

Boomgoed B.V.
t.a.v. de heer T. van de Boom
Schoolsteeg 1
3831 KC Leusden

Uw brief van: 13 december 2016 Zaaknummer: L136244 Behandeld door: Mevr. A. Hakvoort
Uw kenmerk: Telefoonnummer: 14 033 Verzonden: **18 JULI 2017**

Onderwerp: Principeverzoek functieverandering Langesteeg 9/9a

Geachte heer Van de Boom,

Met een principe aanvraag van 13 december 2016 vraagt u om bestuurlijke medewerking voor functieverandering van het perceel Langesteeg 9/9a te Leusden. De functieverandering betreft het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het omzetten van de bestemming naar wonen met extra woonbebouwing.

Wij spreken onze waardering uit over het inrichtingsvoorstel. Er is goed gekeken naar het omliggende landschap. De positionering en de richting van de nieuwe bebouwing is passend. Er wordt gebruik gemaakt van elementen, die passen in deze omgeving. Wij gaan in principe akkoord met de door u voorgestelde wijziging. In deze brief informeren wij u verder over het bestemmingsplan, de toetsing, onze voorwaarden en de vervolgstappen.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw verzoek getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid waardoor medewerking verleend kan worden. Dit houdt in dat er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Het is aan u om dit aan te leveren.

Toetsing en voorwaarden

Provinciale ruimtelijke structuurvisie en verordening

Uw verzoek hebben wij om advies voorgelegd aan de provincie. Aan de orde is vooral de toepassing van de zogenaemde ruimte voor ruimte regeling (artikel 3.11 PRV 2016). Gelet op de te slopen hoeveelheid bedrijfsbebouwing (4365 m2) kan de toevoeging van 3 nieuwe woningen in beginsel worden gerechtvaardigd. Verder moet in de onderbouwing van het bestemmingsplan beschreven worden waarom de kernkwaliteiten van het gebied door de

Bezoekadres: Fokkerstraat 16, LEUSDEN
Postadres: Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN
Bankreknr: NL12 BNGH 028.50.04.956
E-mail: gemeente@leusden.nl

Telefoon: 14 033
Fax: (033) 49 61 500
Website: www.leusden.nl



ontwikkeling niet worden aangetast (of bij voorkeur zelfs verbeterd worden). Hiervoor kunt u gebruik maken van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (katern Gelderse Vallei).

Rechtens twee bedrijfswoningen

In de toelichting aandacht besteden aan de aanwezige twee bestaande bedrijfswoningen. Graag gedocumenteerd opnemen dat beide woningen rechtens aanwezig zijn.

Schetsvisie

De schetsvisie geeft een strokenverkaveling aan. Op deze locatie is echter sprake van de overgang naar het mozaïek van het kampenlandschap. Het is wenselijk dit aan te passen in de schetsvisie.

Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit

Wij staan een compacte indeling van het erf voor ogen, waarbij er geen verlies van openheid en zichten/zichtlijnen optreedt. Daarbij is aandacht voor de positionering van de onderdelen zoals op een boerenerf gebruikelijk is. Hierbij merken wij op dat de hooiberg op dit erf niet thuishoort. Er bevindt zich hier immers een na-oorlogs bedrijf. Daarbij is een hooiberg een oneigenlijk element. Wij beschouwen het inrichtingsvoorstel als een eerste aanzet om tot een samenhangend boerenerf te komen.

Bouvvolumes en kavelpaspoorten

Wij hebben in beginsel geen bezwaar tegen bouvvolumes van 800m³ mits door architectuur en materialisering sprake is van hiërarchie. Door materialisering, situering en architectuur moeten de bouvvolumes passen bij het karakter van de omliggende bebouwing en de omgeving. Daarom stellen wij voor gebruik te maken van kavelpaspoorten. Hierdoor ontstaat balans tussen de diverse woningen qua architectuur en sfeer. Tevens waarborgt een kavelpaspoort naast de beeldkwaliteit van de bebouwing ook de kwaliteit van landschap en buitenruimte. De kavelpaspoorten moeten onderdeel worden van het bestemmingsplan zodat 'bouwaanvragen' hier aan getoetst kunnen worden. De uitwerking van de kavelpaspoorten zal ter advisering worden voorgelegd aan het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Landschap

De visieschets geeft een mooi landschappelijk beeld. Onze ervaring is dat realisatie en instandhouding lastig te handhaven is. Graag horen wij van u hoe u dit denkt op te pakken.

Verkeer en vervoer

Drie woningen leiden tot een verkeersproductie van ongeveer 20 autobewegingen per dag. Deze toevoeging hoeft geen enkel probleem te zijn. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Verder is randvoorwaardelijk dat het aantal aansluitingen/inritten op de Langesteeg door deze ontwikkeling niet mag worden uitgebreid.

Riolering

Voor de riolering kan niet zonder meer worden aangesloten op het aanwezige drukriool. Een en ander is afhankelijk van het aanlegpeil van de woningen, de capaciteit van de pomp en

het benodigde afschot. In ieder geval moet er rekening gehouden worden met het vergroten van de buffercapaciteit bij storingen aan het gemaal en dus moet er een stuk vrijvervalriolering worden aangelegd met één of meerdere bufferputten. Een en ander in overleg met de rioolbeheerder.

Kosten

Alle kosten die u in het kader van het gehele traject maakt, zijn voor uw eigen rekening. Hieronder verstaan wij ook het risico op planschade. Wij sluiten met u een exploitatieovereenkomst, over de kosten die de gemeente moet maken. De concept-exploitatieovereenkomst voor deze ontwikkeling is als bijlage bijgevoegd. Eventuele aanpassingen ten behoeve van de ontwikkeling aan het openbaar gebied komen voor uw rekening.

Vervolgstappen

Met in achtneming van het bovenstaande kunt u een (voor)ontwerpbestemmingsplan laten opstellen. Het bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke onderbouwing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek naar diverse ruimtelijke aspecten vereist zijn (bijvoorbeeld een geluidonderzoek, bodemonderzoek of een onderzoek voor de ladder duurzame verstedelijking). Een stedenbouwkundig bureau kan in uw opdracht een bestemmingsplan opstellen.

Als bijlage treft u 'inhoud ruimtelijke onderbouwing' aan. Deze kunt u gebruiken als leidraad voor de toelichting op het bestemmingsplan. Verder is aangegeven welke onderzoeken naar verwachting nodig zijn. Soms kan het echter voorkomen dat na bestudering van de onderbouwing nog aanvullende gegevens moeten worden aangeleverd. Daarnaast verwacht de gemeente dat u uw plan in een vroeg stadium bespreekt met omwonenden en ons informeert over de resultaten hiervan. Indien u dit op een goede wijze oppakt kan de fase van voorontwerp bestemmingsplan achterwege blijven.

Duurzaamheid

In de Duurzaamheidsagenda is de ambitie geformuleerd dat Leusden in 2040 energie-neutraal is, maar liever sneller. Algemeen uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een duurzaam Leusden waarbij gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving belangrijk zijn. Voor onderhavig plan is relevant dat voor projecten waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd initiatiefnemers worden gestimuleerd om energieneutraal te bouwen. Voor nieuwbouw geldt als ambitie dat nieuwbouw duurzaam, dus energie neutraal en waar mogelijk circulair is. Graag treden wij met u in overleg of doorvertaling van deze ambitie in het bestemmingsplan mogelijk is.

Landschap en natuur

Het ontwerp heeft een degelijke landschappelijke en cultuurhistorische analyse dat vertaalt zich in een goed ontwerp. Wat nog meer naar voren zou kunnen komen is natuur "plus" bouwen. Dat wil zeggen; in het ontwerp en de architectuur voorzieningen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huis zwaluwen en mogelijk kerkuilen meenemen. Deze voorzieningen zijn

goedkoop als ze tijdens de ontwerpfase worden meegenomen. Ook rond de kavel kan natuurontwikkeling een basisprincipe zijn. Er is nu aandacht voor groene dooraderring van het landschap maar het is nog te verbeteren door water en andere voorzieningen voor fauna zoals uilenkasten.

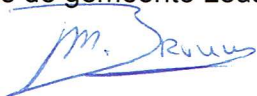
Onze medewerking

Dit principebesluit heeft geen onbeperkte werking. Omstandigheden kunnen veranderen doordat wetgeving of de samenleving verandert. Onze medewerking is daarom afhankelijk van ruimtelijke inzichten en ontwikkelingen die in de loop der tijd plaatsvinden.

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het ingenomen principestandpunt staat dan ook geen mogelijkheid van bezwaar of beroep open.

Indien er nog behoefte bestaat aan een nadere toelichting op deze brief, of wanneer u overweegt de voorontwerpfase van het bestemmingsplan te laten vervallen, kunt u contact opnemen met mevrouw Hakvoort, van de afdeling Beleid op bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
namens de gemeente Leusden,



mevrouw A.M. Hakvoort – Brouwer
adviseur fysieke leefomgeving

Bijlagen:

- Inhoud ruimtelijke onderbouwing
- Advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit
- Concept exploitatieovereenkomst

Inhoud ruimtelijke onderbouwing

De omvang van de ruimtelijke onderbouwing wordt groter naarmate de ruimtelijke impact van het project (voor de omgeving) toeneemt. Niet in alle gevallen hoeft op alle genoemde elementen te worden ingegaan. We raden u aan deskundige begeleiding in te schakelen.

Soms kan het voorkomen dat na bestudering van de ruimtelijke onderbouwing nog aanvullende gegevens moeten worden aangeleverd.

Een ruimtelijke onderbouwing dient in ieder geval de volgende elementen te bevatten:

1. **Beschrijving van het project(gebied)**
 - omschrijving van aard en doel van het project
 - voor welke doeleinden dient het project
 - maatvoering van het project c.q. contouren van bebouwing (oppervlakte inhoud, hoogte)
 - duidelijke situatieschets (plattegrond) van het perceel en weergave van de ligging van het perceel in de (naaste) omgeving/belendende bebouwing
 - inrichtingsschets met toelichting
2. **Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving**
 - beschrijving hoe het project ingepast wordt in de omgeving, de aansluiting op het omliggende groen, de openbare ruimte, verkeers- en verblijfsruimte
3. **De geldende planologische situatie**
 - op welke punten wijkt het project af van het geldende bestemmingsplan
4. **Overwegingen ten aanzien van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid**
 - duidelijke omschrijving/motivering/afweging waarom het project past in rijks- provinciaal of gemeentelijk beleid
5. **Toetsing aan milieuwetgeving**
 - ingegaan op de aspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering bedrijven
 - voor zover van belang zullen onderzoeksrapporten overgelegd moeten worden (bijvoorbeeld bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, Besluit Externe veiligheid)
6. **Toetsing van natuur- en landschapswaarden**
 - onderzoek naar natuur- en landschapswaarden en aanwezige dier- en plantsoorten en leefgebieden die beschermd moeten worden. (voor zover van belang zal een flora- en faunaonderzoek benodigd zijn)
7. **Cultuurhistorische waarden en archeologische toets**
 - inzicht geven in c.q. onderzoek uitvoeren naar de archeologische waarden (voor zover van belang zal een archeologisch onderzoek benodigd zijn)
 - beschrijving van cultuurhistorische waarden
8. **Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin**
 - Indien van toepassing inzicht verschaffen in hoeverre met duurzaamheidsaspecten rekening is gehouden (verkaveling, toepassing bouwmaterialen, energie- en waterbesparende maatregelen)

Opmerking [H-BA1]: Afhankelijk van afstand tussen weg "Langesteeg" en nieuw bestemmingsvlak wonen.

Opmerking [H-BA2]: Afhankelijk van roering van de grond oude situatie tov nieuwe situatie. Vooraf onderzocht in kader van bestemmingsplan, niet achteraf via omgevingsvergunningen. Het totale plan moet beoordeeld worden, geen opknipping.

9. De afstemming tussen het project en het waterschap (de watertoets)

- beschrijving van de relevante waterhuishoudkundige aspecten en resultaten van het overleg met het Waterschap (www.dewatertoets.nl).

10. Civieltechnische aspecten

- aangeven van het voor het project van belang zijnde gegevens zoals beschikbaarheid van voorzieningen voor parkeren, kabels en leidingen

11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten

- eigendomssituatie, zakelijke en persoonlijke rechten etc
- overeenkomsten

12. Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid

- Voor de realisatie dient rekening gehouden te worden met de grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Een exploitatieplan is nodig, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is (zoals in een anterieure overeenkomst) en andere eisen die in het exploitatieplan kunnen worden gesteld niet noodzakelijk worden geacht.
- Is de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd
- Is sprake van een dekkende grondexploitatie
- Is er sprake van risico's voor planschade (eventueel planschade risicoanalyse)

13. Verantwoording van de maatschappelijke uitvoerbaarheid

- In hoeverre staat het project maatschappelijk ter discussie en hoe wordt het maatschappelijk draagvlak georganiseerd. In ieder geval een verslag van het overleg met omwonenden. Deze paragraaf wordt verder aangevuld tijdens de planologische procedures.

Advies ARK Leusden op schetsvisie Langesteeg 9-9a als antwoord op het ingediende principe verzoek

Behandeld in de vergadering van 30 januari 2017

Situatie:

Door de bedrijfsbeëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Langesteeg 9-9a, wordt ruim 4000 m² aan bedrijfsruimten gesloopt. Hiervoor kunnen volgens de PRV drie nieuwe woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bedrijfswoning op adres Langesteeg 9a blijft bestaan, de andere bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd met functie burgerwoning. Daardoor ontstaan op dit agrarische bedrijfsterrein in totaal vijf (woon)kavels.

Op grond van de schetsvisie en de toelichting van ervenconsulente mw. J. van Looij komt het ARK tot de volgende conclusie:

- De schets toont niet echt een samenhangend boerenerf. Er is een betere uitwerking nodig om te laten zien dat er sprake is van een (voormalig) boerenerf. Een compacte indeling van het erf, waardoor er geen verlies van openheid en zichten/zichtlijnen optreedt, staat het ARK voor ogen. Daarbij is aandacht voor de positionering van de onderdelen zoals op een boerenerf gebruikelijk is.
- Uit de visieschets is niet duidelijk op te maken wat de oriëntatie van de gebouwen is. Dit dient vastgelegd te worden in een hoofdstructuur.
- Het ARK heeft geen bezwaar tegen de volumes van 800 m³ mits door architectuur en materialisering sprake is van hiërarchie.
- Door materialisering, situering en architectuur moeten de bouwvolumes passen bij het karakter van de omliggende bebouwing en de omgeving.
- Bij het realiseren van de bebouwing van de verschillende kavels heeft het ARK voorkeur voor het gebruik van kavelpaspoorten. Hierdoor ontstaat er balans tussen de diverse woningen qua architectuur en sfeer. Tevens waarborgt een kavelpaspoort naast de beeldkwaliteit van de bebouwing ook de kwaliteit van landschap en buitenruimte.

Het ARK lid met specialisme landschap en stedenbouw, mist nog enkele onderdelen in de schetsvisie en wil deze graag met het voltallige team bespreken.

In principe kan het ARK echter instemmen met de ingezette lijn voor bebouwing van het boerenerf aan de Langesteeg 9-9a.

Het ARK gaat er van uit dat de uitwerking van de kavelpaspoorten/het beeldkwaliteitsplan nog ter advisering wordt aangeboden.