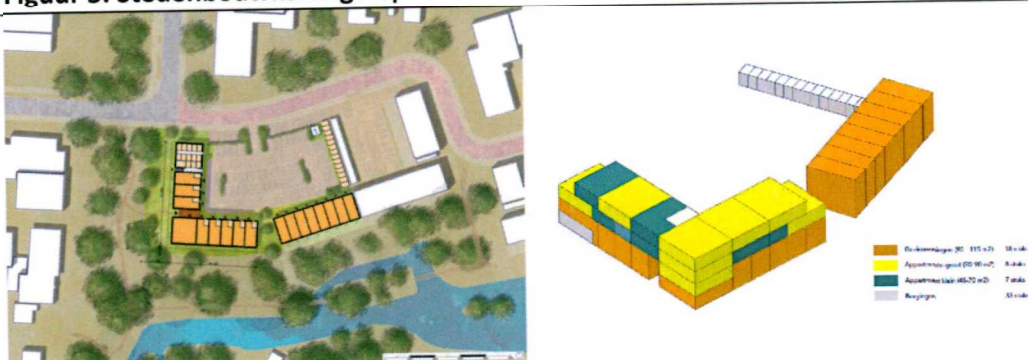
Vanaf de start van het project verwachten we dat er een inmeting plaatsvindt van het gebied, zodat we werken met een maatvast ondergrond. Hier moet de initiatiefnemer voor zorgen.

### Programma

Het uiteindelijke programma voor de Larikslaan 5 is een zoektocht geweest als gevolg de knip halverwege het perceel die in de transformatievisie was opgenomen. Uiteindelijk na verschillende stedenbouwkundige modellen te hebben bestudeerd heeft deze groene knip een grotere meerwaarde als we deze toevoegen aan de bestaande entree van het park en niet halverwege het perceel.

Het programma bestaat bij het principeverzoek bestaat uit 33 woningen, waarvan 8 rijwoningen, 10 maisonnettes ontsloten via de begane grond en 15 appartementen, die zich boven deze maisonnettes bevinden. Het is nog niet bekend of het koop woningen worden of woningen in het middeldure of dure huursegment. In deze fase is nog uitgegaan van 1,8 parkeerplaats per woning, waarmee het aantal parkeerplaatsen op 62 uitkomt. Dit is voor de start van het project prima, aangezien ervaring leert dat er nog een aantal parkeerplaatsen zullen komen te vervallen en er nog een vergroeningsslag op het binnenterrein wenselijk is.

**Figuur 3: Stedenbouwkundige opzet Larikslaan 5**



## 4. Ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders

### *Hoofdlijn ruimtelijke transformatievisie Princenhof*

In de transformatievisie Princenhof zijn een aantal uitgangspunten op hoofdlijnen opgenomen:

- Directe verbinding met het openbaar groen van het Park Princenhof;
- Het park als gebiedskwaliteit en drager van de wijk;
- Verbetering van de parkentrees en parkverbindingen;
- Groen als buffer tussen wonen en werken.

### *Principe oriëntatie en entrées woningen*

Het perceel aan de Larikslaan 5 ligt direct aan het park. Hier komen de adressen net zoals bij Larikslaan 3 aan het binnenterrein. Zo kunnen toekomstige bewoners optimaal gebruik maken van hun toch al kleine tuin aan de parkzijde en is het voor de postbode makkelijk bereikbaar.

### *Principe overgangen openbaar-privé*

Indien er sprake is van overgangen openbaar-privé, zoals bijvoorbeeld bij de tuintjes aan het park, dan dienen deze met het gebouw mee-ontwerpen te worden. Dit kunnen vaste plantenbakken zijn, een muurtje of anders. De parkeerplaats komt in principe in eigendom van de VVE/ of mandeligheid met een vereniging van beheer (verder gemakshalve te noemen VVE). De parkeerplaatsen langs de Larikslaan gaan na aanleg en gereed komen naar de gemeente.

### *Principe ontsluiting auto/parkeren*

Voor het principe van ontsluiting auto/parkeren geeft de Transformatievisie aan dat het collectief parkeren in hofjes moet plaatsvinden, loodrecht op de infrastructuur. De openbare ruimte van deze parkeerhofjes komt in eigendom van een Vereniging van eigenaren of een mandeligheid (voor het gemak verder te noemen VVE), waarbij er een verplichting wordt opgenomen over het openbaar toegankelijk houden van de parkeervoorziening. Het betreffen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen, die niet alleen door bewoners gebruikt kunnen worden, maar ook door anderen. Ze mogen dus niet 1 op 1 worden uitgegeven aan bewoners. Dit leggen we vast in de anterieure overeenkomst en komt uiteindelijk ook in de koopovereenkomst en in de leveringsakte met kopers te staan. Initiatiefnemer richt een VVE op, waar de kopers verplicht aan moeten deelnemen.

De parkeernorm voor de rijwoningen is 1,8, voor eventuele XS woningen en maisonnettes 1,7 per woning, voor grotere appartementen (>60 m<sup>2</sup>) en maisonnettes is deze 1,7 en voor goedkope/kleinere appartementen (<60 m<sup>2</sup>) is de parkeernorm 1,1. Er komen 8 rijwoningen, 10 maisonnettes en 15 appartementen.

### *Principe bebouwing/woningbouw programma*

In principe is er in de transformatievisie uitgegaan van grondgebonden woningen en een fsi van 0,67. In het geval bij de Larikslaan 5 voldoen we met een fsi van circa 0,96 dus niet aan dit uitgangspunt. Het belangrijkste argument is dat er een grote vraag naar woningen is in Leusden. Daarnaast hebben we op de andere percelen ook toegestaan naar een hogere fsi te gaan. Gemeente en initiatiefnemer zijn in goed overleg uiteindelijk tot de best mogelijke inpassing gekomen van het perceel aan

5.1.2e

Met voorliggende schets hebben we gewaarborgd dat de entree van het park breder wordt en dus ook beter zichtbaar is. Door meer afstand te nemen met de bebouwing kunnen hier de bomen blijven staan in het park. Ook is het park vanaf de Larikslaan zichtbaar, doordat halverwege de bebouwing die aan het park ligt er een onderbreking komt. Het blok aan de Larikslaan 3 wordt afgemaakt en in de andere hoek komt een gebouw met op de begane grond een aantal grondgebonden woningen en dan over twee lagen grotere en kleinere appartementen. De doelgroep voor de woningen is dus net zoals het programma zelf breed: starters, gezinnen, maar ook ouderen.



### *Randvoorwaarden voor VO/DO stedenbouw en inrichtingsplan*

We spreken van te voren af waar het Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) stedenbouw en het inrichtingsplan aan moeten voldoen. Dit om te voorkomen dat we plannen ter toetsing krijgen die hier niet aan voldoen. De eisen hiervoor zijn opgenomen in bijlage 3.

### *Doorkijk naar naastgelegen kavel(s)*

Het ontwerp voor Larikslaan 5 moet aansluiten en afgestemd worden op wat er rondom de kavel gebeurt. Het moet aansluiten op de bebouwing van de Larikslaan 3 en passen in het park conform Masterplan. De Larikslaan zelf krijgt een nieuw profiel conform het Masterplan. Dit moet nog wel naar Definitief Ontwerp worden uitgewerkt. Het plan Larikslaan 5 moet hier dan ook op aansluiten.

### *Beeldkwaliteit*

Met de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan (SP) wordt een schetsontwerp van het plan met de stedenbouwkundige indeling, massa's, woningtypen, een aanzet van de openbare ruimte en een eerste visie op architectuur en ontwerp met referentiebeelden voorgelegd aan het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) voor een pré-advies.

Dit schetsontwerp moet een positief advies krijgen van het ARK en het college moet hiermee akkoord zijn. Zodat een duidelijk beeld ontstaat over waar het ontwerp van de aan te vragen gebouwen op moet aansluiten en kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Als het ontwerp van de woningen verder uitgewerkt is, legt initiatiefnemer in een later stadium de woningontwerpen nog een keer voor aan de ARK.

## 5. Openbare ruimte

### *Openbare ruimte binnen perceelsgrenzen*

Bij de inrichting van de openbare ruimte staat in de transformatievisie dat er rekening moet worden gehouden met de normen en richtlijnen van CROW<sup>1</sup> en ASVV<sup>2</sup>. Daarnaast is er een Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) opgesteld door de gemeente Leusden. Hier moeten nieuwe woningbouwontwikkelingen aan voldoen. Wat betreft groeninrichting verwijzen we ook naar het HIOR, evenals voor riolering, afval en spelen, evenals het aanbrengen / gereedmaken van de parkeerplaatsen voor het elektrisch laden van voertuigen. Het openbare gebied binnen de plangrenzen moet aansluiten op het bestaand openbaar gebied. Er moet een nieuw transformatorhuis komen voor het gehele noordelijke deel van Princenhof. Deze is gepositioneerd tussen Larikslaan 3 en 5 in ter hoogte van de bergingen van beide projecten langs de Larikslaan (zie bijlage 1). Een andere optie is dat deze trafo op het terrein van Larikslaan 5 wordt ingepast. In goed overleg bepalen we wat de beste oplossing is.

Als er verhard oppervlak (dak, verharding en 50% onbebouwde tuin) wordt toegevoegd (bij 1.500 m<sup>2</sup> of meer ten opzichte van de bestaande situatie) moet er ook wateroppervlak (10% van verhard oppervlak) worden toegevoegd binnen het plangebied. Initiatiefnemers dienen dit zelf af te stemmen met het waterschap.

De initiatiefnemer richt de openbare ruimte op kavel zelf in en draagt deze vervolgens over aan de gemeente voor de stukken die niet onder een VVE-constructie vallen. De inrichting moet conform de HIOR en de eventuele nadere afspraken die hieromtrent worden gemaakt. In het geval van het project Larikslaan 5 komt de openbare ruimte die aan entree park wordt toegevoegd na inrichting naar de gemeente, evenals de insteek parkeervakken langs de Larikslaan. Wellicht dat er nog andere kleinere stukken naar gemeente komen. Het parkeerterrein komt in eigendom bij de VVE, maar dient wel

<sup>1</sup> CROW is een afkorting voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek

<sup>2</sup> ASVV is een door CROW uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.



openbaar toegankelijk en bruikbaar te zijn. Het beheer en onderhoud van dit terrein ligt dus bij de toekomstige eigenaren (toekomstige kopers maisonnettes/rijwoningen én appartementen).

#### *Openbare ruimte buiten perceelsgrenzen*

Conform de kaders uit de transformatievisie Princenhof, betalen de initiatiefnemers verplicht een bijdrage aan de gemeente ten behoeve van het aanpassen van de openbare ruimte buiten de te herontwikkelen percelen. Deze bijdrage (3% van de von-prijs bij woningen in het koopsegment en middeldure huursegment) is onder meer bedoeld om de (her)inrichting van het bestaand openbaar gebied (wegen en park in Princenhof), die de transformatie moet ondersteunen, te kunnen financieren. Dit geld komt in een voorziening, van waaruit we alle uitvoeringskosten en bijbehorende plankosten voor het Masterplan openbare ruimte Princenhof financieren. Dit Masterplan is op 11 november 2021 goedgekeurd door de raad inclusief de bijbehorende budgetten. De gemeente is nu bezig met het inrichten van de projectorganisatie om het Voorlopig Ontwerp Masterplan openbare ruimte Princenhof (wegen en park) verder uit te kunnen werken naar een Definitief Ontwerp. Vervolgens worden er bestekstekeningen opgesteld en gaan we het aanbesteden.

## 6. Duurzaamheid en energetica

In de gemeente Leusden gelden de "Beleidsregels Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair"

(<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Leusden/CVDR608492.html>).

Dit betekent concreet dat de te realiseren woningen zogenaamde "Nul-op-de-meter" of energieleverende woningen zijn. De exploitant dient aan te tonen dat de woning bij normaal gebruik ten minste even veel energie opwekt als er in de woning gebruikt wordt. Dit geldt zowel voor gebouwgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: verwarming, warm water, etc.) als voor gebruikgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: tv, wasmachine, etc.). Hierbij wordt voor de definitie van een Nul-op-de-meter woning verwezen naar de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

#### *Definitie Nul-op-de-Meter-woning*

Een nul-op-de-meter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon en standaard klimaatcondities op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een energieopwekkingscapaciteit voor energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Hiermee sluit de gemeente Leusden aan bij de definitie van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

#### *Grondstoffen/ cradle tot cradle /MVI*

##### Ambitie circulair bouwen

In het Rijksbrede programma Nederland Circulair wordt een definitie gegeven van circulaire economie. Een circulaire economie is een economie waarin grondstoffen niet 'op' raken. Grondstoffen worden efficiënt ingezet en hergebruikt zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen. De bouw is één van de vijf belangrijke ketens uit het Rijksbrede programma Nederland Circulair. Voor de bouw is in het programma een volgende set van strategische doelstellingen uitgewerkt. Op basis daarvan denken we aan de volgende toepassingen in de praktijk in Leusden:

1. Maak bij nieuwbouw zoveel mogelijk gebruik van secundaire grondstoffen<sup>3</sup>.
2. Maak in tweede instantie gebruik van hernieuwbare grondstoffen<sup>4</sup> die op duurzaam wijze zijn gewonnen.
3. Bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld.
4. Maak zoveel mogelijk gebruik van bouwmaterialen met zo klein mogelijke CO<sub>2</sub> -emissie.
5. Hanteer deze uitgangspunten ook bij de inrichting van de openbare ruimte en Grond Weg en Waterbouw (GWW).

In de praktijk moet circulair bouwen zich nog verder uitkristalliseren. Daarom willen we bij komende gebiedsontwikkelingen ervaring hiermee opdoen en dit evalueren.



Er is nog geen vastgesteld gemeentelijk beleid met betrekking tot maatschappelijk verantwoord inkopen. Het is echter wel zeer wenselijk om zo veel als mogelijk maatschappelijk verantwoord in te kopen en te bouwen. De initiatiefnemer wordt uitgenodigd zich hiervoor in te spannen en de gemeente is bereid actief mee te denken en te zoeken naar oplossingen op dit terrein. Denk hierbij niet alleen aan de te gebruiken grondstoffen maar bijvoorbeeld ook efficiënt gebruik van vervoersbewegingen en het betrekken van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

#### Actie Steenbreken

Groen en biodiversiteit worden zeer belangrijk gevonden in Leusden. De gemeente oogt groen en er zijn veel tuinenbezitters. Toch zijn er in de bebouwde kom ook versteende plekken, zoals de winkelcentra. Lering kan worden getrokken uit deze versteende plekken, vooral op het gebied van hittestress en klimaatadaptatie.

Maar ook bij oplevering van nieuwbouwwoningen gaat het vaak 'mis' met de tuinen. Er wordt gelijk teveel bestraat bij de nieuw op te leveren huizen. Hier liggen kansen, bijvoorbeeld door nieuwe bewoners vóór oplevering te informeren over klimaat- en diervriendelijke tuinontwerpen.

#### Convenant Duurzaam bouwen en afspraken Klimaatadaptief Bouwen

In de provincie Utrecht zijn diverse partijen bezig met het sluiten van een convenant duurzaam bouwen. De verwachting is dat dit convenant in de eerste helft van 2022 wordt ondertekend. De gemeente verwacht dat initiatiefnemer een onderbouwing geeft van de maatregelen voortkomend uit dit convenant en welke voortkomen uit de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen. Deze laatste afspraken zijn in november 2021 door het college van de gemeente Leusden onderschreven en worden één op één overgenomen in het genoemde Convenant Duurzaam Bouwen. Zie ook <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/provincie-en-partners-maken-afspraken-over-klimaatadaptief-bouwen> en de website van de provincie voor de City deal voor het convenant.

## 7. Parkeren en verkeer

### *Parkeren*

Het parkeren mag niet te dominant in de openbare ruimte aanwezig zijn. Het parkeren moet in principe voldoen aan de CROW-richtlijnen. Daarin wordt echter een grote bandbreedte genoemd. Voor de kleinere appartementen tot 60 m<sup>2</sup> gaan we uit van een parkeernorm van 1,1 per woning. Voor de maisonnettes geldt een norm van 1,7 parkeerplaats per woning en voor de rijwoningen 1,8. Er dient bij de parkeerplaatsen rekening te worden gehouden met elektrische laadpalen. Tenminste circa 5 tot 10% van deze plaatsen moet direct van laadinfrastructuur worden voorzien. Er zijn twee opties mogelijk particulier of via de gemeente. Particulier ben je vrij een eigen overeenkomst aan te gaan. Wanneer gekozen wordt voor via de gemeente, dient de bekostiging van deze laadpalen via het project plaats te vinden en afgenomen te worden via het gemeentelijke samenwerkingsverband MRA-e. Tijdens de ontwikkelingsfase dient hierover afstemming plaats te vinden met de gemeente en MRA-e. De laadpalen zelf blijven in eigendom van de gemeente Leusden (beheer en onderhoud gemeente). In overleg met gemeente, MRA-e en initiatiefnemer wordt nog bekeken hoe we dit het best juridisch kunnen vastleggen. Bij de overige parkeerplaatsen moeten loze leidingen worden aangelegd om deze plaatsen op termijn geschikt te maken voor het opladen van voertuigen (auto's en fietsen). Gemeente gaat in gesprek over elektrische deelauto's op het moment dat er voldaan wordt aan het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen met als doel meer groen te kunnen toevoegen als gevolg van de deelauto's. Gemeente denkt hierbij in eerste instantie aan de parkeerplaatsen die haaks op Larikslaan zijn gesitueerd.

### *Langzaam verkeer (wandelen en fietsen)*

Het langzaam verkeer heeft prioriteit boven het autoverkeer zo staat in de transformatievisie Princenhof. De concurrentiepositie van de fiets moeten we verbeteren. De nieuwe bewoners moeten dan ook het gebied, zowel wandelend als fietsend op meerdere plekken kunnen verlaten. Het is niet de bedoeling dat er in het park gefietst wordt.

### *Hulpdiensten en pakketdiensten*

De bereikbaarheid/ontsluiting moet ook voldoen aan de eisen van de hulpdiensten/pakketdiensten. Ook moeten we de benodigde draaicirkels van hulpdiensten en pakketdiensten, die tegenwoordig veel door de wijken rijden, zorgvuldig vorm worden geven bij de nadere uitwerking.



### *De toegangsweg Olmenlaan, Larikslaan*

De Larikslaan 5 is bereikbaar vanaf een inrit vanaf de Larikslaan. Het is de bedoeling dat we de Larikslaan zelf opnieuw gaan inrichten, waarbij er ook nagedacht wordt over een ander profiel. Deze weg loopt in de toekomst door de groene knip dood voor het autoverkeer. Het asfalt gaat er uit en hier worden dezelfde gebakken klinkers neergelegd als nu al vanaf de nieuwe rotonde tot aan de toegang van Afas aangelegd zijn. Dit gebeurt in het kader van de uitvoering van het Masterplan openbare ruimte Princenhof dat op 11 november 2021 door de raad is vastgesteld.

## 8. Sociaal maatschappelijk

De raad heeft in december 2016 de visie en de beleidsuitgangspunten Sociaal Domein (SD) vastgesteld. Vooral het visiedeel biedt handvaten voor ruimtelijke kaderstelling. De visie SD leidt tot de volgende kaders waar de gebiedsontwikkeling aan moet voldoen.

### *Ontmoeting/Saamhorigheid*

De opzet van de buurt nodigt uit tot gezamenlijk initiatief en ontmoeting. Het openbaar gebied versterkt de sociale cohesie en faciliteert contacten tussen mensen. Het ontwerp is zodanig dat mensen worden uitgenodigd op elkaar te letten, elkaar te helpen en rekening te houden met elkaar. De bewoners zelf kunnen nader keuzes maken in gebruik/functie en dagelijks beheer van (delen van) de openbare ruimte. De opzet van de wijk biedt ook fysiek ruimte aan (door)ontwikkeling van maatschappelijke functies in de wijk.

### *Levensloopbestendig*

Ouderen en gehandicapten moeten zo veel mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Woningen moeten zoveel als mogelijk toegankelijk zijn voor hen conform het handboek Woonkeur 2015. Een uitzondering kan gemaakt worden voor een specifiek type woning voor een specifiek doelgroep.

### *Toegankelijkheid*

De openbare ruimte is –net als alle woningen dat zijn– ook (fysiek) toegankelijk voor mensen met (een) beperking(en). De gemeente hanteert hierbij de algemene beleidsuitgangspunten van Agenda22<sup>3</sup>. Deze uitgangspunten zijn op nader te bepalen wijze praktisch uit te werken, bijvoorbeeld met behulp van de "Toolkit Werken aan toegankelijkheid"<sup>4</sup>.

### *Gezondheid*

De opzet van de wijk nodigt uit tot een gezonde leefstijl, bijv. door een veilige en uitdagende speelomgeving, fietsen, wandelen en sporten te faciliteren. Dit heeft prioriteit boven autotoegankelijkheid/parkeren voor de deur. Ongezonde invloeden, zoals luchtvervuiling en geluidsbelasting worden vermeden/bestreden, waarbij creatieve en out-of the box oplossingen welkom zijn. Deze punten komen ook grotendeels terug in de transformatievisie Princenhof.

## 9. Milieuaspecten

### *Geluid*

Het plangebied wordt qua geluid belast door het gemotoriseerde verkeer op de Groene Zoom, de Zwarteweg en de Randweg. Er moet nog onderzocht worden welke geluidswaarde het gebied heeft (verplicht onderzoek bij bestemmingsplan). De voorkeursgrenswaarde qua geluid bedraagt 48 dB(A). Hiervan kan worden afgeweken tot maximaal 58 dB(A). Alleen bij hoge uitzondering kan gebruik gemaakt worden van een norm tot maximaal 63 dB(A). Daarvoor moet ontheffing worden verleend. Daar waar nodig dient het plan vergezeld te gaan van een verzoek tot hogere grenswaarden. Dit verzoek dient onderbouwd te zijn met een akoestisch onderzoek en een duidelijke situering. Uit de situering dient in ieder geval helder aangegeven te staan voor welke gevels het verzoek geldt en hoe hoog de belasting van het verkeerslawaaai is.

<sup>3</sup> Agenda22 is een uitwerking van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap. Uitgangspunt is gelijkwaardigheid en gelijke mogelijkheden voor alle burgers. De gemeenteraad vindt Agenda22 belangrijk; het is benoemd in beleidskader Sociaal Domein.

<sup>4</sup> <http://www.vilans.nl/docs/producten/Toolkit%20Werken%20Aan%20Toegankelijkheid.pdf>



De voorlopige planning is dat per 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treedt. Door in werking treding van de Omgevingswet verandert ook de systematiek rondom hogere grenswaarden. Het spreekt voor zich dat plannen, die formeel ingediend worden na in werking treding van de Omgevingswet aan dit nieuwe kader getoetst worden.

#### *Externe veiligheid*

Er moet nog onderzoek naar de externe veiligheid worden uitgevoerd en een eerste instantie is een eenvoudige check voldoende. Mochten de resultaten maken dat het nodig is om maatregelen in het plan te nemen, dan moet dit dan alsnog in het plan worden opgenomen.

#### *Luchtkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering, Wet natuurbescherming, MER*

Het wettelijk kader is van kracht. Er zijn van te voren geen aanvullingen of aandachtspunten bekend. De hiervoor benodigde onderzoeken dienen bij bestemmingsplan gevoegd te worden. De noodzakelijke onderzoeken dienen door initiatiefnemer te worden verricht (zie bijlage 4). Het verdient aanbeveling om de uitvraag van de diverse onderzoeken ter toetsing voor te leggen aan de betreffende ambtelijk specialist. Er dient in ieder geval een vormvrije m.e.r. beoordeling plaats te vinden.

#### *Bodem*

Daar waar sprake is van transformatie dient met historisch onderzoek (NEN5725) aangetoond te worden, dat er geen verwachting is op het realiseren van woningen op verontreinigde grond. Advies is om in dit onderzoek ook eventueel aanwezige tuinen mee te nemen. Is sprake van nieuwbouw van gevoelige objecten, dan dient het onderzoek te voldoen aan de NEN5740.

Indien voor het project ook gegraven wordt, dient rekening gehouden te worden met de Arbo technische eis van het onderzoeken van de bodem. Dit onderzoek dient minimaal te voldoen aan de NEN5740. De gemeente ontvangt in dat geval ook graag een afschrift van het onderzoek.

#### *Afval*

Het plan dient te voldoen aan de richtlijn "eisen afvalinzameling nieuwbouw". Deze eisen staan vermeld in het gemeentelijke HIOR. Bij twijfel is het verzoek om af te stemmen met de ambtelijke specialist. Voor het PMD afval en restafval kunnen toekomstige bewoners gebruik maken van de ondergrondse afvalcontainers aan de Olmenlaan bij het project met de 54 sociale huurwoningen, dat reeds gereed is. Voor het GFT-afval moet er een duozuil komen, die makkelijk te bereiken is voor de afvalwagons en dicht in de buurt moet zijn van de woningen. In dit geval is het denkbaar dat er een gecombineerde zuil komt voor Larikslaan 3, 6 en 5 te samen. Deze GFT zuil willen we absoluut niet in de groenstructuur (bij entree park of in groene knip) en zal ergens langs de Larikslaan een plek krijgen.

## 10. Samenleving voorop (participatie & communicatie)

#### *Participatie kaders en plan*

In de transformatievisie staat dat initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het afstemmen, de participatie en communicatie met omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden. De gemeente stelt de kaders waaraan het plan moet voldoen, welke grotendeels zijn opgenomen in de transformatievisie en worden uitgewerkt in het Masterplan openbare ruimte Princenhof. De verschillende ontwikkelingen moeten hierop aansluiten.

Het is verder van belang dat er van de (digitale) bijeenkomsten en/of gesprekken met omwonenden en belanghebbenden aanwezigheidslijsten en verslagen zijn (of logboek van gesprekken). Opmerkingen en suggesties van aanwezigen worden genoteerd en initiatiefnemer geeft aan wat er in het eindproduct wel en niet is gedaan met de opmerkingen en suggesties. Aanwezigen hebben ook altijd de mogelijkheid om direct aan de gemeente te reageren, mocht daar behoefte aan bestaan. De voortgang wordt verder regelmatig door middel van een nieuwsbrief gemeld aan belanghebbenden.

#### *Anterieure overeenkomst*

Voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure gaat moet de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst hebben gesloten. Hier maken we onder andere afspraken dat initiatiefnemer

het gehele perceel inricht, inclusief de eventuele toekomstige openbare ruimte op basis van de kaders, het ontwerp en de overige afspraken. Initiatiefnemer betaalt een exploitatiebijdrage voor het aanpassen van het openbaar gebied binnen Princenhof, dat buiten de individuele kavels ligt. Deze onderwerpen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Ook regelen we hier indien van toepassing een eventuele grondoverdracht en/of grondaankoop.

#### *Onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan/stedenbouwkundig plan*

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan is een aantal onderzoeken nodig. Een aantal van deze onderzoeken moeten al ver voor het bestemmingsplan worden uitgevoerd, omdat deze consequenties kunnen hebben op het stedenbouwkundig plan. Een complete lijst van onderzoeken is opgenomen in bijlage 4. Ervaring leert dat het raadzaam is de quick scan flora en fauna tijdig uit te zetten, aangezien er op het gebied van vleermuizen vaak nader onderzoek nodig is binnen de gemeente Leusden. Dit laatste nadere onderzoek duurt circa een jaar.

#### *Bestemmingsplan procedure (formele inspraak)*

Bij de start van de zienswijzetermijn (van zes weken) van het ontwerpbestemmingsplan –na het sluiten van de Anterieure overeenkomst, het gereedkomen van het stedenbouwkundig plan en programma - , informeert de gemeente de belanghebbenden (de omgeving) hierover schriftelijk. Gedurende de zienswijzetermijn kan een reactie gegeven worden op het ontwerpbestemmingsplan.

Gebruikelijk is dat voor of tijdens de ontwerpbestemmingsplanfase een digitale avond door de gemeente georganiseerd wordt bij voldoende animo. Wanneer er een uitgebreide consultatie van belanghebbenden voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft plaatsgevonden of er (bijna) geen aanmeldingen zijn, wordt er geen bijeenkomst meer georganiseerd.

Na afloop van de zienswijzetermijn stelt de gemeente een concept reactie op de zienswijzen op. Het college neemt het besluit over de reactie op de zienswijzen, voordat het aan de raad wordt toegezonden, voor vaststelling van het bestemmingsplan. In de procedure van de raad, om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan, is er nog de mogelijkheid voor insprekers om het gesprek te voeren met de raad over het plan. Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, start de beroepstermijn van zes weken waarbinnen beroep aangetekend kan worden tegen het bestemmingsplan (alleen door diegene die ook een zienswijze heeft ingediend).



## Bijlage 1 Brochure trafo's

5.1.2e

5.1.2e

10  
5.1.2e

## Bijlage 2 Brochure beleidsregels duurzaamheid woningbouw



## Bijlage 3 Voorwaarden voor VO/DO stedenbouw

### Eisen VO Stedenbouw

- Tekstuele onderbouwing van het stedenbouwkundig plan
- Plankaart stedenbouwkundig plan 1:1.000
  - *Digitale tekeningen worden (bij voorkeur via e mail) aangeleverd in pdf- én dwg formaat (AutoCad 2019).*
- Dwarsprofielen 1:500 met goede maatvoering
- Thema kaarten stedenbouwkundig plan (woningbouwprogramma incl oppervlakte, breedte en diepte kavels)
- Parkeren inclusief onderbouwing parkeerbehoefte
- Water (bestaand, nieuw en onderbouwing van het nieuwe watersysteem)
  - *Het regenwater dient zo volledig mogelijk oppervlakkig afgewaterd te worden met een voorkeur voor het afwateren direct op de bestaande watergang en/of het afwateren via b.v. wadi's dan wel maaiveldverlagingen (inclusief slokops/overstort-kolken) in de zijbermen van de rijbaan;*
  - *Aanpassingen aan de watergang en wateroevers zijn bespreekbaar om 'het contact met / het zicht op / de natuurwaarde van' het water te vergroten;*
- Groen (oppervlakte en specifieke invulling)
- Ruimtegebruikskaat (oppervlaktewater, groen, verharding, wonen)
- Beeldkwaliteitplan
- Verantwoording van de kadernota
- Onderbouwing hoe met gebiedsspecifieke belemmeringen is omgegaan

### Eisen DO Stedenbouw

- Tekstuele onderbouwing van het DO stedenbouwkundig plan
- Projectlocatie en projectgrenzen
- Plankaart DO stedenbouwkundig plan
  - *Digitale tekeningen worden (bij voorkeur via e mail) aangeleverd in pdf- én dwg formaat (AutoCad 2019).*
  - *Nieuwe situatie (1:200);*
  - *Dwars- en langsprofielen (1:20 / 1:50);*
  - *Beplantingstekening (1:200);*
  - *Rioleringstekening (1:200/ 1:500);*
- Thema kaarten stedenbouwkundig plan (woningbouwprogramma inclusief oppervlakte, breedte en diepte kavels)
  - *Parkeren inclusief onderbouwing parkeerbehoefte;*
  - *Watersysteem (bestaand, nieuw en onderbouwing van het nieuwe watersysteem)*
    - *Het regenwater dient zo volledig mogelijk oppervlakkig afgewaterd te worden met een voorkeur voor het afwateren direct op de bestaande watergang en/of het afwateren via b.v. wadi's dan wel maaiveldverlagingen (inclusief slokops/overstort-kolken) in de zijbermen van de rijbaan;*
    - *Aanpassingen aan de watergang en wateroevers zijn bespreekbaar om 'het contact met / het zicht op / de natuurwaarde van' het water te vergroten;*
  - *Groen (oppervlakte en specifieke invulling);*
  - *Ruimtegebruikskaat (oppervlaktewater, groen, verharding/verkeer, wonen);*
- Beeldkwaliteitsplan/regels.

## Bijlage 4 Overzicht benodigde onderzoeken

| Soort onderzoek                                                    | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                | Wanneer nodig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wie wil concept-uitvraag offerte onderzoek hebben? |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 Bodemonderzoek                                                   | Noodzakelijk voor woningbouw                                                                                                                                                                                                | Kan van invloed zijn op stedenbouwkundige opzet, z.s.m. Let op een bodemonderzoek heeft een geldigheid van 3-5 jaar. Afhankelijk van de duur van het project ook het juiste moment kiezen.                                                                                                                                                                 | S.1.2e                                             |
| 2 Grondbalans                                                      | Bij aan- en afvoer grond is PFAS onderzoek noodzakelijk.                                                                                                                                                                    | Nodig voor aan- en afvoeren grond. Kan wachten als bovengenoemd bodemonderzoek al gedaan is (als PFAS hierin is meegenomen). Indien actualisatie bodemonderzoek nodig, makkelijk om PFAS hierin mee te nemen. Begin januari zal een achtergrondwaarde PFAS worden vastgesteld door het college. Dit maakt handeling met PFAS houdende grond gemakkelijker. | S.1.2e                                             |
| 3 Flora en Fauna (Quick scan)                                      | In kader van wet natuurbescherming noodzakelijk                                                                                                                                                                             | Z.s.m. Quick Scan noodzakelijk. Omdat naar alle waarschijnlijkheid nader onderzoek nodig is voor vleermuizen en dat onderzoek duurt een jaar.                                                                                                                                                                                                              | S.1.2e                                             |
| 4 Verkeerseffect onderzoek                                         | Dient als basis geluidsonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek                                                                                                                                                                | Bij bestemmingsplan noodzakelijk, maar eerder zou fijn zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | S.1.2e                                             |
| 5 Geluidsonderzoek/be-rekening                                     | Noodzakelijk bij woningbouw. Soms is onderzoek niet noodzakelijk, maar ook dan dient er altijd een afweging gemaakt te worden. Indien initiatiefnemer geen onderzoek wil, zal hij motivatie aan moeten leveren waarom niet. | Bij meeste projecten nodig in verband met wegverkeerslawaai. Moment van onderzoek is ideaal voor definitieve plan ontwikkeling. Maar wel als de beoordelingspunten (woningen) zeker zijn. Wijziging in het planontwerp na uitvoeren akoestisch onderzoek kan resulteren in een nieuw onderzoek                                                             | S.1.2e                                             |
| 6 Luchtkwaliteitsonderzoek                                         | Niet noodzakelijk, verantwoording dient wel plaats te vinden in                                                                                                                                                             | Hoef niet aan het begin. Berekening is relatief eenvoudig. Advies is om wel in vroegstadium te doen.                                                                                                                                                                                                                                                       | S.1.2e                                             |
| 7 Geuronderzoek                                                    | Niet noodzakelijk, verantwoording dient wel plaats te vinden in                                                                                                                                                             | Als blijkt dat een geurberekening nodig is, is het advies dit relatief snel al te doen. De berekening is vrij eenvoudig                                                                                                                                                                                                                                    | S.1.2e                                             |
| 8 Onderzoek externe veiligheid                                     | Niet noodzakelijk, verantwoording dient wel plaats te vinden in bestemmingsplan                                                                                                                                             | Hoef niet aan het begin. De check is relatief eenvoudig dus advies is om wel in vroegstadium te doen. Zeker indien planontwikkeling in de nabijheid van een risicoobject bevindt                                                                                                                                                                           | S.1.2e                                             |
| 9 Aeries berekening (PAS)                                          | In kader van wet natuurbescherming noodzakelijk                                                                                                                                                                             | Verwachten hier geen problemen van, maar moeten we wel kunnen aantonen met die berekening.                                                                                                                                                                                                                                                                 | S.1.2e                                             |
| 10 Ladder duurzame verstedelijking                                 | Onderzoek naar woningbouw en doelgroepen)                                                                                                                                                                                   | Rapportage is inmiddels gereed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | S.1.2e                                             |
| 11 Omgekeerde werkingsonderzoek                                    | Nodig bij relatie tussen wonen en werken. Komt er op neer dat nieuwe bewoners straks niet bezwaar kunnen maken tegen de bedrijven en hun werkzaamheden die er nu al zitten.                                                 | Belangrijk om in vroeg stadium potentiële problemen al helder te hebben. Belangrijk aspect bij dit punt is dat niet alleen via de omgekeerde werking gekeken moet worden. Maar ook naar de rechten van het bedrijf in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit voorkomt discussie bij klachten in de toekomst                                            | S.1.2e                                             |
| 12 <sup>5.1.2e</sup> teronderzoek                                  | Wanneer verhard oppervlakte toeneemt, dient er 10% water aan plangebied te worden toegevoegd.                                                                                                                               | Zoals het er nu naar uitzit neemt m2 verharding af en niet toe. Verwachting is dus dat dit niet nodig is. Initiatiefnemer moet dit zelf bespreken Waterschap?                                                                                                                                                                                              | S.1.2e                                             |
| 13 Archeologisch onderzoek                                         | Is in dit geval al gecheckt en locatie ligt niet binnen gebied waar archeologische waarde wordt verwacht.                                                                                                                   | Niet meer nodig, ligt niet in verwachtingsgebied archeologisch waardevol.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | S.1.2e                                             |
| 14 Planchade onderzoek                                             | In Anterieure overeenkomst neemt gemeente op dat eventuele planchade voor rekening initiatiefnemer is. Is in zijn eigen belang dit uit te laten voeren.                                                                     | Niet gelijk nodig. Krijgen we deze onderzoeken überhaupt? Wij kunnen bij bestemmingsplan zeggen dat het economische uitvoerbaar is omdat we kosten planchade op initiatiefnemer worden afgewenteld.                                                                                                                                                        | verantwoordelijkheid initiatiefnemer               |
| 15 Klikmelding                                                     | Ondergrondse leidingen/infra op kaart in beeld brengen. Kan van grote invloed zijn op stedenbouwkundige plan.                                                                                                               | Zo snel mogelijk uitvoeren. Initiatiefnemer doet zelf klik melding en stuurt gegevens door naar gemeente?                                                                                                                                                                                                                                                  | S.1.2e                                             |
| 16 Onderzoek naar toekomstige nutsvoorzieningen/ondergrondse infra | Wat is voor de nieuwbouw noodzakelijk aan nutsvoorzieningen, maar ook aan andere ondergrondse infra                                                                                                                         | Zie onder andere brochure distributiestations in kader energiestrategie. Ook als randvoorwaarde meegeven aan ontwikkelaar                                                                                                                                                                                                                                  | S.1.2e                                             |
| 17 Bomenonderzoek                                                  | Inventarisatie bomen in het gebied en bekijken of er waardevolle bomen bij zitten.                                                                                                                                          | Bomen zal al geïnventariseerd, maar nog niet op waardevolheid gecheckt, zsm kan van invloed zijn op stedenbouwkundig plan.                                                                                                                                                                                                                                 | S.1.2e                                             |



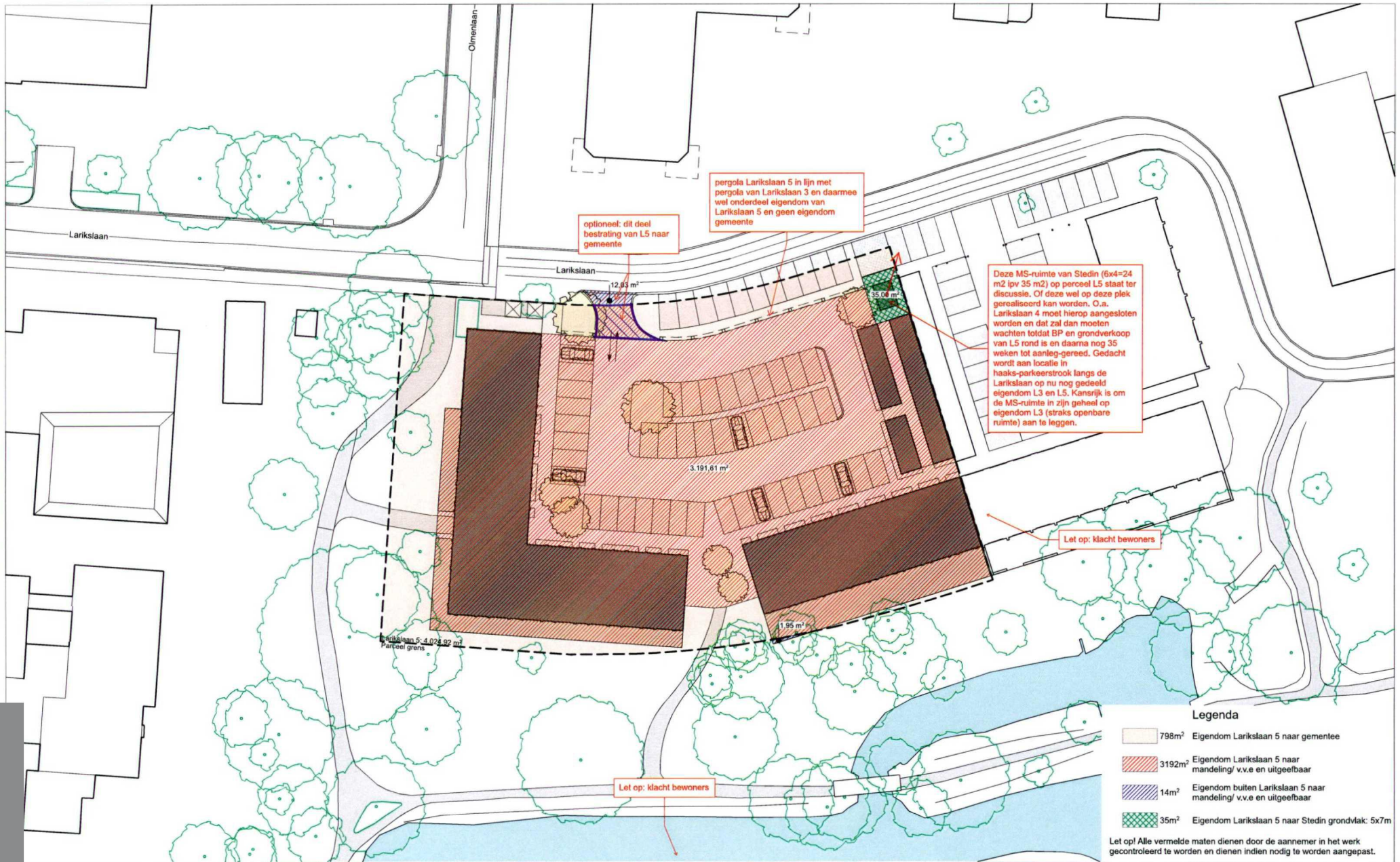
## Bijlage 5 Concept HIOR

## Bijlage 2

Kaders Masterplan Openbare Ruimte Princenhof van 24 mei 2021 (Voorlopig ontwerp vastgesteld op 11-11-2021);

Partijen genoegzaam bekend





5.1.2e

Oprachtgever: **Larikspark b.v.**

T.a.v. **[naam]**  
[adres]  
[postcode] **Krimpen aan de Lek**  
[telefoon]  
[e-mail]

Architect: **MOST ARCHITECTURE + TOMDAVID**

Bezoekadres  
[adres]  
[postcode] **Rotterdam**  
[land]  
[telefoon] [e-mail]

mostarchitecture.com  
tomdavid.nl  
info@mostarchitecture.com  
info@tomdavid.nl

Project **Woningbouw Larikspark**

Leusden, Larikslaan 5

Werknummer: **087**

Tekeningnummer: **VO-10\_02**

Onderdeel: **Situatietekening: Eigendommen**

Schaal: 1:500 Datum: 12.10.2022

Formaat: A3 Getekend: DB/MK/PG/PS

Status: VO Versie: 01

Gewijzigd: **KeTA 20-10-2022**

#### Bijlage 4

De transformatievisie "Princenhof, Uitwerking Kansen - Kaders - Kwaliteiten" van 12 december 2017;

Partijen genoegzaam bekend





**GEMEENTE  
LEUSDEN**

Geo-informatie

## AANKOOPKAART

Locatie: Larikslaan 5 in Leusden  
Koper: Gemeente Leusden

Kaartnummer: 2022 - 048

**Aan deze kaart mogen geen  
maten worden ontleend**

A4 - formaat

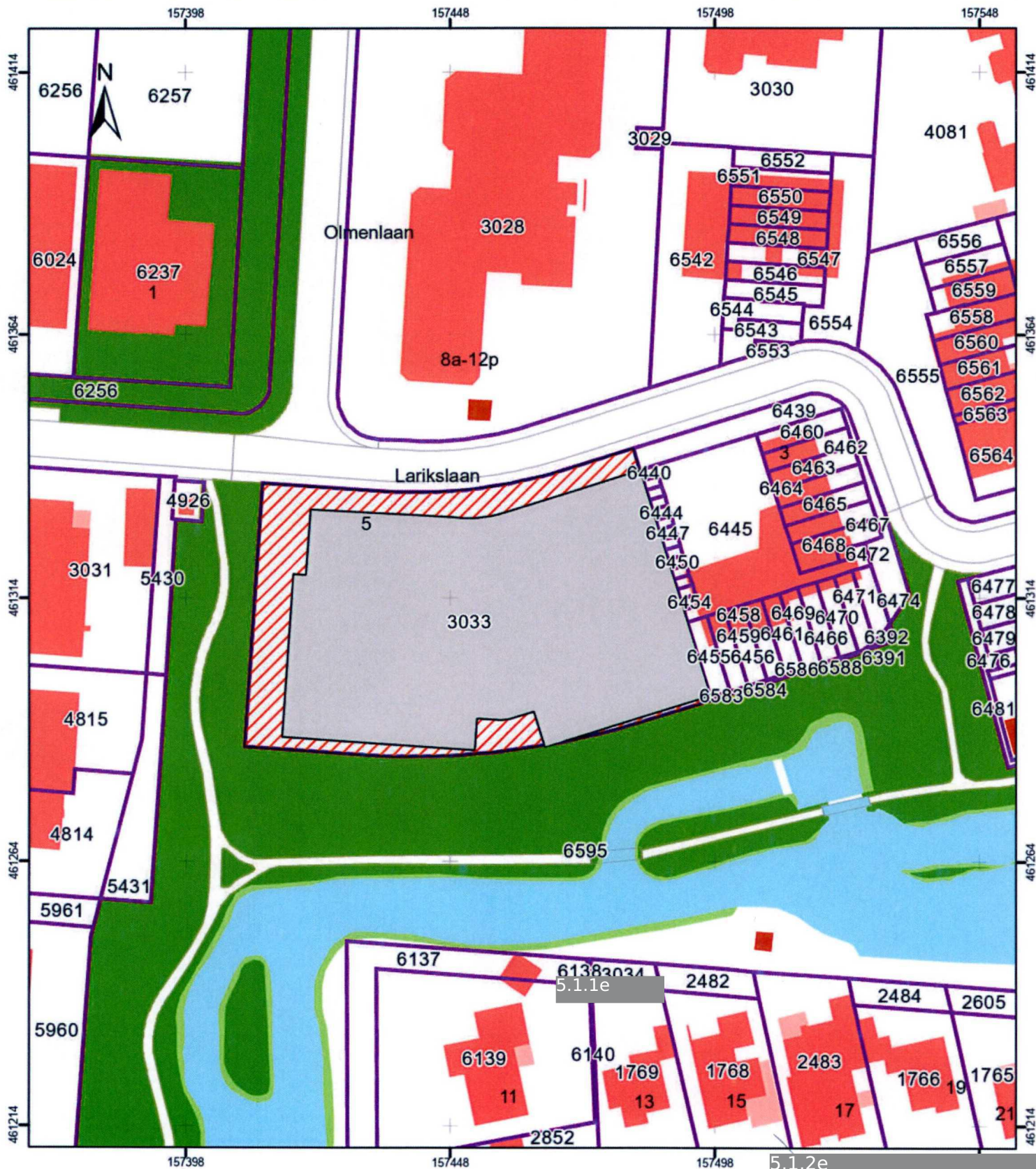
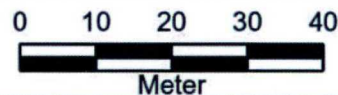
Kadastrale gemeente:  
Leusden  
Sectie: E  
Perceel: 3033 gedeeltelijk

Schaal: 1:1.000

Datum: 24-11-2022

 Aan te kopen ongeveer 845 ca.  
 Te ontwikkelen

Bron 1: Kadaster NL  
Bron 2: Basisregistratie  
Grootschalige Topografie



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                                                                                                | Pagina's                                                                                                  |
|-------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 1 sub e | Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven | 27, 29                                                                                                    |
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer                                                                             | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 |
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub f | De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens | 3, 4, 6, 7                                                                                                |