

Nota Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Bouwdriest

Oktober 2019



Gemeente Leusden

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Bouwdriest en ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van 19 woningen aan de Lange Akker (nieuwe straatnaam) en Bouwdriest te Leusden (WABO-2019-035) hebben met ingang van 12 augustus tot en met 22 september 2019 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke coördinatieregeling. Binnen deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend.



Zienswijze 6: indieners wonen aan Beemden
■ buiten deze kaart. Zij zijn toekomstige
bewoners Bouwdriest ■ (woning gekocht)

Kaart met woningen van indieners zienswijzen. De nummers verwijzen naar de nummering van de zienswijzen in deze nota.

De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De originele zienswijzen zijn in bijlage 3 bij deze nota gevoegd.

Eerst zal het participatieproces van het project Bouwdriest worden omschreven en verantwoord in het volgende hoofdstuk. Daarna wordt elke zienswijze samengevat en voorzien van beantwoording. Tot slot zal in de conclusie worden ingegaan op eventuele wijzigingen in de voorliggende besluiten.

Verantwoording participatieproces:

Een belangrijk deel van de zienswijzen betreft het proces van overleg dat met omwonenden heeft plaatsgevonden. Daarom wordt eerst ingegaan op de verantwoording van dit participatieproces, voordat wordt overgegaan tot de beantwoording van de individuele zienswijzen.

Een overzicht in de tijd van de genomen stappen in het overleg met omwonenden:

- **Situatie tot 2015:** Lange tijd is door gemeente, eigenaar en de Woning Stichting Leusden gesproken over plannen op de locatie van de boerderijwoning aan de Bouwdriest 1 om (zorg)woningen te bouwen. In augustus 2007 is de boerderij afgebrand. Sindsdien ligt het perceel braak. In het bestemmingsplan Leusden-noord is in de toelichting opgenomen dat gemeente openstaat voor een andere ontwikkeling op

dit terrein. "Nieuwe bebouwing moet in grote mate overeenkomen met het volume en de verschijningsvorm van de voormalige boerderij en bijbehorende bebouwing".

- Juli 2015: De initiatiefnemer heeft een plan voorgelegd bij de gemeente voor herontwikkeling van het perceel Bouwdriest 1. De initiatiefnemer wordt door de gemeente gevraagd, om voorafgaand aan de formele procedure, omwonenden mee te nemen in de plannen en deze in dialoog met hen proberen af te stemmen.
- 1 februari 2016: Door de initiatiefnemer wordt een informatieavond georganiseerd, waarop het plan is gepresenteerd. Het plan roept veel vragen op. De omwonenden zijn niet overtuigd van de noodzaak tot de bouw van sociale huurwoningen en zij zijn van mening dat de koopwoningen te dicht bij hun woningen werden gebouwd. Het plan dat is gepresenteerd staat in bijlage 1
- April 2016: Vanwege het belang van de realisatie van sociale huurwoningen sluit de gemeente aan bij de participatie. De gemeente heeft het voornemen om voor 2025 in totaal 300 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Naar aanleiding van de informatieavond van 1 februari 2016 heeft de gemeente met de initiatiefnemer afgesproken om gezamenlijk met de buurt in overleg te gaan. Dit traject is gefaseerd, omdat niet voor ieder deel van de wijk dezelfde aspecten belangrijk zijn. In onderstaande kaart staat de opdeling van de buurt voor de fasen. Deze gesprekken zijn op 13, 21 en 28 april 2016 gevoerd.



Kaart: fasering overleg buurt april 2016

- April 2016 – april 2017: Naar aanleiding van de informatieavond in februari 2016 en de drie avonden in april 2016 met de verschillende groepen uit de buurt, heeft een groep omwonenden aan Nabbert en de Pirken zich georganiseerd en een gesprek met wethouder van Beurden aangevraagd. Naar aanleiding hiervan is overleg gevoerd met deze groep omwonenden.
- December 2017: Het college heeft na afweging van alle belangen die zijn voortgekomen uit bovenstaande overleggen vanaf februari 2016, gekozen voor een aangepast planopzet en de initiatiefnemer randvoorwaarden gestuurd om het plan verder uit te werken.

- 2018: De initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt op basis van deze randvoorwaarden en belangen uit de buurt die zijn voortgekomen uit de overleggen in 2016 en 2017.
- 4 februari 2019: De initiatiefnemer heeft het uitgewerkte plan (zie bijlage 2) gepresenteerd aan alle omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst. Hierbij is aangegeven, dat dit plan wordt ingediend bij de gemeente ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning en dat iedereen in het kader van de procedure mag reageren op het plan.
- Maart – juli 2019: Naar aanleiding van de bijeenkomst van 4 februari hebben de initiatiefnemer en de bewoners aan Bouwdriest 3 meerdere afspraken gehad. Hierbij was de wijziging van de stedenbouwkundige opzet geen onderwerp van gesprek en lag het accent vooral bij de situering van bergingen voor de 14 woningen nabij zijn woning. Initiatiefnemer en bewoner zijn hier tot juli 2019 niet uitgekomen.

Het voorliggend plan is het resultaat van de weging van de diverse belangen van de gemeente (onder andere realisatie sociale huurwoningen), de ontwikkelaar (haalbaar plan) en omwonenden (onder andere afstand tot woningen, vergroting speelveld en minder woningen). Gedurende het proces is het plan op een aantal aspecten gewijzigd om aan zoveel mogelijk belangen uit de buurt tegemoet te kunnen komen. Om tegemoet te komen aan omwonenden zijn onderstaande aspecten in het oorspronkelijke plan aangepast:

- De stedenbouwkundige opzet is gewijzigd.
 - o De nieuwe bebouwing is gesitueerd in een L- vorm. De opzet van de wijk van woningen rond speelveldjes wordt op deze plek gecontinueerd;
 - o Door de gewijzigde opzet is één woning uit het programma gehaald, wat het plan minder geconcentreerd maakt;
 - o De rijwoningen staan zo dicht mogelijk tegen de Ruige Velddreef ten behoeve van het vergroten van de afstand tot aan de bestaande woningen;
 - o Parkeerplaatsen zijn achter de woningen gesitueerd waardoor deze uit het straatbeeld verdwijnen. De parkeerplaatsen liggen aansluitend aan het speelveld, gescheiden door een lage haag, wat de 'openheid' van het binnenterrein vergroot.
- Het speelveld is groter geworden in plaats van kleiner. Daardoor kunnen aanwezige bomen behouden blijven;
- De ontsluiting komt rechtstreeks op de Ruige Velddreef en niet op de Bouwdriest of de Nabbert.

Gesteld kan worden dat alle omwonenden ruimte hebben gekregen om hun belangen aan te geven. Dat alle opmerkingen van omwonenden die zijn ingebracht zijn overwogen in het plan. Dat na overweging het plan ook daadwerkelijk is aangepast om tegemoet te komen aan belangen van omwonenden.

Een aantal indieners van zienswijzen vraagt om overleg over het aanpassen van het plan. Dit verzoek hebben we overwogen. Na het onderzoek naar de belangen is met voorliggend plan het beeld en de overtuiging dat de belangen van diverse partijen zo goed als mogelijk zijn afgewogen. Wanneer opnieuw om tafel wordt gezeten met omwonenden geeft dit wellicht onterecht de verwachting dat het plan nog in grote mate veranderd kan worden. Het voelt niet eerlijk om een dergelijk overleg te organiseren als we nu al weten niet aan deze verwachting tegemoet te kunnen komen.

Het plan is ten opzichte van wat gepresenteerd is in februari 2016 gewijzigd na overleg met een deel van de omwonenden. Zij hadden terecht een aantal zwaarwegende zorgpunten die met het gewijzigde plan zijn verzacht. Voor alle omwonenden geldt dat door de nieuwe stedenbouwkundige opzet de afstand tot de nieuwe woningen een stuk groter is geworden of beperkt is afgenomen vergeleken met het eerder gepresenteerde plan. Verder is het programma van de woningen slechts licht gewijzigd (niet ten nadele van omwonenden) en is het ontwerpprincipes van de gebouwen niet gewijzigd. De wijzigingen van de plannen zijn daarom redelijk richting alle omwonenden.

De zienswijzen van omwonenden zijn zorgvuldig beoordeeld. Deze geven aanleiding om nog in te gaan op een aantal verzoeken in de uitwerking van het plan. Dit betreft de volgende aspecten:

- De woningen aan de Bouwdriestzijde krijgen de straatnaam “de Lange Akker”;
- Er wordt een haag aangelegd in de open ruimte tussen de bergingen van de rug-aan-rug-woningen;
- Indien nodig wordt een procedure gestart voor een parkeerverbodzone bij de bocht van de Bouwdriest.

Wij zijn van mening dat met het gevoerde participatieproces en het afwegen van de zienswijzen de belangen goed zijn afgewogen.

Individuele beantwoording van zienswijzen

De ingediende zienswijzen staan in bijlage 3

1. Dhr. ■■■ Apeldoorn, Bouwdriest ■■■

Zienswijze aspect	Reactie
Er heeft een delegatie van bewoners overleg met de gemeente gehad. Hoe is dat tot stand gekomen en wat is er besproken?	Zie verantwoording participatieproces (februari 2016 – april 2017). Het overleg met deze bewoners is gevoerd op verzoek van hen.
De concentratie van de woningen is te groot. Risico bestaat dat de bewoners in zo'n concentratie minder hechten aan een nette opgeruimde buurt en zich daarnaar gedragen.	De concentratie woningen, die hier gebouwd wordt, is vergelijkbaar met overige delen van de wijk. De wijk bestaat uit blokken woningen rond een speelveld. Ter vergelijking: in het woonblok ten zuiden van het plangebied staan 39 woningen rond het speelveld, tegenover 42 woningen die in het plan (nieuwbouw en de bestaande woningen) rond het speelveld staan. Daarbij staan de 42 woningen op een ongeveer 300m ² grotere oppervlakte. Andere woonblokken in de wijk hebben een vergelijkbare concentratie. Gesteld wordt dat de concentratie van woningen in het plan daarom aanvaardbaar is. De kleinere woningtypes voorzien in een woningbehoefte van de steeds groter

	wordende groep kleinere huishoudens en zijn dus ook nodig.
De bergingen liggen op grote afstand van de woningen. Voorspelbaar is dat (brom-) fietsen, speelgoed, containers e.d. daarom voor het huis geplaatst zullen worden. Het aanzien van de wijk wordt nadelig beïnvloed. Kunt u garanderen dat maatregelen getroffen worden hiertegen?	Bergingen op afstand van de woningen, zoals in voorliggend plan wordt voorgesteld, worden regelmatig toegepast in plannen. De ervaring is dat dit niet leidt tot verrommeling en merkbare achteruitgang van de leefbaarheid in de buurt. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan worden ook de erfafscheidingen van de woningen vooraf ontworpen. De bedoeling is dat de erfafscheidingen uniform voor alle rug-aan-rug woningen en voor de rijwoningen al worden aangelegd voor ingebruikname. Omwonenden worden bij het opstellen van het inrichtingsplan betrokken. De insteek is dat een rommelig aanzicht ook wordt voorkomen door afspraken tussen de bewoners en de eigenaar van het complex.
Wordt er een regeling getroffen dat de waardevermindering van mijn woning gecompenseerd wordt?	Bij een vermoeden van waardevermindering van woningen, door de herziening van het bestemmingsplan, kan een aanvraag voor planschadevergoeding worden ingediend bij de gemeente. De procedure die daarbij hoort is geborgd in de Wet ruimtelijke ordening.
Welke situatietekening is leidend? De tekening "inrichting toekomstige situatie" of "flora en fauna" beiden verstrekt tijdens infoavonden.	Voor wat betreft de bebouwing is de situatietekening behorend bij omgevingsvergunning leidend. In het bestemmingsplan wordt op hoofdlijnen kaders gegeven over de verhouding tussen groen en bestrating. De nadere inrichting van het plangebied wordt niet door voorliggende besluiten vastgelegd. Huidige kaarten over de inrichting van de buitenruimte zijn indicatief. Het definitieve inrichtingsplan moet nog worden opgesteld. Dit gebeurt in samenspraak met omwonenden.
Blijven de 2 eikenbomen gehandhaafd, zoals is toegezegd tijdens de inspraakavond?	Ja
Gezien de omvang van de bomen, de locatie dichtbij woningen en het effect op eventuele zonnepanelen: is het gegarandeerd dat de bomen blijven behouden?	De gemeente Leusden is bezig met het opstellen van een nieuwe Groene Kaart met waardevolle en monumentale bomen. De twee te behouden eiken worden hierin

	opgenomen als waardevolle bomen. Hierdoor hebben de bomen een verhoogde beschermde status. Het indienen van een kapverzoek bij overlast is dan niet meer mogelijk.
Het groen aan de zijde van de Bouwdriest moet zo hoog worden dat het zicht op de woningen zoveel mogelijk wordt weggenomen.	Het inrichtingsplan moet nog in samenspraak met omwonenden worden opgesteld. Voorliggende besluiten (het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning) leggen de groeninrichting nog niet vast.
Wie gaat de beukenhaag onderhouden?	Op dit moment is niet bekend of een beukenhaag wordt aangelegd. Als wordt gekozen voor een beukenhaag als erfafscheiding, dan zal in het koopcontract met toekomstige bewoners worden vastgelegd dat zij deze in stand moeten houden en moeten onderhouden. Een beukenhaag in openbaar gebied wordt onderhouden door de gemeente.
Blijft het tuinafvaldepot gehandhaafd en binnen acceptabele afstand van mijn woning?	Het tuinafvaldepot komt tegenover de huidige locatie aan de Ruige Velddreef. De voorziening blijft en de afstand verandert enkele meters.
Verzoek is de vergunning niet te verlenen of voorschriften te verbinden ten aanzien van het gebruik van de woningen en groenvoorziening.	De zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning niet te verlenen. De voorschriften ten aanzien van het gebruik van de woningen in het bestemmingsplan worden niet aangepast.

2. Dhr. ■ De Haan en mw. ■ Pot, Bouwdriest ■

Zienswijze aspect	Reactie
Er komen teveel huizen op het terrein. En ook teveel huizen onder één dak (14 woningen)	De concentratie woningen, die hier gebouwd wordt, is vergelijkbaar met overige delen van de wijk. De wijk bestaat uit blokken woningen rond een speelveld. Ter vergelijking: in het woonblok ten zuiden van het plangebied staan 39 woningen rond het speelveld, tegenover 42 woningen die in het plan (nieuwbouw en de bestaande woningen) rond het speelveld staan. Daarbij staan de 42 woningen op een ongeveer 300m ² grotere oppervlakte. Andere woonblokken in de wijk hebben een

	vergelijkbare concentratie. Gesteld wordt dat de concentratie van woningen in het plan daarom aanvaardbaar is. De kleinere woningtypes voorzien in een woningbehoefte van de steeds groter wordende groep kleinere huishoudens en zijn dus ook nodig.
Er komen te weinig parkeerplaatsen: 21 parkeerplaatsen voor 19 huizen. Parkeeroverlast wordt verwacht.	Een deel van de parkeervraag van dit initiatief wordt opgelost op het in de directe omgeving gelegen parkeerterrein aan de Nabbert en Bouwdriest. Uit diverse parkeerdrukmetingen is gebleken dat daar zowel overdag als 's nachts nog ruim voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De norm die wij hanteren is 1,8 parkeerplaats per koopwoning en 1,4 parkeerplaats per sociale huurwoning. Dit zou betekenen dat dit bouwplan 28,6 = 29 parkeerplaatsen vraagt. Binnen het plangebied worden 21 plaatsen gerealiseerd. Uit diverse tellingen is gebleken dat op de Nabbert altijd (veel) meer dan 10 plaatsen vrij zijn. Paragraaf 5.2 'Wijze van bestemmen' biedt de mogelijkheid om de bestemming groen deels te gebruiken voor parkeerdoeleinden, wanneer dit in de praktijk nodig blijkt te zijn. Door de onbenutte restcapaciteit van het terrein aan de Nabbert te benutten voor een deel van de parkeervraag die dit initiatief oproept, kan een belangrijk deel van de bestaande groenstructuur binnen het plangebied behouden worden. En dat is winst.
De schuren staan te ver van de woningen. Verwacht wordt dat containers en fietsen voor het huis geplaatst worden, waardoor het rommelig wordt.	Bergingen op afstand van de woningen, zoals in voorliggend plan wordt voorgesteld, worden regelmatig toegepast in plannen. De ervaring is dat dit niet leidt tot verrommeling en merkbare achteruitgang van de leefbaarheid in de buurt. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan worden ook de erfafscheidingen van de woningen vooraf ontworpen. De bedoeling is dat de erfafscheidingen uniform voor alle rug-aan-rug woningen en voor de rijwoningen al worden aangelegd voor ingebruikname. Omwonenden worden bij

	het opstellen van het inrichtingsplan betrokken. De insteek is dat een rommelig aanzicht ook wordt voorkomen door afspraken tussen de bewoners en de eigenaar van het complex.
De 2 te behouden bomen is goed idee, maar staan voor de woningen, waardoor last wordt ondervonden en toch moeten verdwijnen.	De gemeente Leusden is bezig met het opstellen van een nieuwe Groene Kaart met waardevolle en monumentale bomen. De twee te behouden eiken worden hierin opgenomen als waardevolle bomen. Hierdoor hebben de bomen een verhoogde beschermde status. Het indienen van een kapverzoek bij overlast is dan niet meer mogelijk.

3. Dhr. ■ van Kalleveen, Bouwdriest ■

Zienswijze aspect	Reactie
Gesteld wordt dat de plannen in overleg met aangrenzende bewoners zijn opgesteld. Er is geen overleg geweest met indieners van de zienswijze. De twee bijeenkomsten waar ze voor zijn uitgenodigd waren slechts informatief. Verzoek is deze zienswijze wel met open houding te behandelen.	Zie verantwoording participatieproces. Er is met alle omwonenden overleg geweest. De omwonenden zijn in drie groepen verdeeld, waar overleg mee is gevoerd. Op 13 april 2016 is een overleg geweest met omwonenden van Bouwdriest. Op basis van aanmeldlijsten en verslagen van de bijeenkomsten die in april 2016 zijn georganiseerd, constateren wij dat u zich heeft opgegeven voor het bijwonen van een van deze bijeenkomsten. Wij concluderen daaruit dat ook aan u gelegenheid is geboden uw inbreng op de plannen te geven. Mede op basis van deze bijeenkomst zijn wijzigingen in het plan doorgevoerd.
Het plan past niet in het karakter van de wijk met veel groen en speelveldjes. Verwijzen naar het al bestaande speelveldje is te minimalistisch. Er wordt van de ontwerpprincipes van de wijk afgeweken.	Juist de wijkstructuur is het uitgangspunt achter de stedenbouwkundige opzet van het plan. Het plan past in principe een vergelijkbare ordening van bebouwing rond besloten groene binnenruimten toe. De wijk bestaat uit meerdere bouwblokken waarbij de bebouwing als rand is ingezet. Een groene binnenruimte, die ook als speelplek is ingericht, is centraal in het blok gelegen. De maatvoering van het toegepaste bouwblok is van vergelijkbare omvang als de omliggende bebouwing. Dat neemt niet weg dat het plan ook afwijkt van de overige bouwblokken in de wijk. Dit

	is gelegen in het feit dat bij de aanleg van de buurt de reeds aanwezige boerderij is blijven staan. In feite was hier dus sprake van een half open bouwblok (weliswaar met een groene binnenruimte). Dit bouwblok wordt nu aangevuld met bebouwing waarbij de nieuwbouw de verschijningsvorm heeft aangenomen van een boerderij. Dit als verwijzing naar het oorspronkelijke gebouw dat hier aanwezig was. Het plan legt bewust een relatie naar een eerder aanwezige situatie. Daarmee wijkt het plan (of beter: is de verschijningsvorm van de woningen) inderdaad anders dan dat van de reguliere woningen in de buurt maar wel passend in relatie tot de oorspronkelijke bebouwing. We vinden dat het plan past bij het karakter van de wijk. Het basisprincipe is in overeenstemming, de architectonische uitwerking is bewust gekozen in relatie tot het historisch gebruik (de boerderij) en het parkeren is op verzoek van bewoners binnen het blok gebracht.
De watertoets van waterschap Vallei en Veluwe is te minimalistisch. De gemeente profileert zich graag als groen en duurzaam, maar dit plan leidt juist tot teveel verstening.	Het waterschap toetst de ontwikkeling vanaf 1.500 m² nieuw verhard oppervlak (bebouwing en bestrating), waarbij het water gecompenseerd moet worden binnen het plangebied. Aangetoond is (met instemming van het waterschap) dat voor het plan Bouwdriest de toename aan verhard oppervlak minder is dan 1.500 m². De nieuwe situatie kent 2.273 m² verhard oppervlak en de oude situatie 955 m². De toename is dus 1.318 m². Verdere maatregelen zijn dan ook niet nodig om de waterhuishouding van het plangebied op orde te houden.
In de omgeving van dit project zijn al enkele projecten, zoals het Afas gebouw, Biezenkamp en omgeving en de transformatie van kantoor naar 54 woningen in Princenhof, die bijdragen aan de uitstoot van slechte stoffen, waaronder stikstof en fijnstof. Van de gemeente verwachten we een invulling van deze plek die past bij een goed milieu.	Alle projecten waar de gemeente op besluit dienen beoordeeld te worden op de milieu-impact. De beoordeling van deze impact vindt in het besluit en bijbehorende stukken plaats. Zo ook voor de onderdelen stikstof en fijnstof (luchtkwaliteit). Door de initiatiefnemer wordt momenteel een Aeries berekening uitgevoerd. Gebaseerd op ervaringen bij andere projecten is de verwachting dat deze

	berekening aan toont, dat de uitstoot van stikstof op natura 2000 gebieden binnen de norm blijft.
Het project ligt op het verlengde van een oud (natuur)pad. Het zou de functie van een groene buffer moeten hebben in de woonwijk. Van de gemeente verwachten we een invulling van deze plek die past bij natuur en historisch besef.	Het cultuurhistorische pad voor de oorspronkelijke boerderij wordt niet aangetast. Het blijft een pad dat nog steeds loopt naar een boerderijontwerp. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het oude ruimtegebruik op deze plaats. Het pad heeft verder geen expliciet natuurbelang.
Het ecologisch onderzoek geeft een eenzijdig beeld. Het gebied is speciaal hiervoor kaal gemaakt. Normaal staan er planten tot kniehoogte en ook nu zien we een rijkelijk begroeid veld met insecten, vogels en egels. Verzoek is het onderzoek niet als leidend te beschouwen, gelet op deze uitgangssituatie. Ook de genoemde afstand van 350 meter tot aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN) betwijfelen we. De hoek Randweg – Vlietsingel is veel dichterbij.	Het periodiek maaien is een normale maatregel voor beheer van een perceel. Een ecologische quickscan houdt hier rekening mee. Door de ecooloog is er geen aanleiding gevonden om te adviseren voor een vervolgonderzoek. Voor de Natuurbeschermingswet is de afstand tot een Natura 2000-gebied relevant. De genoemde afstand tot het NNN is wel correct. De hoek Randweg – Vlietsingel maakt geen onderdeel uit van het NNN.
Met het ontwerp van de wijk 't Ruige Veld, waarin al sociale woningen zijn gerealiseerd en de 54 sociale woningen in Princenhof en mogelijk ook de woningen aan Speelkamp 26 begrijpen indieners van de zienswijze niet waarom zoveel sociale woningen op deze plek moeten komen.	In de regio Amersfoort en ook Leusden is een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. De gemeente, Woning Stichting Leusden (WSL) en Huurders Vereniging Leusden voor Elkaar (HLVE) hebben afgesproken tot 2025 300 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De 14 sociale huurwoningen op de locatie Bouwdriest maken hiervan deel uit. Ook vóór 2015 is er altijd gesproken over sociale huurwoningen op deze locatie. Het aantal woningen is het resultaat van de stedenbouwkundige massa die op deze locatie kan worden gerealiseerd.
Verzocht wordt het ontwerp de sociale bouw nog eens te bekijken. Een zeer kleine tuin en weinig ramen maar aan één zijde van de woning. Bouw leefbare woningen met voor- en achterzicht met voldoende lichtinval. Verzoek is om minder huurwoningen te maken met een ruimere opzet en tuin met meer lichtinval.	Het ontwerp van de sociale huurwoningen voldoet aan het bouwbesluit en daarmee aan een basiskwaliteit voor leefbare woningen. Het ontwerp van de woningen sluit aan op een steeds groter wordende doelgroep van kleinere huishoudens. Zij zijn vaak op zoek naar kleinere betaalbare woningtypen. Meestal betreft dat dan appartementen en deze rug-aan-rug woningen bieden juist een grondgebonden alternatief met tuin. De

	verwachting is dan ook dat het ontwerp van de woningen aansluit op een behoefte in de woningmarkt. Juist vanwege de grote vraag naar betaalbare kleinere woningen kiezen we niet voor grotere of minder woningen.
Met de aparte stalling voor de fiets en dergelijke is het praktischer om die spullen voor de deur te zetten, waardoor het snel een rommel wordt. Genoeg ingrediënten voor een nieuwe achterstandswijk.	Bergingen op afstand van de woningen, zoals in voorliggend plan wordt voorgesteld, worden regelmatig toegepast in plannen. De ervaring is dat dit niet leidt tot verrommeling en merkbare achteruitgang van de leefbaarheid in de buurt. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan worden ook de erfafscheidingen van de woningen vooraf ontworpen. De bedoeling is dat de erfafscheidingen uniform voor alle rug-aan-rug woningen en voor de rijwoningen al worden aangelegd voor ingebruikname. Omwonenden worden bij het opstellen van het inrichtingsplan betrokken. De insteek is dat een rommelig aanzicht ook wordt voorkomen door afspraken tussen de bewoners en de eigenaar van het complex.
De twee te behouden eiken zullen woningen van het daglicht afschermen, terwijl die woningen al maar aan één kant daglicht hebben. Daarnaast wordt overlast verwacht voor die bewoners door de eikenprocessierups en veel bladafval. Het zijn fouten in het ontwerp van het plan in combinatie met de natuurlijke omgeving.	De gemeente Leusden is bezig met het opstellen van een nieuwe Groene Kaart met waardevolle en monumentale bomen. De twee te behouden eiken worden opgenomen als waardevolle bomen. Hierdoor hebben de bomen een verhoogde beschermde status. Het indienen van een kapverzoek bij overlast is dan niet meer mogelijk. Gezien de klimaatverandering en de toenemende hittestress die verwacht wordt in de bebouwde omgeving kan het ook juist positief zijn als er twee grote bomen voor de woningen staan. Dit zorgt namelijk voor schaduw en afkoeling in de zomer. De gemeente Leusden is actief bezig om een bestrijdingsplan op te stellen tegen de eikenprocessierups.
Veel sociale huurders komen in het nauw, doordat projectontwikkelaars hun huren zelf kunnen bepalen. Daarnaast staat in het ontwerp bestemmingsplan Bouwdriest in artikel 1 lid 56 dat na ingebruikname van sociale woningen de doelgroep voor ten minste tien jaar verzekerd is. Worden de	De wet staat niet toe om in het bestemmingsplan voor langer dan 10 jaar iets te regelen. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij met de WSL probeert tot overeenstemming te komen over de aankoop en exploitatie van de sociale huurwoningen. In dat geval is de

sociale woningen niet toch op termijn vrije sector huurwoningen?	voortdurende exploitatie als sociale huurwoning geborgd. Als dit niet zo is zal de ontwikkelaar de woningen tenminste 20 jaar als sociale huurwoning exploiteren. Voor de huurverhoging van sociale huurwoningen zijn door het Rijk wettelijke regels bepaald. Deze gelden ongeacht de exploitant.
In het korte stuk van de Ruige Velddreef, tussen Schotkamp en Boterkamp/Nabbert met een onduidelijke driesprong met verkeersdrempel, een drukke busroute met bushaltes, een oversteekplaats voor voetgangers, en voor fietsers, een kledingverzameldepot en een groendepot is het al gevaarlijk. Met de toevoeging van een uitrit voor dit project wordt een veel te groot risico genomen met betrekking tot de verkeersveiligheid.	Bedoeld gedeelte van de Ruige Velddreef staat niet als verkeersonveilig bekend. De aan te leggen uitweg is uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van de 19 woningen. Het extra verkeersaanbod dat dit oplevert is relatief beperkt. Ook het (uit)zicht op de Ruige Velddreef is goed. De nieuwe ontsluiting op de Ruige Velddreef is bewust op relatief korte afstand van het verkeersplateau geprojecteerd. Daardoor zal de rijsnelheid van het autoverkeer ter hoogte van de nieuwe ontsluiting relatief laag zijn. Dat leidt tot een lagere ongevalenkans. Wij delen de geuite zorg rondom verkeersveiligheid niet.
Bij de haakse bocht in de straat Bouwdriest kunnen automobilisten elkaar niet zien aankomen. Er wordt daarnaast veel gebruik gemaakt van het fietspad dat hier aansluit. Het is nu al een ongewenste situatie. Bewoners van de nieuwe woningen zullen vanuit de groenstrook ook op het fietspad en de straat lopen. Daarnaast zullen nieuwe bewoners aan de Bouwdriestzijde geneigd zijn in de Bouwdriest te parkeren. Doordat woningen bij een onoverzichtelijke bocht en fietspad worden gesitueerd verwachten we een toenemende verkeersonveiligheid.	Aan de Bouwdriestzijde hoort alleen op de aangegeven vakken te worden geparkeerd. En dat aantal wordt in de nieuwe situatie niet uitgebreid, temeer daar ook hier nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is. Uit diverse parkeerdrukmetingen is gebleken dat er in de nabije omgeving, zowel overdag als 's nachts nog ruim voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Wanneer in de praktijk blijkt dat buiten de daarvoor bestemde vakken wordt geparkeerd (nabij de onoverzichtelijke bocht) wordt een voorstel tot instelling van een parkeerverbodzone in procedure gebracht. Daarmee kan tegen parkeren in deze omgeving worden opgetreden.
Voldoen de plannen wel aan een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,2 dat geldt in Leusden?	De plannen voldoen aan een EPC van 0,2 of lager. De woningen zijn ontworpen als nul-op-de-meter-woningen en hebben zelfs een EPC van 0 of lager. De EPC berekening is bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gevoegd.

Waarom wordt er afgeweken van eerdere afspraken dat er alleen op het grondoppervlak van de voormalige boerderij gebouwd mag worden?	Het plan in 2016 was om ongeveer op de locatie van de oude bebouwing te bouwen. Hierover is inspraak geweest. Er werd onder andere door omwonenden voorgesteld om voor een andere planopzet te gaan. Na weging van belangen is gekozen om de oorspronkelijke opzet los te laten en te kiezen voor een andere stedenbouwkundige structuur, die aansluit op de opzet van de wijk. Het nieuwe bouwvolume is groter dan de oorspronkelijke bebouwingsmogelijkheden. Belangrijke reden hiervoor is dat op deze manier kan worden bijgedragen aan de woningbouwopgave om 300 sociale huurwoningen te bouwen tot 2025.
Luchtkwaliteit: Het is niet juist om met de totale concentratie jaargemiddelde 2017 te gaan werken. Hiermee wordt de extra vervuiling van de bouw van het Afas gebouw en andere bouwprojecten in de omgeving ten onrechte buiten beschouwing gelaten.	De aangehaalde berekening voldoet aan de wettelijk eis voor een actueel onderzoek. Daarnaast zal het verkeer richting Afas grotendeels niet langs deze woonwijk komen.
Stel de nieuwe en huidige bewoners centraal in plaats van het geld van de projectontwikkelaar.	Als gemeente maken wij een afweging tussen alle belangen inclusief het algemeen belang.

4. Dhr. ■■■ Verbeek, Bouwdriest ■■■

Zienswijze aspect	Reactie
Indiener wenst naast deze schriftelijke zienswijze, zijn zienswijze ook mondeling kenbaar te maken.	Indiener heeft mondeling aanvullend zijn zienswijze kenbaar gemaakt op 17 oktober 2019. Het verslag hiervan is bijgevoegd bij de schriftelijke zienswijze in de bijlage 3.
Het oorspronkelijke plan – dat in 2016 in een eerste presentatie is getoond – is in het geheel gewijzigd ten nadele van indiener. Begin 2019 is indiener op de hoogte gesteld van een gewijzigd plan. Dit is gebeurd zonder dat indiener is uitgenodigd bij de relevante gesprekken of bijeenkomsten ten aanzien van die wijzigingen. De gemeente stelt dat er veelvuldig overleg is geweest tussen gemeente, omwonenden en bouwbedrijf Schoonderbeek. Dit overleg is echter nooit gevoerd met indiener. Dit	Zie verantwoording participatieproces. Het plan van 2016 is inderdaad gewijzigd na een belangenafweging. Alle omwonenden hebben hun inbreng kunnen geven op het plan. Hoewel de afstand tot woningen beperkt is afgenomen, is het speelveld en de open ruimte achter de woning vergroot door de verplaatsing van de rijwoningen op grotere afstand van de woning van indiener. Het totale aantal woningen is iets verkleind. Omdat alle omwonenden de gelegenheid hebben gehad om te worden gehoord en alle

terwijl indiener misschien wel de meest belanghebbende is, gelet op het gegeven dat pal naast zijn woning wordt gebouwd. Indiener heeft ook niet op andere wijze zijn stellingen kunnen inbrengen. Er is van participatie geen sprake geweest. Indiener is van oordeel dat sprake is van strijdigheid met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waardoor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet vastgesteld of verleend zouden moeten worden, of dat aan diverse wensen van indiener tegemoet wordt gekomen. Indiener is van oordeel dat de gehele procedure opnieuw moet worden gestart. Als indiener geen kans krijgt in redelijkheid tot een fatsoenlijke afwikkeling van de zaak over te kunnen gaan zal hij na besluitvorming bij de Raad van State in beroep gaan en proberen de bouw tijdelijk te stoppen.	ingebrachte belangen zijn afgewogen, zijn we van mening dat er geen sprake is van onbehoorlijk bestuur.
De wijzigingen in het plan zijn in strijd met de bedoelingen en originele bestemmingen van het boerderijperceel. Eerdere bestemmingsplannen gaven geen enkele aanleiding te menen, dat er anderszins gebouwd zou gaan worden. Indiener heeft een vrije ruimte aan de zijkant en uitzicht op groen en voorheen een historische boerderij. Met dat uitgangspunt heeft hij destijds deze woning gekocht.	In de toelichting van het bestemmingsplan (5.4.3) staat dat oorspronkelijke bestemming voor herbouw van boerderij woning is overgenomen, maar dat gemeente open staat voor ontwikkeling van woningen. Nieuwe bebouwing moet in grote mate overeenkomen met volume van oorspronkelijke boerderij met bijgebouwen. De gevolgen van het inleveren van de vrije ruimte aan de zijkant is beperkt: Zeer nabij de woning van indiener staan alleen bergingen. Deze hebben een beperkte hoogte, waardoor het uitzicht vanuit de achtertuin en de begane grond niet wordt beïnvloed. Enkel het uitzicht vanuit 1 raam op de eerste en tweede verdieping wordt hierdoor gewijzigd. Op wat meer afstand staat het gebouw met de rug-aan-rug woningen, die door de draaiing van het gebouw over een minder grote breedte het zicht beïnvloedt. Omdat de rijwoningen in aantal zijn afgenomen en op grotere afstand komen te staan, is de invloed van deze woningen op het uitzicht kleiner geworden.
Toegezegd is door de gemeente en bouwbedrijf Schoonderbeek conform een schrijven van bouwbedrijf Schoonderbeek van 4 maart 2016 dat overleg zou worden	We bestrijden dat bewoners van de Bouwdriest niet zijn betrokken in de gewijzigde plannen. Zie verantwoording participatieproces.

gevoerd met omwonenden, door de wijk in vier groepen te verdelen. Met ieder deel zou gesproken worden. Tussen 2016 en 2019 zijn kennelijk wel gesprekken gevoerd met bewoners van Nabbert en Pirken. Niet een bewoner aan de Bouwdriest is betrokken in de gewijzigde plannen. Er is geen overleg met indiener gevoerd waardoor de toezegging niet is nagekomen.	Op basis van aanmeldlijsten en verslagen van de bijeenkomsten die in april 2016 zijn georganiseerd, constateren wij dat u zich heeft opgegeven voor het bijwonen van een van deze bijeenkomsten. Wij concluderen daaruit dat ook aan u gelegenheid is geboden uw inbreng op de plannen te geven.
Nu de bebouwing ineens zo dicht op het perceel van indiener staat, is er sprake van inbreuk op de privacy. Men kijkt overal pal naar binnen, terwijl voorheen, conform bestemming, sprake was van een flinke vrije ruimte.	Zowel in het plan van 2016 als het huidige plan zijn er bergingen gepland naast de woning aan Bouwdriest 3. Deze bebouwing staat niet “ineens” dichtbij. Voor wat betreft woonbebouwing: in het plan van 2016 staat er woonbebouwing op een vergelijkbare afstand van het erf als in het huidige plan. Verschil is dat de woonbebouwing in het huidige plan de rug-aan-rug woningen betreft en meer aan de zijkant van de Bouwdriest 3 is georiënteerd in plaats van schuin achter. Gelet op de opzet van de huidige wijk zijn de afstanden tussen de bestaande woningen en nieuwe woningen reëel. De invloed op de privacy is beperkt: • De bergingen zijn maar 1 bouwlaag hoog; • De bijgebouwen rond de achtertuin van indiener schermen veel af; • De inkijk vanuit nieuwe woningen is gericht op de zijgevel van indiener die op de begane grond blind is en per verdieping één klein raam heeft.
Overall wordt groen aangelegd in het plan, behalve direct naast het perceel van indiener. Waarom wordt daar geen groen aangelegd?	In de huidige planopzet is de nadruk van het groen achter de woningen gelegen. Dit is conform de opzet van de omliggende wijk, waarin woningen zijn gesitueerd rond groene speelvelden. Tussen de twee blokjes met bergingen wordt een perk aangelegd en een boom gepland.
De omvang van de 14 woningen komt niet overeen met de afmetingen van de oude boerderij, terwijl dat wel de bedoeling was. Waarom wordt het aantal woningen daar niet teruggebracht naar 10, zodat meer ruimte ontstaat.	In de regio Amersfoort en ook Leusden is een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. De gemeente, Woning Stichting Leusden (WSL) en Huurders Vereniging Leusden voor Elkaar (HLVE) hebben afgesproken tot 2025 300 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De 14 sociale

	huurwoningen in Bouwdriest maken hiervan deel uit. Voor 2015 is er al gecommuniceerd over plannen voor zorgwoningen op deze locatie. Ook in de toelichting van het geldende bestemmingsplan wordt genoemd dat een ontwikkeling met zorgwoningen denkbaar is. Dit zouden normaal gesproken ook woningen in het sociale segment zijn geweest. De WSL zou deze woningen naar verwachting hebben gerealiseerd en geëxploiteerd. Het aantal woningen is het resultaat van de stedenbouwkundige massa die op deze locatie kan worden gerealiseerd.
De gemeente stelt op basis van een uitgevoerde schouw dat een norm van 1,2 parkeerplaats in plaats van de standaardnorm van 1,8 per woning toereikend is. Dit is niet het geval nu ook in de bocht van de straat Bouwdriest geparkeerd wordt. In de nieuwe situatie is dit onwenselijk, gevaarlijk en onoverzichtelijk, daar waar ook een fietspad hier uitkomt dat veel gebruikt wordt. Voor het treffen van eenvoudige maatregelen die het wooncomfort en de verkeersveiligheid ten goede zou komen wil de gemeente nu al niet in tegemoetkomen.	Norm is 1,4 parkeerplaats per huurwoning en 1,8 parkeerplaats per koopwoning. Totaal benodigd 29 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 21 aangelegd binnen het plangebied. Het 'tekort' kan worden opgevangen op het grote parkeerterrein aan de Nabbert. En ook aan de Bouwdriest zelf is sprake van onbenutte restcapaciteit. Wanneer in de praktijk blijkt dat buiten de daarvoor bestemde vakken wordt geparkeerd (nabij de onoverzichtelijke bocht) wordt een voorstel tot instelling van een parkeerverbodzone in procedure gebracht. Daarmee kan tegen parkeren in deze omgeving worden opgetreden.
De losstaande schuren zijn tegen het pad getekend dat direct grenst aan het perceel van indiener. In eerdere plannen was er nog een haag getekend ter afscherming. Indiener betreurt dat de haag uit het plan is gehaald. Kan het open deel worden dichtgemaakt en de deuren worden gericht naar de noordzijde zodat privacy van indiener wordt gerespecteerd? Tevens vraagt indiener zich af hoe wordt voorkomen dat er over zijn perceel gereden wordt.	Na overleg met de stedenbouwkundige kan worden toegezegd dat er op het open deel tussen de bergingen een haag wordt gepland. Echter niet alle deuren kunnen gericht worden naar de noordzijde, omdat bergingen met de ruggen tegen elkaar aan staan. Een alternatief met alle bergingen in de lengte naast elkaar zorgt voor een lagere beeldkwaliteit door wandvorming. We hebben geen aanleiding te veronderstellen dat langzaam verkeer gebruik zal maken van de privé-oprit, omdat het voetpad voldoende breed is (2 meter).
Kunnen de voordeuren van de twee zuidelijke sociale woningen niet aan de kopse kant, maar aan dezelfde kant als de overige rug-aan-rug woningen?	De deuren aan de kopse kant passen bij het ontwerp als boerderij, waarbij juist aan de achterkant ook toegang is tot het gebouw. De entree tot de woningen is aan de zuidkant gelegen zodat het gebouw een

	meer alzijdige uitstraling heeft en benadering krijgt. Met het plaatsen van de entree aan de zuidzijde ontstaat een 'tweede voorgevel' in plaats van een zijgevel waarin slechts een venster zou kunnen worden geplaatst. Het is een keuze vanuit ruimtelijke kwaliteit en beleving. De positie van de deuren van deze woningen hebben beperkt invloed op de privacy en overlast van indiener, aangezien de woningen op enige afstand staan er voor een deel bergingen tussen staan.
Indiener heeft de afgelopen periode getracht oplossingen te zoeken. Het overleg heeft geleid tot maar één kleine toezegging dat schuurdeuren naar binnen draaien in plaats van naar buiten en door het plaatsen van deuren aan de kopse kanten. Door deze wijziging zijn echter ineens vier toegangen voor wandelaars en fietsers tot het pad ontstaan, hetgeen ongetwijfeld tot overlast, gevaarlijke situaties en schending van privacy leidt.	In het huidige plan zijn er drie bergingen met een deur richting de woning van indiener. Dit is een beperkte hoeveelheid ten opzichte van het totaal van 14 bergingen. We verwachten geen gevaarlijke situatie, omdat het openbare pad alleen voor langzaam verkeer is bestemd en er flink ruimte is door de breedte van het pad (2 meter). Ook de invloed op de privacy is beperkt, omdat de achtertuin goed beschermt is door eigen bergingen. De zijgevel van de woning heeft alleen op de twee verdiepingen een raam. Het aantal toegangen tot het openbare pad wordt beperkt door de aanleg van een haag in de open ruimte tussen de bergingen.
Gesprekken met bouwbedrijf Schoonderbeek leiden niet tot tegemoetkomingen. Alle mogelijke wijzigingen worden tegengehouden. Er zijn toezeggingen gedaan door medewerkers en ingehuurde mensen van Schoonderbeek. Dhr. E. Schoonderbeek geeft dan achteraf aan dat zij niet bevoegd zijn en dat hij verboden heeft wijzigingen aan te brengen. Indiener gaat er in ieder geval van uit dat geen concreet besluit kan zijn genomen door het college in tegenstelling tot wat Schoonderbeek stelt.	Op basis van de inspraak van omwonenden in diverse overleggen heeft het college de initiatiefnemer in december 2017 een brief gestuurd met daarin de randvoorwaarden voor de uitwerking van het plan. Onderdeel van de randvoorwaarden is de stedenbouwkundige opzet en de 19 woningen (waarvan 14 sociale woningen). De initiatiefnemer moet binnen deze kaders handelen voor de uitwerking van het plan en kon dus ook geen toezeggingen doen die strijdig zijn met deze randvoorwaarden. Hoewel indiener er niet uitgekomen is met de initiatiefnemer zijn er wel afspraken gemaakt: - De deuren van bergingen draaien naar binnen open; - En zijn zo min mogelijk in de richting van de woning van indiener.

	Het college heeft in het kader van de start van de coördinatieprocedure besloten dit plan ter inzage te leggen. Hiermee is er nu nog een moment waarin het plan wordt overwogen.
Alle te bouwen woningen dienen te worden toebedeeld aan de straatnaam "Lange Akker". Kijkend naar de ontsluitingswegen is het vanaf de Bouwdriest ingewikkelder om bij de woningen te komen, dan via de Ruige Velddreef. Bezoekers, postbezorgers en hulpdiensten komen dan efficiënter aan. Bovendien is daar meer parkeergelegenheid beschikbaar.	Het college zal een nieuw huisnummerbesluit nemen, zodat de nieuwe woningen allen aan de straat Lange Akker komen te liggen.
Indiener is niet tegen bouwen op zich en vraagt enkel aanpassingen ten gunste van privacy, vrijheden en voorkoming van overlast. Gevraagde aanpassingen zijn, in verhouding met hoe het plan is aangepast ten gunste van bewonerscollectief Nabbert/Pirken, op hun plaats. Indien Schoonderbeek zijn eigen voorstel zou toepassen van 7 september 2016 wordt niemand benadeeld. Indiener behoudt dan woongenot en privacy. Dan moet er wel sprake zijn van een groenstrook tussen de nieuwbouw en het voetpad langs Bouwdriest 3	Alle belangen wegende zijn we van mening dat de voorliggende besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) zoveel mogelijk aan alle belangen tegemoet komen. Wel zijn er aanpassingen mogelijk in andere zaken, zoals in het inrichtingsplan, het aanleggen van een haag tussen de bergingen en een huisnummerbesluit (straatnaamwijziging). Omwonenden worden betrokken bij het uitwerken van het inrichtingsplan. De reden om de bergingen niet in de voortuinen te situeren: - Ten eerste betreft het een woongebouw met een zogenaamde rug-aan-rug opstelling. Alle woningen hebben een eenzijdige oriëntatie waarbij de woning moet worden bereikt via de tuin. De tuinen zijn van (zeer) beperkte omvang. De tuinen zijn ook de enige mogelijkheid om nog even buiten te zijn of te zitten. Om een prettige benadering van de woning mogelijk te maken is de plaatsing van een berging in de voortuin onwenselijk. Het plaatsen van een berging in de voortuin maakt dat de functionaliteit van de buitenruimte sterk terugloopt en dat de ingang van de woning teveel verstopt ligt. - Daarbij heeft de plaatsing van de berging in de voortuinen grote

	gevolgen voor de beleving van het gebouw. Het gebouw verdwijnt min of meer achter de bergingen. De opbouw van het gebouw is in één bouwlaag met een forse kap. Dat maakt dat het gebouw amper meer zichtbaar zal zijn. De bergingen bepalen het beeld. Het beleven van het gebouw vanuit de openbare ruimte is dan ook alleen goed mogelijk als er geen bergingen voor zijn geplaatst.
--	---

Verslag mondelinge toelichting zienswijze dd. 17 oktober 2019

Zienswijze aspect	Reactie
Indiener onderschrijft de zienswijze van de heer mevrouw Dedding van Bouwdriest 	Zie beantwoording zienswijze 5.
Indiener vraagt zich af waarom bergingen niet voor de ingang van de rug-aan-rug woningen kunnen staan, waardoor ruimte ontstaat voor een groenvoorziening langs het pad aan de zijkant van de woning van de indiener.	De reden om de bergingen niet in de voortuinen te situeren: - Ten eerste betreft het een woongebouw met een zogenaamde rug-aan-rug opstelling. Alle woningen hebben een eenzijdige oriëntatie waarbij de woning moet worden bereikt via de tuin. De tuinen zijn van (zeer) beperkte omvang. De tuinen zijn ook de enige mogelijkheid om nog even buiten te zijn of te zitten. Om een prettige benadering van de woning mogelijk te maken is de plaatsing van een berging in de voortuin onwenselijk. Het plaatsen van een berging in de voortuin maakt dat de functionaliteit van de buitenruimte sterk terugloopt en dat de ingang van de woning teveel verstopt ligt. - Daarbij heeft de plaatsing van de berging in de voortuinen grote gevolgen voor de beleving van het gebouw. Het gebouw verdwijnt min of meer achter de bergingen. De opbouw van het gebouw is in één bouwlaag met een forse kap. Dat maakt dat het gebouw amper meer zichtbaar zal zijn. De bergingen bepalen het beeld. Het beleven van het gebouw vanuit de openbare

	ruimte is dan ook alleen goed mogelijk als er geen bergingen voor zijn geplaatst.
--	---

5. Dhr. █████ Dedding en mw. █████ Dedding-van Kesteren,
Bouwdriest █████

Zienswijze aspect	Reactie
De gemeente en eigenaar stellen dat nauwkeurig over de totstandkoming van dit plan is overlegd met alle belanghebbenden uit de buurt. Dit is niet het geval. In februari 2016 zijn de aanvankelijke plannen gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan zou overlegd worden. Bewoners van de Bouwdriest zijn nooit uitgenodigd voor dergelijk overleg. Daar komt nog eens bij dat dit overleg wel is gevoerd met het bewonerscollectief van de Pirken en Nabbert.	Zie verantwoording participatieproces. In april 2016 is overleg geweest met alle omwonenden, waarvoor ook de omwonenden aan de Bouwdriest zijn uitgenodigd. Op basis van aanmeldlijsten en verslagen van de bijeenkomsten die in april 2016 zijn georganiseerd, constateren wij dat u zich heeft opgegeven voor het bijwonen van één van deze bijeenkomsten. Wij concluderen daaruit dat ook aan u gelegenheid is geboden uw inbreng op de plannen te geven. Er is daarna nader overleg geweest op eigen verzoek van bewoners van de Pirken en Nabbert.
Plannen zijn aangepast in het voordeel van het bewonerscollectief de Pirken en Nabbert. Negatieve effecten zijn grotendeels weggenomen en verschoven naar de Bouwdriest, zonder overleg. Dit is onzorgvuldig en onbehoorlijk.	Zie verantwoording participatieproces. We bestrijden dat bewoners aan de Bouwdriest onevenredig worden benadeeld in dit plan.
In het hele proces zijn de belangen van de aannemer (speculatie opbrengst) en gemeente (bouwvolume) over de rug van omwonenden teveel vooropgesteld. Dit gaat ten koste van het vertrouwen in de lokale politiek.	In het participatieproces zijn alle belangen gewogen, dus ook die van omwonenden. We zijn van mening dat in dit plan zoveel mogelijk aan alle belangen tegemoet wordt gekomen.
De uitbreiding van het bouwoppervlak in deze omvang doet geen recht aan de ruime opzet van de rest van de wijk. Het oorspronkelijke bestemmingsplan staat alleen herbebouwing op basis van een vergelijkbaar bouwoppervlak van de bestaande boerderij toe.	In de toelichting van het bestemmingsplan (5.4.3) staat dat oorspronkelijke bestemming voor herbouw van boerderijwoning is overgenomen, maar dat gemeente open staat voor ontwikkeling van woningen. Nieuwe bebouwing moet in grote mate overeenkomen met volume van oorspronkelijke boerderij met bijgebouwen.

	Het plan in 2016 was om ongeveer op de locatie van de oude bebouwing te bouwen. Hierover is inspraak geweest. Er werd onder andere voorgesteld om voor een andere planopzet te gaan. Na weging van belangen is gekozen om deze oorspronkelijke opzet los te laten en te kiezen voor een andere stedenbouwkundige structuur in aansluiting op de wijkopzet. Het bouwvolume is groter dan de oorspronkelijke bebouwingsmogelijkheden in de huidige situatie. Belangrijke reden hiervoor is om bij te dragen aan de woningbouwopgave van 300 sociale woningen tot 2025. De concentratie woningen die hier gebouwd wordt, is vergelijkbaar met overige delen van de wijk. De wijk bestaat uit blokken woningen rond een speelveld. Ter vergelijking: in het woonblok ten zuiden van het plangebied staan 39 woningen rond het speelveld, tegenover 42 woningen die in het plan (nieuwbouw en de bestaande woningen) rond het speelveld staan. Daarbij staan de 42 woningen op een ongeveer 300m² grotere oppervlakte. Andere woonblokken in de wijk hebben een vergelijkbare concentratie. Gesteld wordt dat de concentratie van woningen in het plan daarom aanvaardbaar is. De kleinere woningtypes voorzien in een woningbehoefte van de steeds groter wordende groep kleinere huishoudens en zijn dus ook nodig.
De te grote toename aan bebouwing leidt tot het niet halen van de parkeernorm zoals de gemeente die normaal hanteert. Er heeft geen zorgvuldig parkeeronderzoek plaatsgevonden, terwijl dit volgens vaste jurisprudentie bij Raad van State wel een voorwaarde is.	Omdat de woningen nog niet gerealiseerd zijn, is de gemeente op de geldende parkeernormen. De norm die in Leusden wordt gehanteerd is 1,8 parkeerplaats per koopwoning en 1,4 parkeerplaats per sociale huurwoning. Dit zou betekenen dat dit bouwplan 28,6 = 29 parkeerplaatsen vraagt. Binnen het plangebied worden 21 plaatsen gerealiseerd. Uit diverse tellingen is gebleken dat op de Nabbert vaak meer dan 10 plaatsen vrij zijn. In het voortraject is de parkeerdruk in de openbare ruimte rond het plangebied meermaals geïnventariseerd. Daaruit is gebleken dat daar zowel overdag als 's

	nachts nog ruim voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Een deel van de parkeervraag van dit initiatief wordt daarom opgelost in de directe omgeving.
Het plan voorziet niet in maatregelen ter voorkoming van overlast en onveilige situaties bij de bocht in de straat Bouwdriest.	Er worden bij de bocht geen overlast en onveilige situaties verwacht. Mochten er zich toch in de toekomst onveilige situaties voordoen of sprake zijn van overlast, dan beschikt de gemeente over een juridisch instrumentarium. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan het in procedure brengen van een parkeerverbodzone-regeling.
Het is niet wenselijk om een deel van de woningen aan de straatnaam Bouwdriest toe te voegen waardoor de drukte alleen maar toeneemt en leidt tot nog meer onveiligheid.	Het college zal een nieuw huisnummerbesluit (straatnaamwijziging) nemen, zodat de nieuwe woningen allen aan de straat Lange Akker komesn te liggen.
Er moeten 4 rug-aan-rug woningen minder worden gebouwd. Behalve dat dit recht doet aan de ruime opzet van de wijk, wordt dan ook meer voldaan aan de parkeernorm. Hierdoor kunnen ook de schuurtjes op meer afstand van Bouwdriest 3 komen te staan ten gunste van het ruimtelijke gevoel.	Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd is een uitkomst van de stedenbouwkundige massa studie op deze locatie. Op de locatie komt een vergelijkbaar volume en woningdichtheid als in de directe omgeving. Het aantal woningen is daarom passend bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In het kader van de opgave voor het realiseren van sociale huurwoningen en het tekort van woningen in de woningmarkt zijn alle woningen nodig. Ze dragen bij aan het oplossen van het tekort.
Er moeten parkeerbeperkingen in de directe omgeving van de bocht van de straat Bouwdriest komen. Simpele aanpassingen kunnen voldoende zijn, zoals het markeren van "NP" van de geïntegreerde stoepen en het aanleggen van een rand van gras onder de fruitbomen tegenover Bouwdriest 32, 30 en verder terug.	Indien de situatie daartoe aanleiding geeft wordt een voorstel tot instelling van een parkeerverbodzone in procedure gebracht.
Het zicht op de nieuw te bouwen woningen vanaf de Bouwdriest moet afgeschermd worden met groen. Ook de nieuwe bewoners behouden dan hun groene aanzicht. Als dit ten koste gaat van lichtinval in de nieuwe woningen, dan is het ontwerp verkeerd gekozen.	Het inrichtingsplan wordt in overleg met initiatiefnemer, gemeente en omwonenden opgesteld. Daarin wordt ook de groeninrichting meegenomen.

--	--

6. Dhr. ■■■ Verschoor en mw. ■■■ van den Ham, Beemden ■■■

Zienswijze aspect	Reactie
Zie zienswijze 5	Zie beantwoording zienswijze 5

7. Dhr. ■■■ Louw, Nabbert ■■■

Zienswijze aspect	Reactie
De bouw van 19 woningen op een plek van één voormalige boerderij heeft een grote impact op de woon en leefomgeving van indiener. Dit brengt meer verkeersoverlast en overlast door geluid.	Op basis van het genoemde aantal woningen is de vrees voor het ontstaan van verkeers- en geluidsoverlast ongegrond.
Het plan is te kolossaal. Dit kan minder. Indiener verzoekt een aanpassing tot een minder massaal plan.	De concentratie woningen die hier gebouwd wordt, is vergelijkbaar met overige delen van de wijk. De wijk bestaat uit blokken woningen rond een speelveld. Ter vergelijking: in het woonblok ten zuiden van het plangebied staan 39 woningen rond het speelveld, tegenover 42 woningen die in het plan (nieuwbouw en de bestaande woningen) rond het speelveld staan. Daarbij staan de 42 woningen op een ongeveer 300m ² grotere oppervlakte. Andere woonblokken in de wijk hebben een vergelijkbare concentratie. Gesteld wordt dat de concentratie van woningen in het plan daarom aanvaardbaar is. De kleinere woningtypes voorzien in een woningbehoefte van de steeds groter wordende groep kleinere huishoudens en zijn dus ook nodig.
Getwijfeld wordt of er voldoende parkeerplaatsen zijn. Veel gezinnen hebben 2 auto's. U gaat uit van veel minder, met parkeernormen van 1,4 per woning bij sociale woningen en 1,8 per woning bij de rijwoningen.	Wij bestrijden dit, de gehanteerde normen zijn eerder te hoog dan te laag. In de nog vast te stellen Nota Parkeernormen wordt voorgesteld de norm voor sociale huurwoningen te verlagen van 1,4 parkeerplaats per woning naar 1,3. Totaal zijn er dus 29 parkeerplaatsen benodigd. Hiervan worden er 21 aangelegd binnen het plangebied. Het 'tekort' kan worden opgevangen op het grote parkeerterrein aan de Nabbert. En ook aan

	de Bouwdriest zelf is sprake van onbenutte restcapaciteit. Wanneer in de praktijk blijkt dat buiten de daarvoor bestemde vakken wordt geparkeerd (nabij de onoverzichtelijke bocht) wordt een voorstel tot instelling van een parkeerverbodzone in procedure gebracht. Daarmee kan tegen parkeren in deze omgeving worden opgetreden.
Voldoet dit plan – gelet op de toename van verkeersbewegingen door dit plan – aan de recente uitspraken van de Raad van State wat betreft de stikstofdepositie?	In dit stadium wordt door initiatiefnemer een zogenaamde Aeries berekening uitgevoerd zodat helder is of voldaan wordt aan de huidige geldende stikstof depositie op de Natura 2000 gebieden. De berekening kon niet eerder uitgevoerd worden omdat pas onlangs de gewijzigde methodiek beschikbaar is gekomen. Ervaringen bij andere projecten binnen Leusden leiden tot een zeer hoge mate van aanname dat het project niet vergunningsplichtig zal zijn op basis van de Wet natuurbescherming en daarmee dan ook de belasting van stikstof onder de norm blijft.
Er zal sprake zijn van waardedaling van woningen in de buurt. Er is nog geen anterieure overeenkomst afgesloten betreffende de uit te keren planschade. Hierdoor is onduidelijk of het plan economisch uitvoerbaar is.	Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Bij een vermoeden van waardevermindering van woningen door de herziening van het bestemmingsplan kan een aanvraag voor planschadevergoeding worden ingediend bij de gemeente. De procedure die daarbij hoort is geborgd in de Wet ruimtelijke ordening.
Er is in grote mate sprake van verharding van de omgeving. De vraag is of ook hiermee rekening moet worden gehouden. Wordt het criterium van 1500 m² toename aan verharding, toegepast door het waterschap, overschreden?	Het verharde oppervlak van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande (bestemde) situatie neemt toe, maar overschrijdt niet het criterium van de 1.500 m² toename die het waterschap toepast.
Indiener wilt weten hoe er geheid gaat worden en hoe de projectontwikkelaar de verdere uitvoering ziet. Dit zal ook van invloed zijn op de woon- en leefomgeving.	Indien fundatiepalen nodig zijn worden deze met een schroefmethode in de grond gebracht. Dit is een trillingsarm systeem. Er wordt niet geheid.

8. Dhr. ■■■ Kleijwegt, Bouwdriest ■■■

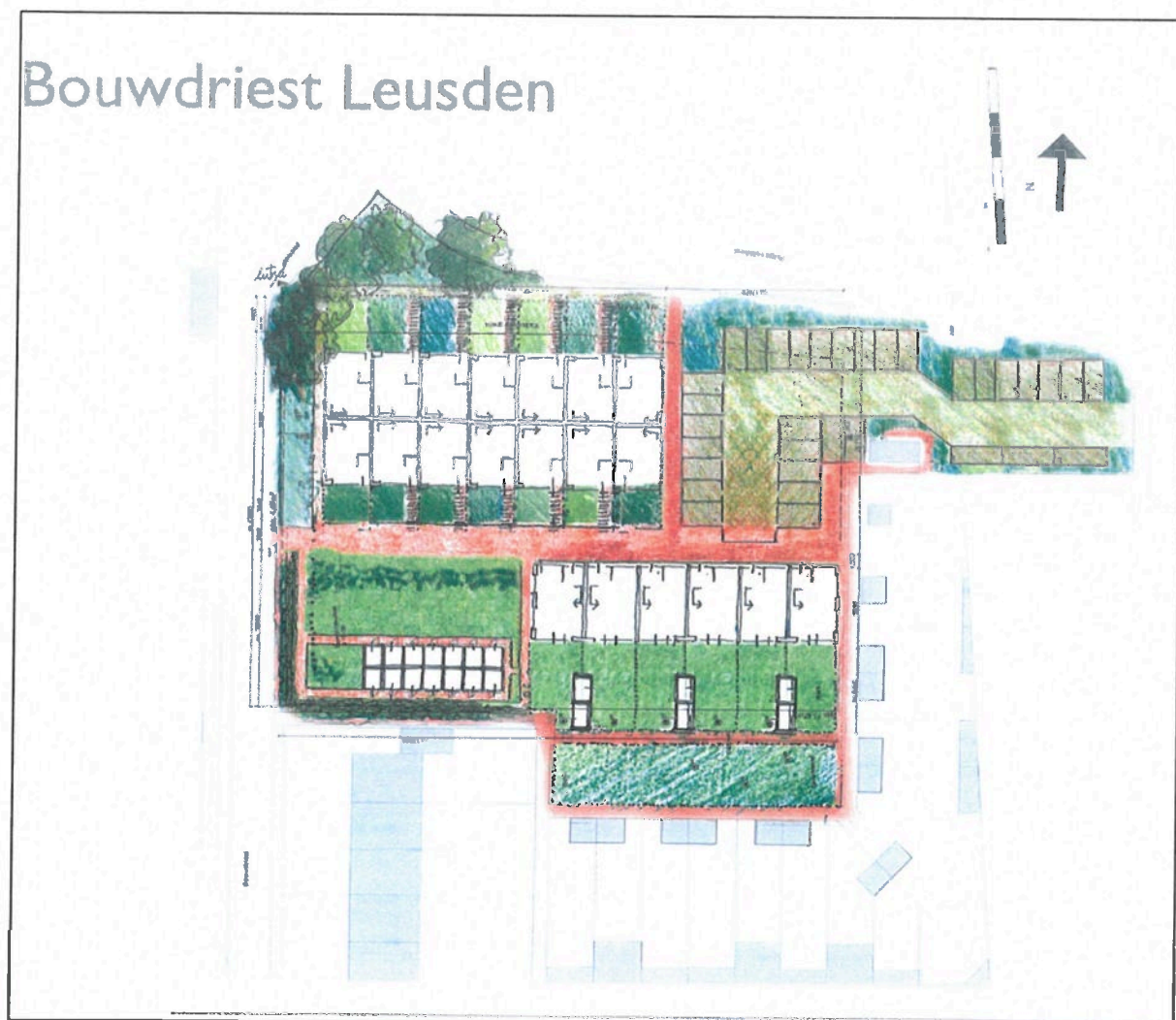
Zienswijze aspect	Reactie
Het aantal woningen op het kleine perceel is te groot. Het staat niet in verhouding tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Hierdoor is er risico op overlast zoals lawaai, drukte en parkeerproblemen.	De concentratie woningen die hier gebouwd wordt, is vergelijkbaar met overige delen van de wijk. De wijk bestaat uit blokken woningen rond een speelveld. Ter vergelijking: in het woonblok ten zuiden van het plangebied staan 39 woningen rond het speelveld, tegenover 42 woningen die in het plan (nieuwbouw en de bestaande woningen) rond het speelveld staan. Daarbij staan de 42 woningen op een ongeveer 300m ² grotere oppervlakte. Andere woonblokken in de wijk hebben een vergelijkbare concentratie. Gesteld wordt dat de concentratie van woningen in het plan daarom aanvaardbaar is. De kleinere woningtypes voorzien in een woningbehoefte van de steeds groter wordende groep kleinere huishoudens en zijn dus ook nodig.
Er is al parkeeroverlast door parkeren in bermen en groenstroken aan de Bouwdriest. Dit zal waarschijnlijk verder toenemen aangezien mensen de neiging hebben zo dicht mogelijk bij hun woning te parkeren. Het aantal geplande parkeerplaatsen is waarschijnlijk niet toereikend.	Uit recente tellingen is gebleken dat het aantal openbare parkeerplaatsen langs de Bouwdriest ruimschoots voldoende is. Wanneer hier in bermen of groenstroken wordt geparkeerd is er sprake van een mentaliteitsprobleem en niet van een capaciteitsprobleem. Wanneer in de praktijk blijkt dat buiten de daarvoor bestemde vakken wordt geparkeerd (nabij de onoverzichtelijke bocht) wordt een voorstel tot instelling van een parkeerverbodzone in procedure gebracht. Daarmee kan tegen parkeren in deze omgeving worden opgetreden.
De verkeersdruk op de Bouwdriest is nu al vrij hoog, doordat de straat onderdeel is van een fietsroute. Het is onvermijdelijk dat deze verkeersdrukte verder zal toenemen als de bouwplannen doorgaan.	Verkeersdrukte zal inderdaad toenemen. Maar dat geeft gelet op de aantallen geen reden tot zorg.
In het kader van klimaatverandering zou het juist goed zijn om zoveel mogelijk groen in woonwijken te bewaren om extreme hitte tegen te gaan en overtollig regenwater te absorberen. De voormalige boerderij nam veel minder ruimte in beslag dan de geplande woningen en was omringd door	De klimaatverandering stelt ons voor een uitdagende opgave in de openbare ruimte. En ruimte voor groen en biodiversiteit biedt inderdaad kansen om de klimaatverandering op te vangen. Echter staat Leusden voor meer uitdagingen in de buitenruimte. In dit geval is dat een woningbouwopgave op een

groen. Op dit moment is het verwilderde terrein ook een oase voor diverse planten en dieren.	plek waar voorheen een boerderij gevestigd was. De gemeente kiest ervoor om deze mogelijkheid tot woningbouw te benutten.
--	---

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen worden zowel het bestemmingsplan Bouwdriest als de omgevingsvergunning voor het bouwen van 19 woningen niet gewijzigd. Wel zal los van deze besluiten een huisnummerbesluit worden genomen om alle nieuwe woningen aan de straatnaam “de Lange Akker” te verbinden. Tevens zal een haag worden aangelegd in de open ruimte tussen de bergingen van de rug-aan-rug-woningen. Tot slot zal, indien nodig, een procedure voor een parkeerverbodzone voor de bocht aan de Bouwdriest worden ingesteld.

Bijlage 1: plan Bouwdriest gepresenteerd op 1 februari 2016



Bijlage 2: plan Bouwdriest gepresenteerd op 4 februari 2019



Bijlage 3 De ingediende zienswijzen

Gemeente Leusden,
Gemeenteraad Leusden
Afdeling : Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Gemeente Leusden
Ingekomen op:
29 AUG. 2019
Reg.nr.:

Leusden, 26-8-2019

Betreft: Zienswijze gecoördineerd besluit project Bouwdriest.

Ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 19 woningen aan de Lange Akker en Bouwdriest te Leusden (WABO-2019-35).

En Ontwerp Bestemmingsplan.

Geachte raad ,

In het gemeenteblad van Leusden 09-08-2019, nr 198342 is het bovengenoemde ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp omgevingsvergunning en bestemmingsplan.

Door de ontwikkelaar van dit plan zijn een aantal informatieavonden georganiseerd.

Ik heb bij een aantal avonden en gedeeltelijk per e-mail mijn bezwaren en vragen kenbaar gemaakt.

Helaas is op een aantal bezwaren en vragen geen afdoend antwoord gegeven of verschoven naar de lange termijn. Vandaar dat ik deze hier nog eens inbreng.

1. Vooroverleg

Tot mijn verbazing zie ik onder lid 6.3 Procedure dat een delegatie van bewoners overleg met de gemeente heeft gehad. Die mogelijkheid was mij niet bekend.

Vraag: Hoe is dat tot stand gekomen en wat is daar besproken.

Wat mij wel duidelijk is geworden is dat de meeste wensen van de bewoners van de Nabbert e.o. ingewilligd zijn. Helaas ten koste van de bewoners van de Bouwdriest door de nieuwe situering van de 14 woningen.

2. De situering van de 14 rug-aan-rug woningen

De 14 rug- aan- rug woningen zijn in het voorliggende plan veel nadrukkelijker aanwezig t.o.v. mijn woning dan in het eerste plan. Tevens is de concentratie van de woningen en bewoning op de beperkte oppervlakte veel te groot. Het zijn kleine sociale huurwoningen voor 1-2 persoonshuishoudens met een te verwachte groter verloop van bewoning.

Het risico is groot dat er bewoners komen te wonen die de normen voor een nette en opgeruimde woonomgeving anders interpreteren.

De bergingen van deze woningen liggen op een zeer grote afstand ten opzichte van de meeste woningen. De woningen hebben slechts uitsluitend aan de voorzijde een kleine buitenruimte. Het is voorspelbaar dat er in die kleine ruimte (brom)-fietsen, speelgoed , containers e.d. geplaatst zullen worden. Het aanzien van de wijk zal hierdoor zeer nadelig worden beïnvloed.

Hier maak ik ernstig bezwaar tegen.

Vraag: Kunt u mij garanderen dat er maatregelen getroffen worden die bovenstaande problemen zullen voorkomen.

Vraag: Kunt u mij aangeven als u mij bovenstaande niet kunt garanderen hoe er een regeling getroffen zal worden dat de onvermijdelijke waardevermindering van mijn woning gecompenseerd wordt.

3. De groenvoorziening aan de Bouwdriest-zijde.

Zoals beschreven in Toekomstige situatie lid 2.2. zal het aanwezige groen zoveel mogelijk ingepast worden in het plan.

Mij zijn 2 tekeningen bekend. Verstrekt tijdens infoavonden en per mail.

Op tekening Inrichting toekomstige situatie staan aan Bouwdriest-zijde 2 eikenbomen en 2 andere bomen ingetekend. Op de tekening Flora en Fauna staan 2 eikenbomen(gehandhaafd) en een beukenhaag ingetekend.

Vraag: Welke tekening is leidend.

Voor mij is van groot belang dat de 2 eikenbomen gehandhaafd worden. Is toegezegd tijdens inspraakavond.

De eiken hebben een zodanige omvang dat de kroon van de bomen 2 meter binnen de voorgevel/rooilijn van de woningen vallen.

Vraag: Gezien de omvang van de bomen en de locatie ten opzichte van de woningen en gezien er zonnepanelen op het dak van de 14 woningen zijn gepland, wil ik graag vernemen van u wat de garantie inhoud dat de bomen gehandhaafd blijven nadat de woningen er staan.

Er is op 1 van de gepresenteerde tekeningen aan de Bouwdriest-zijde een beukenhaag getekend. Als dit gerealiseerd wordt is mijn uitdrukkelijke wens dat de haag dusdanig hoog wordt dat het zicht op de 14 woningen zoveel mogelijk weggenomen wordt.

Vraag: Wie gaat de beukenhaag onderhouden?

3. Tuinvuildepot/stortplaats.

Op de mij bekende tekeningen is het huidige tuinvuildepot/stortplaats aan de Ruige Velddreef niet ingetekend. Tijdens de informatieavonden is toegezegd dat het tuinvuildepot gehandhaafd blijft in de directe omgeving. Dit is mij niet concreet genoeg.

Vraag: Kunt u mij aangeven waar het depot/stortplaats gerealiseerd zal worden. Ik hecht er zeer aan dat dit gehandhaafd blijft en dat de afstand ten opzichte van mijn woning acceptabel blijft.

Ik verzoek u, op grond van bovenstaande de vergunning niet te verlenen /voorschriften aan de vergunning te verbinden ten aanzien het gebruik van de woningen en aan de groenvoorziening.

Ik ga er vanuit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt

Hoogachtend,



■
Bouwdriest ■

■ Leusden

PS. Gaarne ontvang ik een ontvangstbewijs van deze brief.

Bunnik, Jordi

Van: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 3 september 2019 09:59
Onderwerp: FW: o.v.v. 'zienswijze gecoördineerd besluit Bouwdriest'.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 3 september 2019 08:39
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: o.v.v. 'zienswijze gecoördineerd besluit Bouwdriest'.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 2 september 2019 18:53
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: o.v.v. 'zienswijze gecoördineerd besluit Bouwdriest'.

Beste gemeente,

Als bewoners van de Bouwdriest houden we de plannen voor nieuwbouw op de plek van de afgebrande boerderij bij.

We hebben ook bijeenkomsten (vanuit Schoonderbeek, bij Van der Valk) bezocht.

Het inrichtingsvoorstel geeft ons dan ook de volgende bezwaren:

-Te veel huizen op het terrein. Teveel huizen 'onder één dak' (14 totaal, in twee rijen van zeven, rug aan rug). Daarnaast ook nog vijf huizen in rij.

-Te weinig parkeerplaatsen: 19 huizen / 21 parkeerplaatsen.
Er zal parkeeroverlast komen.

-Schuren ver weg van de huizen, en direct aan het pad naast Bouwdriest 3.
Verwachting is dat bewoners eigen containers/fietsen/scooters/etc voor het huis gaan plaatsen, wat erg rommelig is.

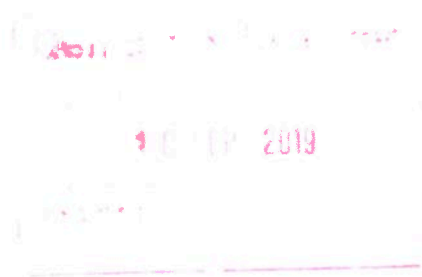
-Er werd gezegd dat er twee bomen blijven staan.
Dat is een goedbedoelde opmerking, maar die komen voor de huizen te staan, en daar zal later last van worden ondervonden, zodat ze uiteindelijk verdwijnen.

We zijn dus niet blij met de plannen voor dit terrein.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] de Haan en [REDACTED] Pot
Bouwdriest [REDACTED]
[REDACTED] Leusden

Gemeente Leusden
T.a.v. Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN



Leusden, 9 september 2019

Betreft: 'Zienswijze gecoördineerd besluit Bouwdriest' (WABO-2019-035)

Geachte medewerker van de afdeling beleid,

Naar aanleiding van de ontwerpbesluiten:

1. Het bestemmingsplan Bouwdriest
2. De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 19 woningen aan de Lange Akker (nieuwe straatnaam) en Bouwdriest te Leusden (WABO-2019-035)

willen wij onze zienswijze hierop geven.

Wij zijn van mening dat u bij uw beslissingen die u heeft vastgelegd in ontwerp besluiten, enkele essentiële zaken over het hoofd ziet en verzoeken u deze punten, die wij in dit bezwaar zullen toelichten, nogmaals goed te overwegen.

Allereerst is er in diverse communicaties vermeld dat **de plannen in overleg met de aangrenzende bewoners zijn opgesteld**. Met ons is dat zeker niet gebeurd. Volgens ons zijn hierover wel afspraken tussen de Gemeente Leusden en de ontwikkelaar gemaakt. Er zijn twee bijeenkomsten bij Van der Valk in Leusden geweest, georganiseerd door de aannemer/bouwer, maar deze bijeenkomsten hadden het karakter van de presentatie van de plannen. En zeker bij de tweede bijeenkomst, met aanwezigheid van een afgevaardigde vanuit de gemeente Leusden, was vanuit de gemeentevertegenwoordiger weinig inlevingsvermogen en flexibiliteit betreffende de situatie die gaat ontstaan als de plannen worden doorgezet. Wij hopen dan ook dat u deze brief met onze zienswijzen wel met een open houding gaat behandelen met als uiteindelijk resultaat een duurzame invulling van het laatste stukje ruige veld in het Ruige Veld.

Groen en duurzaam

Eind jaren 80 is het Ruige Veld ontwikkeld als een wijk met huizenblokken met daar achter- en tussenliggende groene speel- en ontmoetingsveldjes, en verder ruime groenstroken. Het nieuwe plan past hier totaal niet bij. Misschien wat plat verwoord maar het plan voor het laatste stukje ruige veld komt bij ons over als het volplempen van dit stukje grond en er nog zoveel mogelijk geld voor zien te krijgen. Graag hadden we gezien dat in de traditie van het Ruige Veld was doorontwikkeld, d.w.z. met duidelijke groenvoorziening, zoals bijvoorbeeld speelweides. Ook de aandacht hierbij verleggen naar het huidige speelveldje achter de Nabbert, vinden we te minimalistisch (dat is er immers al). Ons bezwaar richt zich erop dat totaal van de ontwerpprincipes van de wijk wordt afgeweken.

Hieruit komt gelijk naar voren de waterhuishouding van dit nieuwe plan. Naast dat de watertoets van Vallei en Veluwe eigenlijk al veel te minimalistisch is, is het wel vreemd dat gemeente Leusden zich

wil profileren als een groene gemeente die de natuur, het groen en duurzaamheid hoog in het vaandel heeft. Dit strookt geheel niet m.b.t. de voorgenomen exploitatie van dit stukje grond. Het wordt helemaal versteend met woningen en een parkeerplaats en waterbeheer wordt ter zijde geschoven. Nogmaals, hoe wil Leusden mensen in de gemeente meekrijgen voor verduurzaming, als het zelf goedkeuring gaat geven voor bedekking van bijna dit gehele grondgebied. Ons bezwaar richt zich dus op de veel te ver doorgevoerde verstening van dit stukje grond.

In de nabijheid van de Ruige Velddreef zijn al enkele grote projecten gestart en in uitvoering die flink bijdragen aan de uitstoot van slechte stoffen, waaronder stikstof en fijnstof. Denk daarbij aan het nieuwe Afas-gebouw, nieuwe woon- en winkelcentrum De Biezenkamp in de ruimste zin (Zwarteweg t/m Lindelaan en Tolgaarde), de verbouwing van het bedrijfspand naar 54 sociale huurappartementen in Princenhof en het hele gebied rond Theo Meijer Sport (Gebied Randweg/ Groene Zoom). Maar denk ook aan de vervuiling door de bereikbaarheid van deze voorzieningen. Er wordt dus in een heel klein (woon)gebied, dat ook gelegen is aan en tussen doorgaande wegen, inbreuk gedaan op waterhuishouding en extra uitstoot van kwalijke gassen zoals stikstof en fijnstof, zowel tijdens als na de bouw. Door het project Bouwdriest 1 vergeven we ook het laatste veldje dat eigenlijk in het verlengde ligt van een oud (natuur)pad en de functie zou moeten hebben van een groene buffer in een woonwijk. Net zoals wijk 't Vliet met het Anemonebosje. Ook vanuit deze invalshoek verwachten wij van de gemeente een standpunt en invulling die past bij natuur en milieu en historisch besef van Leusden bij de invulling van dit stukje groen. Dat is met dit plan totaal niet zichtbaar.

In het ecologisch onderzoek wordt een heel eenzijdig beeld van de situatie van de flora en fauna aan de Bouwdriest gegeven. Speciaal voor dit onderzoek is het gebied kaal gemaakt. Dat klopt niet met zoals het gebied de laatste 12 jaar is beheerd (na de aangestoken brand en mishandeling van de huurders in 2007). Het is altijd een gebied geweest waar de planten tot minimaal heuphoogte stonden. Alleen als de eigenaar werd aangespoord om over de openbare weg groeiend groen weg te halen werd dit afgestapt verwijderd. Het rapport is daarom te eenzijdig opgesteld ten faveure van de ontwikkelaar. Ook als we vandaag naar dit stukje grond kijken zien we een rijkelijk stuk begroeid veld met vele insecten, vogels en egels. Wij verzoeken u dringend dit onderzoek vanuit de gekozen uitgangssituatie niet als leidend te beschouwend.

Ook de genoemde afstand van 350 meter in het ecologisch Advies & Onderzoek betwijfelen wij. Hiervoor moet gekeken worden naar de hoek Randweg – Vlietsingel en dat is ongeveer 100 meter.

Sociale verplichting / -bouw

We zien dat op dit stukje grond 14 sociale woningen moeten verschijnen. Dat is vreemd want eind 1980 is al rekening gehouden met de sociale bebouwing in de wijk Ruige Veld. Wij vinden het dan ook niet te begrijpen dat op de norm uit eind jaren tachtig voor het Ruige Veld voor het laatste stukje vrije grond nog eens dik aangescherpt moet worden. Dit ook mede in het kader van de 54 sociale huurappartementen aan de Olmenlaan in de wijk Princenhof. En misschien ook wel Speelkamp 26 en de ontwikkeling om en rond het gebied van de Biezenkamp. Er is dus volgens ons geen directe noodzaak de sociale woningen hier te situeren middels een in elkaar geschoven plan.

Verder willen wij u verzoeken eens goed te kijken naar de tekeningen van de sociale bouw. Een superklein voortuintje geen zij- en achterdeuren en -ramen. Dit is zo minimalistisch dat het vragen is om bewoners die er problemen krijgen i.v.m. het opgesloten karakter van de huizen. Dit moeten we

als gemeente toch niet willen. Bouw iets leefbaars voor deze mensen met voor- en achterzicht en voldoende lichtinval!

De sociale woningen hebben een aparte stalling voor fiets of iets dergelijks niet direct naast de woning. Dit gaat impliceren dat het voor deze huizen een rommeltje gaat worden. Immers het plaatsen van je fiets en/of vervoermiddel in je tuin is veel praktischer. Zet daar nog eens de afvalcontainers voor PMD en groen naast en de ingrediënten zijn ruimschoots aanwezig voor een nieuw gecreëerde achterstandswijk.

Verder staat er in de plannen dat twee eiken aan de Bouwdriest/Ruige Velddreef-zijde behouden blijven. Dat lijkt het groene hart van de gemeente Leusden te willen weerspiegelen. Maar wat hier vergeten wordt, is dat de nieuwe sociale woningen aan de Bouwdriest-zijde van daglicht afgescheiden worden door deze eiken. En zoals aangegeven, hebben de sociale woningen maar één kant waar licht binnen kan komen. Kortom dit gaat een trieste en donkere bedoening worden voor de bewoners (altijd het licht aan binnen!).

Verder zijn in deze eiken al eens processierupsen aangetroffen; bekend is dat dit een terugkerend en steeds groter probleem wordt. Dat gaat dus zeker niet prettig wonen worden voor de toekomstige bewoners, je dient in het processierupsenseizoen ramen en deuren dicht te houden om geen haartjes van deze rups in je huis te krijgen.

Ook het bladafval van deze bomen, maar ook van andere bomen, komt door de meest gangbare windrichting – westenwind – vanuit de Bouwdriest en het daaraan parallel liggende wandelpad allemaal in de tuintjes van de nieuwe woningen aan de Bouwdriest-zijde. Er mag zeker vanuit worden gegaan dat er enkele weken 30cm hoog boomblad ligt voor de deuren van deze nieuwe woningen. Het is ook onze ervaring dat opruimen hiervan onbegonnen werk is, want het ligt er zo weer. Dit zijn fouten in het ontwerp i.c.m. de natuurlijke omgeving en dat moeten we de nieuwe bewoners toch niet aan willen doen terwijl we het op voorhand al weten.

In veel gemeentes komen sociale huurders in het nauw doordat projectontwikkelaars hun huren (na verloop van tijd) zelf kunnen gaan bepalen. Uit de stukken wordt niet duidelijk welke afspraken hier zijn gemaakt met de verhuurder. M.a.w. wordt de deur voor deze 14 sociale woningen toch niet stiekem (op termijn) opgezet naar vrije verhuur? Graag vernemen wij dit spoedig van u.

Regel 1.56 geeft aan dat het voor de doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd is. Dat is ons inziens wel erg “sociale huur” op papier i.p.v. in de praktijk. Wij vinden dit eigenlijk misleidend in de ontwikkeling van dit gebied en willen u verzoeken er vanaf het begin gewoon minder (huur)woningen van te maken met een ruimere opzet, met meer tuin, meer lichtinval, goede positionering t.o.v. de natuurlijke omgeving en voldoende natuur voorzieningen.

De verkeerssituatie 1-Ruige Velddreef

De Ruige Velddreef tussen Schotkamp en Boterkamp/Nabbert is volgens ons nog geen 90 meter lang. In dit gedeelte weg is momenteel al

- Een onduidelijke driesprong (Schotkamp/Ruige Velddreef), met verkeersdrempel. Waarbij het meeste autoverkeer een bocht moet nemen van schotkamp/Ruige velddreef, een fietspad en zebepad moet passeren en over een verkeersheuvel moet rijden.
- Eén van de drukste busroutes in Leusden, met twee bushaltes in dit stukje
- Een oversteekplaats voor voetgangers

- Een oversteekplaats voor fietsers, waarbij fietsers vanaf de Ruige Velddreef op een niet al te logische wijze op het fietspad komen, inclusief verkeersdrempel. Waarbij ook nog relevant dat behoorlijk wat jeugd deze route gebruikt
- Een kledingverzameldepot
- Een groenverzamelplaats, waar geregeld een auto (met aanhanger) stil blijft staan om groenafval te storten.

En in dit nu al gevaarlijke gedeelte van Leusden (de Ruige Velddreef), zijn de plannen om er ook nog een toegangsweg te situeren voor de toekomstige bewoners aldaar. Met deze in- en uitrit wordt naar onze mening een veel te groot risico genomen m.b.t. de verkeersveiligheid (stoppen, en fietsstrook en trottoir kruisen). Vooral ook door het jeugdige karakter van de verkeersdeelnemers die hier de bus nemen en gebruik maken van de fietsersoversteekplaats gaat de kans op ongelukken hier aanzienlijk verhogen indien u uw plannen doorzet. Wij denken dat de gemeente Leusden hier echt z'n verantwoordelijkheid moet nemen in het kader van verkeersveiligheid en moet zorgen voor een overzichtelijke doorgaande weg in een woonwijk.

De verkeerssituatie 2-Bouwdriest 32

Ter hoogte van Bouwdriest 32 zit een haakse bocht in de weg. Hoewel er snelheidsbeperkende maatregelen gelden, kunnen automobilisten elkaar hier niet zien aankomen. Tevens komt het fietspad vanaf de Ruige Velddreef, zonder extra duiding op de weg hierop uit. Eerder is al aangegeven dat er veel gebruik wordt gemaakt van dit fietspad. Het betreft hier veel schooljeugd en mensen die van en naar de winkelcentra van Leusden willen. Maar ook hardrijdende e-bikers en brommers maken gebruik van deze doorsteek. Op zich is dat nu al een ongewenste situatie. Door de plannen gaat er nu ook een mogelijkheid ontstaan dat bewoners van de nieuwe woningen zich vanuit een groenstrook plots op fietspad of straatgedeelte Bouwdriest gaan bevinden. Dit is vragen om problemen. Vooral voor jonge bewoners van de sociale woningen (Bouwdriest-zijde) is dit de voor de hand liggende route om op de openbare weg te komen.

Wat hier verder gaat meespelen, is dat de bewoners van de sociale woningen (Bouwdriest-zijde) volgens ons geneigd zullen zijn hun auto's in de Bouwdriest te gaan parkeren. Dit gaat dan zo dicht mogelijk bij de al onoverzichtelijke bocht van de Bouwdriest gebeuren. Kortom wij verwachten een toenemende verkeersdruk en daardoor toenemende onveiligheid doordat een gedeelte van de sociale woningen (Bouwdriest-zijde) tegenover een druk bereden fietspad en haakse bocht wordt gesitueerd.

En dan nog deze punten

- Wordt er wel voldaan aan een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,2 dat geldt in Leusden. Wij zijn het in de stukken niet tegengekomen.
- Vanuit eerdere afspraken is gesteld dat er alleen op de oude bebouwing van de boerderij gebouwd mag worden. Wij hebben niet kunnen ontdekken waarom er nu van afgeweken mag worden.
- Luchtkwaliteit: Het is niet juist om met de totale concentratie jaargemiddelde 2017 te gaan werken. Hiermee wordt de extra vervuiling van de bouw van het AFAS gebouw en de andere bouwprojecten in de omgeving ten onrechte buiten beschouwing gelaten.
- De "14 Fietsenhokken" zijn echt het trieste sluitstuk van dit plan, en geven aan dat het ontwerp niet klopt. Het is toch voor een gemeente als Leusden in 2019 te zot voor woorden dat we niet in staat zijn een berging bij een (huur)huis te bouwen, maar als los element gaan toevoegen. En dat ook nog op een zodanige manier dat er amper ruimte is om je fiets, zo je hem er al wil stallen i.v.m. vernieling, inbraak en brandgevaar, in en uit het hok te krijgen. Kom op gemeente Leusden het kan toch niet zijn dat we in zo rijke gemeente met zulke belabberde plannen komen om de woningbouw te promoten. Alstublieft stel de nieuwe bewoners en huidige buurtbewoners centraal en laat u niet leiden door het geld van de projectontwikkelaar.

Dringend verzoek

Op grond van de in deze brief aangegeven zienswijzen, verzoeken wij u dringend de ontwerpbesluiten t.b.v. project Bouwdriest te heroverwegen en/of te herroepen.

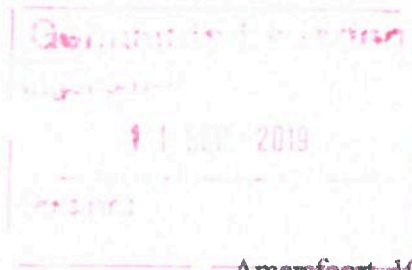
Waarmee beduidend meer rekening wordt gehouden met groenvoorziening, historisch karakter van dit gebied en de verkeersveiligheid.

Hoogachtend,



■ Kalleveen
Bouwdriest ■
■ Leusden

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN



Amersfoort, 10 september 2019

Uw brief van: publicatie 9 augustus 2019

Uw kenmerk: L219063

Mijn kenmerk: Verbeek, [REDACTED] vs Gemeente Leusden / zienswijze

Inzake: Bezwaar cq zienswijze herziening bestemmingsplan en omgevingsvergunning
Bouwdriest 1

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij wendde zich de heer [REDACTED] Verbeek, wonende Bouwdriest [REDACTED] Leusden, hierna te noemen "mijn cliënt", met het verzoek diens financiële, administratieve en procedurele belangen in bovengenoemde zaak te behartigen.

Mijn cliënt, direct belanghebbende in deze, kan zich met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning geenszins verenigen en wenst dan ook ingevolge het bij Awb bepaalde zijn zienswijze hierbij reeds schriftelijk, doch tevens nader mondeling, kenbaar te maken. Mijn cliënt gaat er voorts van uit dat de gehele procedure tot nader order gestaakt en niet voortgezet wordt, voor zover en zolang hij niet fatsoenlijk mondeling gehoord is. Gezien het verloop van onderhavige procedure en de onlangs ter inzage overgelegde plannen wordt mijn cliënt namelijk enorm benadeeld en hij heeft het vertrouwen in Schoonderbeek en het college momenteel compleet verloren.

Tot grote verbazing en ergernis heeft mijn cliënt via diverse wegen moeten vernemen dat het oorspronkelijke bouwplan in het geheel is gewijzigd ten koste van (het woongenot van) hem. Mijn cliënt wordt hiermede blijvend benadeeld, terwijl het bewonerscollectief van Pirken en Nabbert -nagenoeg- volledig is tegemoetgekomen. Dat bevreemdt mijn cliënt ten zeerste, nu hij zelf nimmer van het voor hem relevante verloop van de procedure op de hoogte is gebracht. Nimmer is hij bericht dan wel uitgenodigd voor de voor hem relevante gesprekken dan wel bijeenkomsten, evenmin heeft hij op andere wijze zijn stellingen kunnen inbrengen. Aan hetgeen hij uiteindelijk, eerst onlangs, heeft kunnen aangeven is in het geheel voorbij gegaan. Mijn cliënt is dan ook van oordeel dat de gehele procedure van meet af aan opnieuw dient te worden opgestart.

Indien mijn cliënt niet alsnog de kans krijgt om in redelijkheid en billijkheid tot een fatsoenlijke afwikkeling van onderhavige zaak over te kunnen gaan zal hij zich na afgifte van de beschikkingen onverwijld tot de Raad van State wenden ten einde beroep in te dienen. Voorts zal worden bezien of via de betreffende overige juridische wegen de plannen en

daadwerkelijke bouw tijdelijk stopgezet kunnen worden. Een en ander waarbij tevens tot verhaal van kosten dan wel tegemoetkomingen zal worden overgegaan.

Bij ongedateerde brief, kenmerk L219063, behandeld door Jordi Bunnik, geeft de gemeente Leusden aan dat de afgelopen jaren veelvuldig overleg is gevoerd tussen gemeente, bouwbedrijf Schoonderbeek en omwonenden over de herontwikkeling van de locatie van de voormalige boerderij "Bouwdriest" in 't Ruige veld. Dat is onjuist, althans, het overleg is nimmer gevoerd met mijn cliënt, terwijl hij kan worden gekwalificeerd, althans, zeker na verloop van tijd, dient te worden gekwalificeerd als de meest directe belanghebbende, nu de beoogde woningen pal naast en achter zijn woning en tuin worden gebouwd en daar ook nog eens sprake zal zijn van diverse in- en uitgangen, waarmee zijn privacy en vrijheid rondom zijn woning volledig worden aangetast. Zijn directe leefomgeving wordt als geen andere bewoner in de nabijheid rigoureus nadelig anders, hetgeen consequenties heeft voor vrijheid, uitzicht, privacy, veiligheid, etc.. Bovendien acht mijn cliënt de wijzigingen in strijd met de bedoelingen en originele bestemmingen van het boerderijperceel. Door mijn cliënt niet te betrekken in de wijzigingen van de plannen zijn wat hem betreft de zorgvuldigheid en participatie bedoelingen geschonden.

Mijn cliënt woonde en woont nog altijd in een hoekwoning met een vrije ruimte aan de zijkant en uitzicht op groen en een historische boerderij. Een boerderij met een schuur en vrije grond rondom. Eerdere bestemmingsplannen gaven geen enkele aanleiding te menen dat pal naast de woning van cliënt anderszins gebouwd zou gaan worden, dan wel zulks te doen laten blijken. Mijn cliënt mocht dan ook van uit gaan van een blijvende fijne leefomgeving en een prettig woongenot. Met inachtneming daarvan heeft hij lang geleden zijn woning gekocht.

In 2016 is een eerste presentatie geweest omtrent enige bouwplannen. Mijn cliënt had geen enkel bezwaar tegen de plannen welke destijds gepresenteerd werden, althans had geen dusdanige bezwaren op basis waarvan hij zelf het nodige aan zou willen geven. De omgeving werd anders, waarvoor begrip. Tegen parkeeroverlast, het volume van het aantal woningen en verminderde groenvoorziening waren immers reeds bezwaren kenbaar gemaakt door bewoners van Nabbert, Pirken en Bouwdriest?

Mijn cliënt is eerst begin 2019 weer op de hoogte gesteld van de gewijzigde plannen, doch is tussentijds nimmer geïnformeerd omtrent aanpassingen dan wel wijzigingen, terwijl de plannen tot zijn grote verbazing een behoorlijk nadelige wending jegens hem hebben gekregen. Nimmer zijn overleggen gevoerd met mijn cliënt, in tegenstelling tot hetgeen zowel vanuit de gemeente alsook vanuit Schoonderbeek is toegezegd: de wijk zou worden verdeeld in vieren en met ieder deel zou gesproken worden, een en ander conform een schrijven van Schoonderbeek van 4 maart 2016. Naar nu blijkt is niet een bewoner van Bouwdriest betrokken in de gewijzigde plannen terwijl de wijzigingen /gevolgen voor hen, in het bijzonder voor mijn cliënt, in de heel wijk het grootste zijn. De gemeente en Schoonderbeek hebben daarmee een belangrijke toezegging geschonden en totaal geen rekening gehouden met cruciale belangen. Van participatie is geen enkele sprake geweest en concept beschikkingen liggen thans gereed? Naar het oordeel van mijn cliënt is in onderhavige zaak sprake van onbehoorlijk bestuur. In ieder geval is mijn cliënt van oordeel dat er, gelet op het verloop van het traject, sprake is van strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk

bestuur, op grond waarvan hij meent dat het ontwerp bestemmingsplan en de conceptbeschikking betreffende de omgevingsvergunning aanvraag niet vastgesteld zouden dienen te worden, doch dat aan diverse wensen van mijn cliënt zou moeten worden tegemoetgekomen. Ten minste dienen zijn argumenten serieus in acht te worden genomen en dienen maatregelen te worden getroffen zodat zijn woongenot redelijk en billijk blijft.

Tijdens een bijeenkomst in 2016 zijn plannen overgelegd, waartegen mijn cliënt geen enkel bezwaar had. Tegen die plannen hebben bewoners van Pirken en Nabbert collectief bezwaar ingediend (**bijlagen onder 1**). Eerst na jaren, per 2019, werd mijn cliënt via een presentatie wederom op de hoogte gesteld, dit keer omtrent de gewijzigde plannen (**bijlagen onder 2**).

Over de periode van 2016 tot 2019 zijn kennelijk gesprekken gevoerd met het bewonerscollectief Pirken en Nabbert en is tegemoetgekomen aan nagenoeg alle bezwaren van hen, nadat meerdere plannen werden voorgesteld. Mijn cliënt is nimmer omtrent dergelijke plannen geïnformeerd, ondanks dat hij eveneens een belangrijke buur en belanghebbende in de zin van de Awb is. Inmiddels blijkt dat hij de belangrijkste en dichtstbijzijnde omwonende is, in ieder geval diegene met de meeste last van de gewijzigde bouwplannen. Nimmer heeft mijn cliënt kunnen verwachten of bedenken dat de bouw van de huurwoningen als zodanig en pal naast zijn perceel zou geschieden.

Gebleken is dat brieven zijn verzonden naar bewoners aan de Nabbert en niet naar mijn cliënt aan Bouwdriest. De plannen zijn dusdanig gewijzigd, dat de bebouwing incens dicht op het perceel van mijn cliënt staat. Mijn cliënt is van oordeel dat met het nieuwe plan sprake is van inbreuk op zijn privacy op zowel zijn directe omgeving, zijn perceel, de begane grond, 1^e als 2^e verdieping. Men kijkt ineens pal overal naar binnen, terwijl voorheen, conform bestemming, sprake was van een flinke vrije ruimte om het perceel. Op de kopse kant van de nieuwbouw komt immers de toegang tot de woningen en op de 1^e en 2^e verdieping zijn ramen tegenover de ramen van mijn cliënt ingetekend, waardoor direct bij mijn cliënt naar binnen kan worden gekeken op alle verdiepingen, inclusief de begane grond waar ook de garage van mijn cliënt en de ingang ervan zich bevindt. De voordeur van de woning van mijn cliënt bevindt zich aan de zijde van Bouwdriest, doch wordt niet benut. De hoofdingang van en belangrijkste toegang tot de woning van mijn cliënt bevindt zich immers aan de noordzijde, evenals de ingang van zijn garage, alsook de oprit (**bijlagen onder 3**).

Nadat door Pirken en Nabbert werd aangegeven dat de bebouwing te dicht op diens woningen gesitueerd was, zijn de plannen grondig aangepast. Blijkens het nieuwe plan wordt overal groen aangelegd ten einde een en ander netter te maken, behoudens aan de zijde van de woning van mijn cliënt. Waarom wordt er geen groen aangelegd naast het pad van zijn woning?

Mijn cliënt meent voorts dat de omvang van de 14 woningen niet overeen komt met de afmetingen van de oude boerderij, terwijl dat wel de bedoeling zou zijn. Mijn cliënt vraagt zich af waarom de hoeveelheid woningen niet teruggebracht zijn naar 10? Dan is er meer ruimte, hetgeen soelaas biedt aan de directe omgeving en afmetingen.

Op de informatie avond van februari 2019 heeft de gemeente aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen in het plan 1,2 per woning betreft terwijl de standaardnorm 1,8 is. Volgens de gemeente is 1,2 op basis van een uitgevoerde schouw in de wijk toereikend? Mijn cliënt is van oordeel dat dit zeker niet het geval is, nu thans nabij reeds, onder de huidige omstandigheden, op de -geïntegreerde- stoepen, tevens in en om de bocht van Bouwdriest, geparkeerd wordt. Dat wordt in de nieuwe situatie onhoudbaar. Zulks wordt onwenselijk, gevaarlijk en onoverzichtelijk geacht, onder meer nu ter plaatse een fietspad kruist waar dagelijks veel fietsers en scooters met flinke snelheid voorbij komen.

Door diverse bewoners van Bouwdriest is op de informatie avond gevraagd om toepassing van parkeer belemmerende maatregelen, bijvoorbeeld struiken onder de fruitbomen en markeringen op de geïntegreerde stoepen. Ondanks het treffen van eenvoudige maatregelen, hetgeen de verkeersveiligheid en het wooncomfort ten goede zou komen, wilde de gemeente op geen enkele wijze tegemoetkomen. Eveneens thans blijkt uit het ontwerpplan dat met deze reële bezwaren geenszins rekening is gehouden.

Voorts vraagt mijn cliënt zich als volgt af:

Waarom zijn de schuren tegen het pad aan getekend? De perceelgrens lag op ongeveer 1 meter naast het voet-/fietspad naast zijn woning. In eerdere voorstellen was er nog een groenstrook in de vorm van een vaste haag ter afscherming van toepassing. Mijn cliënt betreurt het zeer dat deze haag nu niet meer ingetekend is.

Waarom kan het open deel tussen de nieuwe schuren niet worden dichtgemaakt zodat de privacy van mijn cliënt wordt gerespecteerd? Kunnen de voetpaden rond de 14 sociale huurwoningen niet ontsluiten op zuidoost en noordwest in plaats van vier keer op het pad pal naast de woning van mijn cliënt?

Waarom wordt niet voorkomen dat er over de grond van mijn cliënt wordt gereden door nieuwe bewoners?

Waarom worden de schuren niet ingericht met de deuren gericht naar de woningen waartoe ze behoren?

Mijn cliënt voorziet dat door de nieuwe bewoners geparkeerd zal gaan worden in de bocht en voor zijn woning, rond zijn perceel.

De open ruimte tussen de schuren kunnen bewoners benutten door bijvoorbeeld te bbq-en, direct onder het slaapkamerraam van mijn cliënt.

Waarom zijn de bergingen niet bij de bijbehorende woningen gesitueerd? Op deze wijze worden voortuinen gebruikt als opslagplaats.

Ten slotte vraagt mijn cliënt zich af waarom de voordeuren van twee woningen niet worden gesitueerd aan de zijkant in plaats van de beoogde kopse kant?

Indien naar mijn cliënt was geluisterd en er het afgelopen half jaar -groten- deels alsnog met mijn cliënt rekening was gehouden, had hij mogelijk kunnen instemmen met de gehele overige bouw. Mijn cliënt is zeker niet tegen de bouw, doch meent dat diverse aanpassingen mogelijk moeten zijn waarmee hij zich kan verenigen, los van de enorme waardedaling van zijn woning en perceel.

Omtrent het voorgaande heeft mijn cliënt de afgelopen periode getracht oplossingen te zoeken. Onder meer is de situatie gezien met de architect, de heer Van de Glind. Ook is

situatie een keer bezien met de heer E. Schoonderbeek en de architect tezamen. Een en ander resulteerde in een voor mijn cliënt zeer bedroevend resultaat.

Slechts een enkele kleine wijziging is door Schoonderbeek voorgesteld en in de nieuwe plannen ingetekend, namelijk het naar binnen draaien van alle schuurdeuren van de bergingen langs het pad en het plaatsen van de deuren van de bergingen aan de uiteinden van de twee blokken aan de kopse kanten. Het lijkt erop dat daarmee mijn cliënt wordt tegemoetgekomen, doch door deze wijzigingen zijn ineens vier toegangen tot het pad ontstaan, hetgeen ongetwijfeld leidt tot overlast, gevaarlijke situaties en schending van privacy. De ontsluitingen midden op het pad en pal naast het perceel van mijn cliënt acht hij zeer ongewenst.

Op geen enkele wijze, behoudens door de architect, wordt mijn cliënt serieus genomen, dan wel wordt hij op enigerlei wijze tegemoetgekomen (**bijlagen onder 4**). Cynisch gezegd acht hij zulks logisch, nu Schoonderbeek onzorgvuldig heeft gehandeld, zijn (huis)werk onvolledig en op onjuiste wijze heeft gedaan en de plannen tracht door te drukken ten koste van mijn cliënt omdat het heel veel nieuw werk is met bijbehorende kosten ten einde alsnog de zaak op een juiste en zorgvuldige wijze te realiseren. Hierdoor komt het recht van de sterkste aan bod, ten koste van de zwakste. Indien u de besluiten conform neemt wordt naar het oordeel van mijn cliënt door u eveneens in strijd gegaan met het zorgvuldigheidsbeginsel. Overigens bevreemdt het mijn cliënt ten eerste op 23 juli jl. per mail van de heer Schoonderbeek te hebben moeten vernemen dat er geen wijzigingen mogelijk zijn, nu het besluit door het college al zou zijn genomen. Is er derhalve sprake van een totale schijnvertoning, de inspraak en zienswijze aangaande? Er zijn positieve toezeggingen jegens mijn cliënt gedaan door medewerkers en ingehuurde mensen van Schoonderbeek. Schoonderbeek geeft achteraf aan dat men niet bevoegd was en dat hij zelf verboden heeft wijzigingen aan te brengen. Onderhandelingen of gesprekken over overeenstemming hebben dan ook geen enkele zin gehad en bleken slechts verloren tijd en moeite. Mijn cliënt gaat er in ieder geval van uit dat het bij Bestuurswet gestelde in acht dient te worden genomen en dat derhalve, in tegenstelling tot hetgeen Schoonderbeek stelt, geen concreet besluit kan zijn genomen door het college.

Ten slotte meent mijn cliënt dat alle te bebouwen woningen dienen te worden toebedeeld aan de straat Lange Akker. De beoogde woningen welke de straatnaam Bouwdriest krijgen zullen zeker de nodige overlast veroorzaken. Men zal onder meer via navigatie Bouwdriest als doel hebben. Alle visite, (pakket)bezorgers dan wel overige bezoekers zullen via Bouwdriest de betreffende woningen willen aandoen, terwijl, gelet op de ontsluitingen, het vanaf de zijde Bouwdriest langer en ingewikkelder is om het doel te bereiken. Ook voor hulpdiensten kan dat leiden tot zeer nare consequenties. Bovendien ontbeert het ter plaatse van de zijde van Bouwdriest aan voldoende parkeerplaatsen en mogelijkheden ten einde al het bezoek van de nieuwe woningen te kunnen ontvangen. Bovenal is het daarmee onveilig voor de voetgangers en fietsers ter plaatse. De drukte op die wijze zal zeer ten koste gaan van de directe leefomgeving van bewoners van Bouwdriest, in het bijzonder van mijn cliënt. Dit kan worden opgelost door de nieuwe woningen aan Bouwdriest 1 (7 stuks) -eveneens- te laten vallen onder Lange Akker. Immers ontsluit de Lange Akker op de juiste aanrijroute, namelijk Ruige Velddreef, daar waar meer parkeergelegenheden zijn? Op die manier komt men op het juiste terrein terecht.

Gelet op en onder verwijzing van het vorenstaande is mijn cliënt van oordeel dat,

- mochten de concepten formeel worden vastgesteld, er in onderhavige zaak sprake is van strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in ieder geval met het rechtszekerheids-, zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel.
- de gehele procedure onzorgvuldig en onvolledig is doorlopen, nu hij niet is betrokken in de voor hem relevante zaken,
- waardoor er alsnog wijzigingen in de plannen en uiteindelijk de concept beschikkingen en -plannen dienen te worden aangebracht, eerst nadat hij serieus is betrokken in de procedure.

Ten minste dienen enkele aanpassingen te worden gedaan en maatregelen te worden getroffen, op dusdanige wijze dat de privacy, vrijheden en voorkoming van overlast van mijn cliënt worden gerespecteerd. Zo veel vraagt hij niet, in tegenstelling tot hetgeen na de bezwaren van het collectief is aangepast in de plannen. Zelfs een hele koopwoning is daarin komen te vervallen en de rij sociale huurwoningen is 90 graden gedraaid, zulks ten einde hen tegemoet te komen. Aanpassingen ten gunste van mijn cliënt zijn, gezien alle feiten en omstandigheden, ten minste -alsnog- op zijn plaats. Indien Schoonderbeek zijn eigen voorstel onder model 2 van het schetsboek van 7 september 2016 zou toepassen, zou mijn cliënt zich kunnen verenigen met het geheel (**bijlage 5**). Met dat voorstel wordt niemand benadeeld, doch behoudt mijn cliënt zijn privacy en woongenot. Conform de tekening zou dan wel sprake moeten zijn van een groenstrook tussen de nieuwbouw en het voetpad langs Bouwdriest 3.

Met vriendelijke groet,

namens  Verbeek,



M.T. Chandoe
Meesterwerk dienstverlening

Bijlagen:

1. Plannen 1^e presentatie 2016;
2. Plannen 2^e presentatie 2019, met wijzigingen;
3. Situatietekening;
4. Correspondentiewisseling;
5. Voorstel A.J. Verbeek;
6. Machtiging.

BIJLAGEN

1



ISS16 | Bolwijkstraat Leusder | 08.06.2016

DEFINITIEF ONTWERP

agNOVAarchitecten



Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V.
Computerweg 16 - 3821 AB Amersfoort
Telefoon 033 4558365 - Telefax 033 4550366

Habituant Amersfoort e.o. ref.nr. 12 30 02 559
K.v.K. Gooi en Eemlander nr. 31026445
BTW-nr. NL 0069 19 376 B 01

Email: info@schoonderbeek-bv.nl

Buurtbewoner Bouwdriest
Nabijheid Bouwdriest 1

Amersfoort, 4 maart 2016

Betreft: Reactie op informatieavond 1 februari 2016

Geachte heer/mevrouw,

Met betrekking tot het project 'de Bouwdriest' te Leusden hebben wij op 1 februari 2016 een informatieavond gehouden in het van de Valk hotel te Leusden. Met een opkomst van circa 70 buurtbewoners was de avond druk bezocht wat aangeeft dat het project leeft in de wijk. Naar aanleiding van deze avond zijn uw reacties en vragen genoteerd en aan de gemeente aangeboden.

23 februari 2016 hebben wij de vragen en reacties op het gemeentehuis besproken. In de bijlage vindt u deze lijst met in het rood de antwoorden van de gemeente en Schoonderbeek B.V. voor zover wij de antwoorden hebben.

De gemeente Leusden geeft aan de reacties van de buurt serieus te nemen en heeft ons als ontwikkelaar verzocht om met u in gesprek te gaan en te kijken waar we mogelijke aanpassingen kunnen doen om het plan te optimaliseren. Aan de hand van deze gesprekken wordt het plan aangepast waar mogelijk.

Plan van aanpak:

Wij willen u als buurt eerdaags uitnodigen om hierover in gesprek te gaan. In de bijlage vindt u een fasering omtrent de uit te nodigen delen van de buurt. Wij zijn van mening dat we dit het best per deel van een buurt kunnen doen omdat wij in de reacties gemerkt hebben dat elk deel van de buurt bepaalde op- en aanmerkingen heeft. Met deze fasering kunnen we de problemen specifiek bespreken. Van deze besprekingen en aanpassingen worden verslagen gemaakt welke naar de gehele buurt wordt verzonden zodat een ieder op de hoogte blijft van hetgeen besproken.

Eindresultaat:

Wij hopen na deze gesprekken de verslagen en een aangepast plan aan de gemeente te kunnen overhandigen waar een ieder zich in kan vinden.

Indien u vragen of opmerkingen omtrent dit schrijven heeft kunt u deze het best mailen naar onderstaand adres.

S.Linthorst@schoonderbeek-bv.nl

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek

Edwin Schoonderbeek



Nieuwbouw Renovatie Onderhoud Restauratie

Vragen gesteld op informatieavond de Bouwdriest d.d. 01-02-2016

1. Kan er om parkeerplaats een groene heg geplaatst worden zodat aanzicht wat aantrekkelijker is voor bewoners van de Maten. **Gemeente: groen inpakken is akkoord mits geen gevaar voor de verkeersveiligheid**
2. Parkeren , uitrit en verkeer
- 2a. Heeft een verkeerskundige de plaats van de parkeerplaatsen en de uitrit reeds beoordeeld. **Gemeente: Ja, onze eigen verkeerskundige heeft het plan beoordeeld, waarna het aangepast is op de wijze waarop wij het graag zien.**
- 2b. Worden er genoeg parkeerplekken gerealiseerd **Gemeente: Ja**
- 2c. Kan er een verkeersverbod komen langs de weg Ruigenvelddreef. **Gemeente: valt buiten de kaders van dit project.**
- 2d. Is er rekening gehouden met extra maatregelen in de aangrenzende straten rondom het bouwplan als gevolg van toename van het aantal verkeersbewegingen. Bijv. door het plaatsen van stop en parkeerverbodsborden en houten paaltjes in de groenstroken (met name in de bocht bij Bouwdriest 1 en 3 en Bouwdriest 32 t/m 28 en verder) en verder het duidelijk aanduiden van de stoepen in de wijk inclusief verbodsborden voor stoppen en parkeren aldaar? Dit om de veiligheid te kunnen waarborgen? **Gemeente: Daar is het plan op beoordeeld en moet in de vervolg procedure nader onderzocht worden.**

Hier wordt bedoeld dat bewoners en bezoek niet aan de ruige velddreef gaan parkeren. Dus graag dat stuk een parkeerverbod. Dit is een druk stuk waar regelmatig de bus komt.
Gemeente: Wordt in een later stadium verder onderzocht
- 2e. Veiligheid van fietsers en automobilisten kunnen deze gewaarborgd worden bij de uitritten. **Gemeente: zie antwoord 2d**
3. Blijft groenstortplaats bestaan? Kan deze dan dichtgemaakt worden of minder makkelijk toegankelijk zodat niet iedereen zomaar zijn afval kan dumpen (is al meerdere keren aangevraagd bij gemeente). **Gemeente: deze blijft bestaan en wordt in de ontwerpfase van het terrein meegenomen in de uitwerking**
4. Hoe wordt straks het afval verwerkt (vuilniszakken, ondergrondse container, kliko). **Gemeente: Idem als overig in de buurt**
5. Kan kledingcontainer verplaatst worden naar ander locatie past niet meer in bestemmingsplan. **Gemeente: Nee, dit is geen uitgangspunt**
6. Is de ontwikkeling in overleg met gemeente Leusden gemaakt. **Gemeente: Ja, er zijn diverse overleggen geweest alvorens tot dit ontwerp te komen**
7. Bestemmingsplan
- 7a. Volume vinden wij te groot, jullie gaan over de bebouwingsgrenzen van het bestemmingsplan heen, is dit overlegd met de gemeente. **Gemeente: Ja, dit is overlegd. In**

het nieuwe ontwerp bestemmingsplan (Leusden Noord – Asschatterweg e.o. NL.IMRO.0327.107-031) hoofdstuk ontwikkelingen 5.4.3. Boerderij Bouwdriest staat omschreven dat de gemeente open staat voor andere ontwikkelingen op dit terrein. De verschijningsvorm moet overeenkomen met de voormalige boerderij en bijbehorende bebouwing

- 7b. Waarom wordt afgeweken van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is in de maak en hierin is de bovenstaande tekst opgenomen
- 7c. Is er een voorontwerp gemaakt dat binnen het huidige bestemmingsplan valt (qua omvang en hoogte bebouwing) Zo ja, waarom is dat niet verder uitgewerkt/gepresenteerd? Zo nee, waarom niet? Schoonderbeek: Afgelopen jaren zijn meerdere ontwerpen gemaakt met de Woning Stichting Leusden voornamelijk t.b.v. zorgwoningen. Daarin is onderzocht of een ontwerp mogelijk is binnen de bestaande volumes. Conclusie is dat het plan niet kostendekkend is bij bestaande volumes. Afgelopen jaar is geen voorontwerp gemaakt welke binnen het huidige bestemmingsplan valt.
- 7d. Kan er geen woningbouwplan komen met minder woningen, maar dan 2[^]1 kappers of vrijstaande en dit met behoudt van speeltuin. Of bijv maximaal 6 a 10 (grotere) koopwoningen met voorkant aan de Ruige Velddreef inclusief oprit op eigen terrein aan de voorkant en berging in (grotere) achtertuin op het zuiden? en dit met behoudt van speeltuin en de bestaande groenvoorzieningen (incl bestaande bomen) en eventueel extra parkeergelegenheid op de hoek Nabbert/Ruige velddreef? Gemeente: Nee, wij houden vast aan toevoeging van sociale woningbouw en hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan staat: De verschijningsvorm moet overeenkomen met de voormalige boerderij en bijbehorende bebouwing.
- 7e. Waarom is gekozen voor een ontwerp dat totaal niet aansluit bij de reeds bestaande ruime opzet van de wijk-veelal in U-of L-vorm met speelplein in het midden? Gemeente: zie antwoorden bovenstaande vragen
- In de geluiden die wij tijdens de informatie avond opvingen lijkt er vanuit de buurt niet zo zeer behoefte aan bebouwing volgens het concept boerderij, maar meer een voortzetting van de bouwstijl die in de rest van de wijk in het ruige veld is toegepast. Dat wil zeggen een vierkant blok met huizen met daarin een speelveldje. Ook denken we dat het concept van 2[^]1- kap of vrijstaande woningen op meer draagvlak kan rekenen. Gemeente: zie antwoorden bovenstaande vragen
- Vreemd dat in de wijk ruige veld waarbij in de aanleg al rekening is gehouden met sociale bouw ook nog het laatste stukje grond hieraan moet voldoen. Volgens ons dient de gemeente hier wijkbreed naar te kijken en is er bij aanvang van de bouw van de wijk Ruige Veld dus al invulling gegeven aan sociale bouw en dient dit niet nogmaals een item te zijn bij de bebouwing van het laatste gedeelte. Gemeente: wij houden vast aan toevoeging van sociale woningbouw
- 7f. Waarom heeft u niet gekozen voor een oplossing die voor de omwonenden minder ingrijpend is? Bijvoorbeeld door de bergingen op de plek van de 6 woningen te zetten? Of om

- de 6 woningen op de plek van de parkeerplaats te zetten? **Gemeente/Schoonderbeek:** naar onze mening is dit het beste plan. In de aankomende gesprekken met de buurt staan wij open voor dit soort wijzigingen
- 7g Wij mochten erop vertrouwen dat het bestemmingsplan slechts een beperkte invulling van zeg 8 woningen mogelijk zou maken. Wat maakt dat u afwijkt van dit beginsel?
Schoonderbeek: **Gemeente/Schoonderbeek:** In onze ogen voldoen wij aan hetgeen omschreven: De verschijningsvorm moet overeenkomen met de voormalige boerderij en bijbehorende bebouwing.
- 7h Wat maakt dat u een volstrekt andere invulling geeft aan het bestemmingsplan dan wij mochten verwachten? **Gemeente/Schoonderbeek:** In onze ogen voldoen wij aan hetgeen omschreven: De verschijningsvorm moet overeenkomen met de voormalige boerderij en bijbehorende bebouwing.
- 7i Wat maakt dat u de relatief kleine speelmogelijkheid voor kinderen nog kleiner maakt, terwijl er in uw visie meer kinderen komen die gebruik willen maken van de speelmogelijkheid?
Gemeente: hier dient nader naar gekeken te worden of er een oplossing is waarbij de speelplaats niet verkleint wordt
- 7j Waarom is er niet de mogelijkheid om te kiezen uit verschillende opties? **Schoonderbeek:** in overleg met de gemeente is deze optie ontwikkeld, welke aansluit bij hetgeen omschreven in toelichting op het nwe ontwerp bestemmingsplan. Wij zien geen andere mogelijkheden
- 7k Het bestemmingsplan kent geen bebouwing op het perceel waarop de 6 eengezinswoningen zijn gepland. Waarom mag dat nu wel? **Zie bovenstaande antwoorden**
- 7l Speelveld wordt kleiner gemaakt er wordt dus een stuk strook van bewoners afgepakt? Waarom? **Schoonderbeek:** dit is bedoeld om deze woningen een grotere achtertuin te geven. Wij gaan kijken of dit anders op te lossen is.
- 7m Kan tuin van de 6 woningen niet ingekort worden zodat er geen strook van het 'speeltuintje' af hoeft? **Schoonderbeek:** wij gaan dit onderzoeken
8. Wat voor 'soort' woningen worden het: vrije sector/sociale huur / sociale koop?
Gemeente/Schoonderbeek: 14x sociale woningbouw 6x vrije sector
9. Waarom is er nog geen duidelijkheid over of het (sociaal) huur of (sociaal) koop woningen zijn. **Schoonderbeek:** de onderhandelingen met de WSL zijn nog niet afgerond
10. Indien sociale huurwoningen, is dit dan leeftijdsgebonden **Nee**
11. Indien sociale koopwoningen, is dit dan leeftijdsgebonden **Nee**
12. Mogen omwonenden voorkeur aangegeven over de woningen huur of koop. Grote voorkeur voor koop! **Gemeente:** Nee
13. Wat voor 'soort' huurders zijn dit, statushouders? Voorkeur voor sociale koop! **Gemeente:** Sociale huur kunnen ook statushouders zijn, maar nooit volledig!

14. Als het (sociaal) huurwoningen worden wie legt tuinen dan aan en wie is verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. **Schoonderbeek: Aanleg door de eigenaar, onderhoud door de huurders**
15. Wordt er zorgvuldig omgegaan met de grond (Archeologisch onderzoek) **Schoonderbeek: Ja, er is reeds een procedure vastgesteld door de archeologische afdeling van de gemeente**
16. Is het toegestaan achteraf dakkapellen te plaatsen op de woningen. **SCH: op het dak van de achtergevels wel. Dus de 14 boerderij woningen niet, de 6 rijtuigloods woningen wel.**
17. Is riet in de kap van woningen een optie. **SCH: Nee, door de architect bepaald**
18. Bewoners van de Nabbert krijgen zicht op zijgevel nieuwbouwwoning met groot raam, daardoor meer inblik in hun woningen, wordt zon ontnomen in tuin en is vrij uitzicht verdwenen? **SCH: in overleg met de bewoners willen we hier het plan verbeteren**
19. Houtengevels van woningen zijn onderhoudsvrij hoe kan dit? **SCH: niet, houten geveldelen hebben altijd onderhoud nodig**
20. Wordt tuinen verhoogd waardoor ze hoger liggen dan omliggende tuinen? En wordt vloer van funderingen woningen verhoogd? **SCH: Nee, de tuinen liggen niet verhoogd t.o.v. het omliggend terrein**
21. Afscheiding van voortuinen 14 woningen hoe hoog gaan deze worden. **SCH: dit gaan wij nader ontwerpen in overleg met de gemeente**
22. Afwerking half verharding tussen de woningen, hoe ziet dit eruit? **SCH: dit gaan wij nader ontwerpen in overleg met de gemeente**
23. Schuurtje staat niet bij woning, waar laten mensen hun spullen (fiets, container enz..) Gezien de relatief kleine woningen met alleen een piepklein voortuintje, een berging die een stuk van de woning af staat is een garantie dat het binnen de kortste keren een grote bende is met fietsen , containers, speelgoed enz. direct voor de woning. Dit is een uitstraling die ik niet in mijn onmiddellijke omgeving wil hebben. **SCH: hier zien wij geen directe oplossing voor. In de gesprekken met de buurt willen wij dit bespreken.**
24. Verlichting van schuurtjes hoe worden deze aangebracht, voor veiligheid maar ook voor lichtoverlast **SCH: in het plafond van het overstek wordt een ledlamp gemaakt met bewegingssensor.**

Er komt toch wel voldoende algemene verlichting op het terrein? **SCH: dit gaan wij nader ontwerpen in overleg met de gemeente**
25. Wat gebeurt er met het pad aan de zijkant van woning Bouwdriest nummer 3: **SCH: blijft als bestaand**
26. Kan er bezwaar worden gemaakt tegen woningbouwplan. **Gemeente: Ja, indien het plan na overleg met de buurt zijn doorgang kan vinden zijn er nog de formele bezwaar mogelijkheden.**

27. Bouwwerkzaamheden:

Wanneer wordt er begonnen met bouwen. SCH: onbekend maar dit jaar zo ie zo niet

Is het bouwterrein gedurende de bebouwing omheind? SCH: Ja

Is de aan- en afrijdroute van bouwverkeer via de Ruige Velddreef? Dit omdat bouwverkeer zich anders gaat ophouden in een toch al zeer onoverzichtelijke bocht in de Bouwdriest waarlangs ook veel fietsverkeer gaat. SCH: Ja

Kunt u of past u toe een manier van heien die zo min mogelijk trilling veroorzaakt? Dit i.v.m. het voorkomen van scheurschade van de aanliggende panden. Gaat er geboord of geheid worden! Indien heien, hoe wordt omgegaan met eventuele schade als gevolg van trillingen. SCH: er gaat geboord worden

Wat zijn de consequenties voor het grondwater n.a.v. bronbemaling. SCH: Nihil aangezien de aanlegdiepte van de fundatie 80 cm onder maaiveld ligt

Wordt er voor de bouw van de woningen in de wijk een bouwkundig rapport opgesteld (inclusief infraroodcamera) om staat van de woning vast te stellen? Dit om eventuele schade ontstaan door de bouw vast te kunnen stellen en discussies zoveel mogelijk te voorkomen? SCH: Nee, de afstand tot de omliggende bebouwing geeft geen aanleiding hiervoor.

Wordt er een (financiële) voorziening getroffen-al dan niet in samenspraak met de gemeente-om eventuele (plan)schade uit te voldoen. SCH: Nee, indien een plan doorgaat dient een formele procedure gevolgd te worden waarin planschades geëist worden.

28. Struiken, planten, bomen, dieren en overig natuur

Wat gebeurt er met de omliggende bomen, en wordt er respectvol met de bomen en groene omgeving omgegaan. Gemeente: indien het plan verder in procedure wordt genomen dient de ontwikkelaar een inventarisatie van de groene omgeving te maken en aan te geven hoe hiermee om te gaan.

Kunnen perenbomen terugkomen SCH: dit gaan wij nader ontwerpen in overleg met de gemeente

De bomen die nu staan op de speelplaats/plantsoentje zouden gehandhaafd blijven is mij gezegd. Deze bomen komen volgens het plan in de tuinen van de eengezinswoningen te staan. De bomen zijn niet zo geschikt voor een normale tuin dus zullen waarschijnlijk verdwijnen. Dit is toch niet de bedoeling? SCH: wij gaan in overleg met de buurt hier een oplossing voor bedenken met het uitgangspunt dat de bomen gehandhaafd blijven

Het is wenselijk dat er van de bestaande bomen een inventarisatie wordt gemaakt. Dus op tekening bomen inmeten en daarop aangeven om welke soorten het gaat. Per boom aangeven: vitaliteit, gezondheid, omvang, en leeftijd. In het plan aangeven welke bomen er gekapt worden. In het plan aangeven waar eventueel her plant plaats gaat vinden. OP deze manier wordt het voor de bewoners veel inzichtelijker en zijn we er zeker van dat er per boom een goede afweging wordt gemaakt. Ik zou er wel voor willen pleiten om de bomen van de eerste soort, de blijvers zoals de eiken, in ieder geval te handhaven in het plan. En

daarnaast bomen die passen bij een boerenerf terug te laten komen, dus bijvoorbeeld fruitbomen van een oud ras of een notenboom of kastanje? Gemeente: indien het plan verder in procedure wordt genomen dient de ontwikkelaar een inventarisatie van de groene omgeving te maken en aan te geven hoe hiermee om te gaan. In nadcer overleg wordt een ontwerp gemaakt

Waarom worden de bomen op het speelveld opgeofferd aan de nieuwbouw? En is er in dit verband ecologisch onderzoek gedaan? SCH: wij gaan in overleg met de buurt hier een oplossing voor bedenken met het uitgangspunt dat de bomen gehandhaafd blijven.

Op een boerenerf waren altijd veel nestmogelijkheden voor vogels. Wellicht kunnen er voorzieningen (speciale dakpannen, nestkasten etc.) worden aangebracht om hieraan tegemoet te komen. SCH: dit gaan wij nader ontwerpen in overleg met de gemeente

29. Hoe denkt u de huidige privacy van de omliggende woningen te waarborgen? SCH: in overleg met de buurt willen wij dit per deel bespreken en oplossingen bedenken.

30. Welke financiële compensatie krijgen wij nu onze huizen minder waard dreigen te worden? SCH: Indien een plan doorgaat dient een formele procedure gevolgd te worden waarin planschades geëist worden.

31. er over nagedacht om de daken die zich daarvoor lenen te voorzien van zonnepanelen? Het zou bijvoorbeeld een idee kunnen zijn om buurtbewoners, die daarvoor voelen, hierin mee te laten investeren en van mee te laten profiteren. SCH: over de zonnepanelen wordt nagedacht in de verder uitwerking van het project, eventuele participatie van de buurt is niet overwogen, maar wordt nu op de agenda gezet.

Uw brief van:	08 - 02 - 2016	Zaaknummer:	253162	Behandeld door:	L. van Exter
Uw kenmerk:	nvt	Ons kenmerk:		Telefoonnummer	14033
				Verzonden:	14 - 03 - 2016

Onderwerp: Bezwaren bewoners Nabbert over
 ontwikkeling Bouwdriest

Geachte mevrouw van Raaij en andere bewoners van de Nabbert,

Naar aanleiding van uw brief van 8 februari j.l. informeren wij u graag over de genoemde onderwerpen met betrekking tot de bouwplannen van de firma Schoonderbeek.

Als gemeente hechten wij er veel belang aan dat het braakliggende terrein op Bouwdriest 1 eindelijk wordt aangepakt. Na het afbranden van de voormalige boerderij is de uitstraling van deze locatie erg achteruit gegaan. Wij zijn dan ook blij dat de firma Schoonderbeek de ontwikkeling van deze plek nu ter hand heeft genomen. Daarnaast hebben wij als gemeente Leusden de verantwoordelijkheid in de komende jaren sociale woningbouw te stimuleren om ook mensen met een kleinere portemonnee van een woning te kunnen voorzien. Die doelstelling wordt voor een deel gerealiseerd op de locatie Bouwdriest. De Woningstichting Leusden kan hierbij borg staan voor een goed ontwerp van de voormalige boerderij en een goed beheer in de toekomst.

Wij begrijpen echter dat u als omwonenden zich overvallen voelt door de omvang van de plannen die er nu liggen. Het is op dit moment aan de firma Schoonderbeek om met u hierover in gesprek te gaan en te bezien of zij uw zorgen kunnen wegnemen. Dat proces ziet er als volgt uit:

Bouwbedrijf Schoonderbeek heeft over de ontwikkeling van het perceel van de voormalige boerderij contact met de gemeente. Schoonderbeek heeft een voorstel gedaan, een zogenaamd principeverzoek, voor de ontwikkeling van een plan zoals getoond op de informatiebijeenkomst op 1 februari. De gemeente heeft het plan inhoudelijk beoordeeld, maar ook duidelijk aangestuurd dat Schoonderbeek eerst de dialoog moet opzoeken met de woonomgeving. De informatiebijeenkomst die is georganiseerd door Schoonderbeek maakt daar onderdeel van uit. Zoals bij elk bouwinitiatief uit de samenleving verwachten we dat de

Bezoekadres:	't Erf 1, LEUSDEN	Telefoon:	14 033
Postadres:	Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN	Fax:	(033) 49 61 500
Bankreknr:	NL12 BNGH 028.50.04.956		
E-mail:	gemeente@leusden.nl	Website:	www.leusden.nl

initiatiefnemer zelf de verantwoordelijkheid op zich neemt om de dialoog hierover op te zoeken en te proberen het plan af te stemmen met omgeving. We hopen ook dat in de woonomgeving ook de verantwoordelijkheid wordt opgepakt om nader tot elkaar te komen. Dit proces stelt de gemeente goed in staat om alle belangen (inclusief die van omwonenden) af te wegen en een besluit nemen. Vanzelfsprekend is er ook de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen in de formele procedure. Op dat punt zijn we nu echter nog niet. Na afstemming van de plannen tussen de firma Schoonderbeek en de omwonenden, waarover zij u inmiddels de aankondiging van een uitnodiging hebben gestuurd, zal het college eerst een besluit nemen over het principeverzoek.

Op de overige punten uit uw brief gaan wij hieronder in:

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Leusden-noord heeft in de regels en de verbeelding opgenomen dat de realisatie van 1 vrijstaande woning mogelijk is op de plek van de afgebrande boerderij met de gebruikelijke mogelijkheden om (aangebouwde) bijgebouwen te bouwen zoals dat in heel Leusden wordt toegepast bij vrijstaande woningen. Binnen het bouwvlak ter grootte van de voormalige boerderij mag 100% van bebouwd worden. Er is geen sprake van een groter bouwvlak in vergelijking met het vorige bestemmingsplan. Voor de realisatie van een bouwplan zoals gepresenteerd op 1 februari moet een nieuwe bestemmingsplan in procedure en worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan Leusden-noord had niet tot doel nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Er is bekendgemaakt in de officiële publicaties wanneer het mogelijk was om te reageren en wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld. Bij (het afwijken van) een bestemmingsplan voor een ontwikkeling, zoals het besproken bouwplan, zal altijd per brief aan de omwonenden worden aangekondigd wanneer een procedure daarvoor wordt gestart. Zoals aangegeven stuurt de gemeente er op aan dat de initiatiefnemer van een bouwplan verantwoordelijk is om een dialoog met de omgeving te houden, voordat de gemeente een besluit neemt of een procedure start.

Aansluiting aan opbouw van de wijk

In het huidige bestemmingsplan en bij ontwikkeling van het perceel wordt rekening gehouden met het historisch gebruik door aandacht te besteden aan de boerenerfindeling. Uitgangspunt bij een nieuwe ontwikkeling op deze locatie is dat de opzet van een boerderij met bijbehorende bijgebouwen weer terug te vinden is in de nieuwe plannen. Dat is een andere invalshoek dan een ontwikkeling die teruggrijpt op de structuur van de bestaande wijk. De huidige bouwplannen van de firma Schoonderbeek voldoen in onze ogen aan de bedoelde boerenerfindeling, met een boerderij en wagenschuur. Ook de volumes en afstanden tot belendende bebouwing passen binnen de opbouw van de wijk. Indien deze plannen in samenspraak met de buurt tot stand zouden zijn gekomen, dan is er voor de gemeente geen reden om medewerking aan de ontwikkeling te onthouden.

Waarom sociale woningen terwijl in het bestemmingsplan zorgwoningen worden genoemd
Het concrete voornemen van het initiatief was op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan om zorgwoningen te realiseren en daarom is dat voorbeeld expliciet genoemd. De strekking van de tekst is dat de gemeente open staat voor de ontwikkeling van een "woongerelateerde functie". Alle woningen zoals ook sociale woningbouw worden hiermee bedoeld.

Flora en fauna

Bij elk bouwinitiatief moeten de aanwezige beschermde flora en fauna worden onderzocht. Indien er beschermde soorten worden aangetroffen moeten passende maatregelen worden genomen en ontheffing worden aangevraagd.

Omgeving

Speelveld

De gemeente heeft in een vroeg stadium aangegeven akkoord te zijn met het doortrekken van de stoep, naast Bouwdriest 3 richting de Nabbert 8. Hierdoor werd het mogelijk het blokje woningen in de 'wagenshuur' van een achteringang voorzien. De voorwaarden die daarbij gesteld is, is dat de speeltoestellen van het terrein wel allemaal behouden moeten blijven en daar waar nodig moeten worden herplaatst.

In de huidige plannen is te zien dat er extra grond van het speelterrein wordt ingenomen t.b.v. de planontwikkeling. Hiervan is gezegd dat er voldoende draagvlak in de woonomgeving aanwezig moet zijn, zie bovenstaande uitgelegde procedure.

Verkeersveiligheid

De gemeente deelt de mening niet, dat de ontsluiting op de Nabbert een onveilige situatie oplevert. Er wordt een uitritconstructie gemaakt, dus alle verkeer op de Nabbert heeft voorrang. Een extra ontsluiting op de Ruige Velddreef heeft verkeerskundig beduidend slechtere papieren gelet op de bushaltes en de belangrijke fietsoversteek.

Op dit moment zijn er grofweg zo'n 100 woningen ontsloten via de Nabbert. Er passeren tijdens de ochtend- en avondspits zo'n 75-100 auto's per uur, daar komen er 15-20 bij. Verkeerskundig spreek je dan nog steeds van een rustige woonstraat.

Parkeren

Aanvankelijk zou een deel van de 20 woningen een parkeerplaats krijgen nabij de haakse bocht in de Bouwdriest. Dit voorstel is afgewezen om de volgende redenen:

- conflicten tussen fietsers komende vanaf en naar het vrijliggende fietspad richting 't Vliet, en haaks parkerende auto's levert gevaarlijke situaties op;
- zodra de parkeerplaatsen op zo'n locatie allemaal bezet zouden zijn, zullen mensen niet de parkeerplaatsen aan de andere kant opzoeken; ze zetten hun auto gewoon vlak in de buurt of op de stoep;
- één geconcentreerde parkeerplaats voor de 20 woningen van het bouwplan Bouwdriest is daarom een belangrijk gegeven.

Bomen

Voor een exacte duiding van de (te kappen) bomen verwijzen wij u naar bouwbedrijf Schoonderbeek.

Belang bewoners

Deze vragen zijn in de inleiding van deze brief behandeld.

Wij willen nogmaals benadrukken dat de gemeente in deze fase nog geen beslissing neemt omdat – mede gelet op de geluiden uit omgeving – we willen dat Schoonderbeek als initiatiefnemer eerst de dialoog met omwonenden voert om te kijken of zij aan de zorgpunten van de omgeving tegemoet kan komen. Wij kijken als gemeente mee of dat lukt en zullen daarna een afweging maken over de vraag hoe de locatie herinvulling te geven die enerzijds haalbaar is voor de ontwikkelaar en anderzijds zo goed mogelijk aansluit bij de omgeving.

Wij hopen dat u op korte termijn een vruchtbaar gesprek kunt hebben met de firma Schoonderbeek en zien het resultaat daarvan graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Mevr. L. van Exter
Projectleider gebiedsontwikkeling

Postadres:
Bankreknr:
Email:

1 Erf 1, LEUSDEN
Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN
NL12 BNGH 028.50.04.956
gemeente@leusden.nl

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

[REDACTED]

From: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Sent: dinsdag 9 februari 2016 10:30
To: [REDACTED]
Subject: RE: E-mailen - bezwaar gemeente Bouwdriest 08.02.2015.pdf

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij delen wij u mee dat bovengenoemde email in goede orde is ontvangen op 08-02-2016. Deze email is geregistreerd onder nummer: 266147.
De email is voor behandeling doorgestuurd naar de afdeling Dienstverlening.

Wij verzoeken u vriendelijk bij eventuele vervolgcorrespondentie ons kenmerk te vermelden in uw email.

Voor eventuele informatie kunt u contact opnemen met deze afdeling.

Namens de Gemeente Leusden,
de burgemeester

Deze email is automatisch aangemaakt en derhalve niet ondertekend.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 8 februari 2016 21:16
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: E-mailen - bezwaar gemeente Bouwdriest 08.02.2015.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Ik verwijs u graag naar de brief in de bijlage.

Uw verdere reactie zie ik met interesse tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] van Raaij
Nabbert [REDACTED]
[REDACTED] Leusden
[REDACTED]

[REDACTED]

From: [REDACTED] Vermeer [REDACTED]
Sent: donderdag 2 maart 2017 15:19
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]

Subject: Re: bijeenkomst met de gemeente 14 december

Halle Buren,

Vorige week heb ik jullie gemaïld met de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor de Bouwdriest.

Hierbij een herinnering voor degenen die nog niet geantwoord hebben op de vraag of jullie aanwezig kunnen zijn op 9 maart en bij wie we dit kunnen doen.

Groet,

[REDACTED]

Op 23 februari 2017 om 21:49 schreef [REDACTED] Vermeer [REDACTED]
Beste burenen,

Vanavond hebben Jan Roggenkamp en ik gesproken met de gemeente en Schoonderbeek.

De gemeente heeft samen met Schoonderbeek en de woningstichting onze voorstellen doorgenomen op vooral financiële haalbaarheid.

De conclusie is dat onze voorstellen, volgens Schoonderbeek, financieel niet haalbaar zijn. De ontwikkeling van het terrein is alleen haalbaar met 5 koopwoningen en 14 sociale huurwoningen.

De gemeente en Schoonderbeek geven de voorkeur aan de varianten 2 en 2A. Bij beide varianten wordt het veldje groter dan wat we nu hebben, helaas niet zo groot als bij onze voorkeursvarianten maar wel ongeveer zo groot als andere veldjes in de buurt. Ruimte is namelijk nodig voor parkeerplaatsen. Deze kunnen in het middenterrein bij het veldje (variant 2) of aan de Ruigevelddreef (variant 2A). Bij de mail heb ik het pdf bestand met alle varianten bijgevoegd.

Schoonderbeek gaf aan dat bij variant 2 de parkeerplaatsen voorzien zullen worden van een beukenhaag hoog 1m of iets dergelijks om de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te houden voor ons. Het veldje kan worden heringericht met bijvoorbeeld nieuwe speeltoestellen, in overleg met ons.

Aan ons de vraag wat we vinden van de voorstellen van de gemeente nu niet aan al onze wensen voldaan kan worden. Aan de hand van onze antwoorden zullen de gemeente en Schoonderbeek gaan bepalen welke variant de minste bezwaren zal opleveren, of dat het hele plan niet door kan gaan. Ook dient nog gesproken te worden met andere omwonenden.

Ik stel voor om over 2 weken, op donderdag 9 maart, bij elkaar te komen en de nieuwe voorstellen te bespreken om tot een gezamenlijk standpunt te komen. Mocht iemand Silke willen vervangen als mede woordvoerder, graag. Op 9 maart kunnen we dit ook bespreken.

Ik hoor graag wie wel en niet aanwezig zal zijn en bij wie de bijeenkomst plaats kan vinden. Graag mailen naar mij.

Mochten er nog vragen zijn hoor dat graag.

Groet,

Op 1 december 2016 om 18:02 schreef [REDACTED]

Beste buren,

Vanuit de Gemeente Leusden kregen wij het bericht dat de bewonersavond over de Bouwdriest definitief woensdag 14 december om 20.00 uur in het Gemeentehuis aan de Fokkerstraat 16 (tijdelijk adres gemeentehuis) zal zijn.

Graag een kort berichtje terug aan mij [REDACTED] of je komt en met hoeveel personen. Dan kan ik dit doorgeven aan de Gemeente i.v.m. de planning.

Vriendelijke groet

[REDACTED]

From:

Sent:

[REDACTED]
maandag 14 maart 2016 19:47

To:

Subject:

[REDACTED]
FW: beantwoording van uw bezwaren m.b.t. Bouwdriest

Attachments:

beantwoording brief bezwaren Bouwdriest.pdf

Beste bureu,

In de bijlage de reactie van de Gemeente.

De Gemeente legt de verantwoording van de dialoog met de omwonenden in dit stadium bij Schoonderbeek. Men verwijst dan ook naar de toekomstige overlegavond die Schoonderbeek zal houden voor ons.

Op dit moment stel ik voor dat wij de uitnodiging van Schoonderbeek afwachten. Als de datum bekend is, wil ik voorstellen samen te komen om onze punten te bespreken en noteren om zo een constructieve avond met Schoonderbeek voor te bereiden. Ik zal tegen die tijd een uitnodiging sturen om een avond af te stemmen.

Groet

[REDACTED]
Van: Exter, Lidwine van [mailto:L.vanExter@leusden.nl]

Verzonden: maandag 14 maart 2016 14:33

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: beantwoording van uw bezwaren m.b.t. Bouwdriest

Geachte mevrouw Van Raaij,

Bijgevoegd vindt u de brief die vandaag naar u per post is verzonden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mevr. ir. L. van Exter

projectleider gebiedsontwikkeling
afdeling beleid

Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830 AD | Leusden | Tel: 14 033 | gemeente@leusden.nl | www.leusden.nl

[REDACTED]

From:

Sent:

To:

Cc:

[REDACTED]
maandag 27 maart 2017 12:12

Subject:

[REDACTED]
Plannen Bouwdriest

Hallo Wouter en Edwin,

Vorige week is onze buurt weer bij elkaar gekomen om nogmaals te praten over de door jullie voorgestelde varianten voor de Bouwdriest.

Hierbij de definitieve terugkoppeling.

De buurt is teleurgesteld dat er slechts twee keuzes zijn overgebleven, keuzes waar wij van mening zijn dat het bouwvolume nog altijd te groot is voor het terrein. Voor het argument van de financiële haalbaarheid is weinig begrip.

De bewoners zijn echter wel van mening dat volledig dwarsliggen geen zin heeft en hebben daarom de voorkeur uitgesproken voor de variant 2A, de variant met de parkeerplaatsen in het midden terrein. De variant met de huizen in het midden wordt niet geaccepteerd.

Wat ons betreft kan onze voorkeursvariant verder worden uitgewerkt, maar wij willen wel een aantal zaken aangeven die voor ons zeer belangrijk zijn:

- de woningen/het gebouw moeten in de wijk passen qua bouw en uitstraling
- het veldje dient minimaal 10 meter breder te worden i.v.m. de 19 extra woningen die gebruik gaan maken van het veldje
- herberekening van het aantal parkeerplaatsen. Wij zijn nl. van mening dat het aantal gerekende parkeerplaatsen in het binnenterrein verminderd kan worden. De berekening met 1,7 parkeerplaatsen voor de koopwoningen en 1,3 voor de huurwoningen komt uit op minder parkeerplaatsen dan dat er nu gerekend zijn
- zoveel mogelijk groen, zo min mogelijk betegelen
- de rij bomen langs de grens met het huidige veldje moeten blijven staan om inkijk naar van en naar de nieuwe woningen te voorkomen

- de nieuwe huizen langs de weg dienen zo dicht mogelijk bij de weg te komen (en dus zo ver mogelijk weg van onze huizen)
- de inrit aan de Nabbert verdient extra aandacht wat betreft de veiligheid. Wij zien graag aangetoond dat de straks uitgewerkte oplossing voldoet aan de wettelijke eisen en richtlijnen
- over de invulling/aankleding van het veld willen wij als buurt inspraak krijgen en betrokken worden bij een definitieve keuze voor eventuele attributen.
- het groenveldje dient voorzien te worden van speelattributen en banken, in overleg met ons definitief te bepalen

Een leuk detail voor de bouw of veldinrichting kan zijn om het hout van de te kappen bomen langs het fietspad van de Bouwdriest te gebruiken. Aan jullie het verzoek om de mogelijkheden te onderzoeken.

Verder blijven wij graag op de hoogte van de ontwikkelingen. Aan jullie het verzoek om de definitieve plannen met ons te bespreken voordat de bestemmingplanwijziging in de krant komt te staan.

Mochten jullie vragen hebben naar aanleiding van deze mail horen wij dat graag. Indien behoefte is aan een overleg kan dat uiteraard ook.

Wij zien jullie reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

 namens alle burens van De Nabbert en De Pirken.

Lees [hier](#) de volledige tekst van de e-mail disclaimer. [Here](#) you can read the full e-mail disclaimer.

Bijeenkomst bouwplannen Bouwdriest 1

14 april 2016

Bezwaarpunten voor bijeenkomst met Schoonderbeek 21 april 2016.

1. Laten vervallen van 6 geplande koopwoningen.
Bebouwing van boerderijvorm (zoals voorstel tekening) alleen op plek van voormalige boerderij. Enkel voor koopwoningen. Dit zou qua aantal kunnen naar ? Kunnen dit 2 onder 1 kap woningen worden? Waarom niet?

Plaatsing van geplande 6 koopwoningen is geen optie voor bewoners. Geen instemming bewoners. Te dicht op huidige bouw.

Volume oppervlak van geplande bouw; extreem meer dan bestemmingsplan. Geen instemming.

Welke wijzigingen zijn dus mogelijk?

2. Parkeren op eigen terrein bij nieuwe woningen, vanuit Ruige Velddreef.
Dit betekent minder parkeerplaatsen dan nu voorgesteld, hogere verkeersveiligheid.
Nog steeds met inachtneming; koopwoningen op plek geplande huurwoningen, geen bouw nabij Nabbert.

3. Geen verkleining van speelveld (automatisch resultaat van bovenstaande wijziging)
Bomen op speelveld blijven behouden. Geen instemming met kap bomen.
Verkeersveiligheid verbetert
Behoud overig openbaar groen aan hoek Ruige Velddreef/Nabbert mogelijk.

Verkleining speelveld is geen optie voor bewoners, dit vindt geen instemming.

4. Bewonersaantal is meer in balans op bovenstaande manier. Bij origineel plan komt het bewonersaantal op minimaal 50-60 personen. Dat is buitenproportioneel voor het gebied.
5. Verkeersveiligheid; eisen en planning? Grote zorg bij bewoners.
6. Wat verder ter tafel komt; benadrukken dat er meer bezwaren zijn, die ook genoemd zijn in de vragenlijst. Maar bovenstaande bezwaren zijn dermate zwaarwegend, dat pas in een later stadium overige praktische bezwaren besproken kunnen worden. Bijvoorbeeld; welke kap van welke bomen, beplanting van wijk, veiligheid, toegangswegen achterzijde woningen etc.

Aanwezig;

Nabbert: [REDACTED]

Pirken: [REDACTED]

[REDACTED]

From: [REDACTED]
Sent: zaterdag 16 april 2016 16:17
To: [REDACTED]
Subject: bespreking 14 april Bouwdriest plannen
Attachments: bezwaren 21 april voorbespreking.docx

Beste burenen,

Donderdag 14 april hebben wij met enkele burenen van de Nabbert samen gezeten om de avond van 21 april voor te bespreken.

Tijdens deze avond waren ook burenen van de Pirken aangeschoven. Zij kunnen zich vinden in onze bezwaren.

Wij hebben besloten om komende donderdag 21 april bij de bespreking met Schoonderbeek, 2 woordvoerders naar voren te schuiven; Koen Vermeer (Pirken) en Silke van Raaij (ondergetekende).

Deze zullen namens een groot deel van de buurt het woord voeren om zo op constructieve manier onze bezwaren naar voren te brengen. Zij zullen in eerste instantie namens allen het woord voeren. Wij hopen dat de burenen die er 14 april niet bij waren, zich hierin kunnen vinden.

Een ieder kan natuurlijk ook persoonlijk zijn bezwaren kenbaar maken, maar wij waren gezamenlijk van mening, dat met toelichting van 2 personen, onze bezwaren wellicht nog duidelijker naar voren komen. Op de avond zelf, heeft ieder natuurlijk nog de mogelijkheid zijn mening uit te dragen.

In de bijlage de belangrijkste bezwaren die wij donderdag willen noemen. Vanuit dit standpunt hopen wij op een goede discussie.

Er is al met burenen van de Bouwdriest/ Ruige Velddreef een overlegavond geweest, daaruit proefden wij dat er mogelijkheid is tot discussie over vorm/volume. Of dat daadwerkelijk zo is, moet nog maar blijken.

We denken hiermee goed voorbereid te zijn om een goed, constructief overleg te voeren. Tot donderdag dan ook!

Groet
[REDACTED]

SCHONDERBEEK

Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V.
Computerweg 16 - 3821 AB Amersfoort
Telefoon 033-4558365 - Telefax 033-4550366

Bank: NL59RAB0 0123.0026.59
K.v.K. Gooi-, Eem- en Rivierland nr. 31026445
BTW-nr. NL0069.23.471.B01

Email: info@schoonderbeek-bv.nl

Gemeente Leusden

T.a.v.: wethouder E. van Beurden

Postbus 150

3830 AD Leusden

Amersfoort, 9 juni 2016

Betreft: Bouwplan 'Bouwdriest' te Leusden

Geachte heer van Beurden,

24 mei 2016 hebben wij met u een gesprek gehad omtrent het plan 'Bouwdriest' te Leusden. Naar aanleiding van de besproken onderwerpen is het bouwplan aangepast. In de bijlage vindt u zowel de oude als de nieuwe situatie. Op de tekening van het nieuwe plan zijn de wijzigingen beschreven. Deze wijzigingen hebben wij op 8 juni 2016 doorgesproken met dhr. W van den Bedem en dhr. J. Bunnik.

Dit begeleidend schrijven is bedoeld als aanvulling en toelichting op de tekeningen.

14 sociale huurwoningen

De bergingen van de woningen aan de Ruige Velddreef zijn verplaatst naar de voortuinen van deze woningen. Hiermee nemen we het bezwaar weg dat de omwonenden verwachten dat de voortuinen veredelde opslagruimten worden. De bergingen worden ontworpen door de architect zodat deze opgaan in de omgeving.

Entree woningen op de kop is verplaatst naar de langs gevel. Hiermee versterken we de kopgevel als authentieke kopgevel boerderij. Daarnaast ontmoedigen we de toekomstige bewoners om via de straat Bouwdriest de voordeur te benaderen.

Doorgang naar de straat Bouwdriest is dicht gezet zodat de toekomstige bewoners ontmoedigt worden om de straat Bouwdriest als toegangsweg te zien. De toegang tot het terrein is nu ontworpen via de reeds bestaande steeg. Hierdoor wordt het minder aantrekkelijk om de auto in de straat Bouwdriest te parkeren en door te steken naar de woning. Minder kans op parkeerdruk in de straat Bouwdriest. Daarnaast nemen we het bezwaar van de omwonenden weg dat een onveilige situatie ontstaat doordat een extra uitrit toegevoegd wordt aan de bestaande situatie.

Door het verplaatsen van 7 stuks bergingen naar de voortuinen van de woning ontstaat een groter speelveld t.b.v. algemeen gebruik bewoners.



5 vrije sector koopwoningen

Dit rijtje woningen bestond oorspronkelijk uit 6 eenheden. Een woning is verwijderd zodat meer 'lucht' ontstaat tussen de kopgevel en de erfgrans van de bewoners aan de Nabbert. De achtertuinen van deze woningen zijn verkleind zodat deze blijven binnen de bestaande perceelgrens. Van het bestaande speelveld wordt geen gebruik gemaakt en de bestaande bomen blijven gehandhaafd.

De kopgevel grenzend aan de achtertuinen van de bewoners Nabbert wordt dusdanig ontworpen dat geen inkijk in de achtertuinen van de woningen aan de Nabbert mogelijk is.

Parkeren

Doordat één vrij sector woning verwijderd is uit het plan mogen 3 parkeerplaatsen vervallen. Deze vervallen parkeerplaatsen komen ten goede aan de entreegebieden en het groen. De inrichting wordt ontworpen in overleg met de gemeente conform de gemeentelijke richtlijnen HIOR. Aan de Ruige Velddreef ontwerpen wij graag een lage haag zodat de geparkeerde auto's uit het beeld onttrokken worden van de 'overburen'. Hiermee komen we tegemoet aan een wens uit deze wijk.

Wij hopen door de in overleg doorgevoerde wijzigingen een akkoord te krijgen op ons principe verzoek en zien u reactie met vertrouwen tegemoet

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek

Dhr. E.W. Schoonderbeek

Bijlage 1: Situatie bestaand

Bijlage 1: Situatie nieuw

[REDACTED]

From: [REDACTED]

Sent: dinsdag 28 juni 2016 18:44

To: [REDACTED]

Subject: FW: Overleg buurtbewoners Bouwdriest

Beste buren,

Koen en ik ontvingen onderstaand bericht van de Gemeente Leusden voor een gesprek met wethouder van Beurden. Deze wil met ons de gewijzigde plannen van Schoonderbeek doorspreken. Koen heeft gevraagd of wij dit plan al mogen ontvangen ter voorbereiding.

Koen en ik zullen komende maandag 4 juli met de wethouder spreken. Uiteraard doen wij geen toezeggingen over de plannen. Wij zullen jullie uiteraard na ons gesprek een verslag hiervan sturen. Na de zomervakantie volgt dan een bijeenkomst van Schoonderbeek, de Woningstichting en de Gemeente. Daar wordt iedereen voor uitgenodigd.

Wij houden jullie op de hoogte.

Groet
[REDACTED]

Van: Mors, Jolanda ter [mailto:J.terMors@leusden.nl]

Verzonden: dinsdag 28 juni 2016 12:38

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Overleg buurtbewoners Bouwdriest

Geachte mevrouw Van Raaij en mijnheer Vermeer,

Op basis van onderstaand mailtje van mijn collega Wouter van den Bedem, doe ik u een aantal voorstellen wanneer dit eerste gesprek met wethouder Van Beurden en hem zou kunnen plaatsvinden.

Opties:

30 juni 14.30 uur

4 juli 16.00 uur

6 juli 16.00 uur

7 juli 16.00 uur

Graag ontvang ik van u een reactie of het voor u mogelijk is om op een van deze momenten af te spreken. Helaas is de agenda van de wethouder alle avonden al bezet, dus die optie kan ik u niet aanbieden.

Van: Bedem, Wouter van den [mailto:W.vandenBedem@leusden.nl]

Verzonden: dinsdag 21 juni 2016 11:11

Aan: Edwin Schoonderbeek

CC: Bunnik, Jordi

Onderwerp: RE: Buurtbewoners

Hallo Edwin,

Ik heb je net geprobeerd te bellen, maar je was niet bereikbaar.
Daarom even een terugkoppeling langs deze weg.

Ik heb gisteren samen met Jordi Bunnik Erik van Beurden bijgepraat over het door jullie aangepaste plan.
Wat ons betreft een goede onderlegger voor overleg met de omwonenden.
Op een aantal punten is met de opmerkingen van allee drie de zijden rekening gehouden.
Dit geldt niet voor de sociale huurwoningen.
Zoals je weet hecht Erik sterk aan de realisatie van de 14 sociale huurwoningen.

Voor het overleg met de omwonenden stelt Erik zich een "tweetrapsraket" voor.
Eerst een gesprek tussen hem en de woordvoerder van de ten zuiden van het plan gelegen woningen.
Of hij andere omwonenden wil laten deelnemen is aan hem.
In dit gesprek wil hij polsen wat zij van de gewijzigde plannen vinden.
Dit is de opmaat voor de tweede sessie voor alle omwonenden.
Na de zomervakantie vindt daarvoor een informatiebijeenkomst plaats, georganiseerd door jullie, WSL en de gemeente.
Omdat de schoolvakanties al binnenkort zijn is dit voor het zomerreces niet meer te regelen.

Heb jij voor het te organiseren gesprek met de woordvoerder van de woningen uit het Ruige Veld voor mij de contactgegevens?

Met vriendelijke groet,

Jolanda ter Mors

management & projectondersteuning
afdeling bedrijfsvoering

Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830AD | Leusden | +31334961608 | j.tervors@leusden.nl |
www.leusden.nl

[REDACTED]

From:

Sent:

[REDACTED]
zaterdag 19 november 2016 17:14

To:

Subject:

[REDACTED]
stand van zaken/ voorlopige datum overleg Bouwdriest

Beste burenen,

Koen en ik hebben jullie uitvoerige reacties over de modellen uitgezocht en gecategoriseerd. Hieruit zijn duidelijk een aantal kernpunten gekomen, die alle omwonenden belangrijk vinden. Ook is er duidelijk 1 voorkeursvariant uitgekomen, en 2 verdere voorkeursmodellen. Wij hebben dit naar de gemeente teruggekoppeld met het verzoek om een gezamenlijk overleg tussen omwonenden en gemeente. Omdat wij eerst een oppervlakkige reactie gaven, met enkel het verzoek tot overleg heeft de gemeente ons gevraagd toch meer in te gaan op de voorkeuren die de omwonenden hebben.

Onderstaand onze reactie richting de gemeente hierover:

Kernpunten

Allereerst willen wij de kernpunten van alle meningen geven. De omwonenden gaven aan deze punten zeer belangrijk te vinden binnen de nieuwe plannen.

- *Vrij/onbebouwd middengebied tussen de woningen:*
 - o *Groot speelveld/grasveld.*
 - o *Geen parkeerplaatsen tussen de huizenblokken, maar naar de zijkanten.*
 - o *Geen inkijk door eventueel 3^e woonlaag.*
 - o *Geen belemmering van huidig uitzicht.*
- *Aantal woningen op perceel. Dit moet in verhouding zijn met rest van het woonblok/wijk. Bouwoppervlakte zo beperkt mogelijk houden.*

Welke modellen voldoen aan bovenstaande wensen?

- *Model 4a*
- *Model 5a*
- *Model 5c*
- *Alternatieven:*
 - o *5c (aanpassing: i.p.v. 2 x 5 appartementen, 2 x 5 woningen)*
 - o *3 (aanpassing: parkeren in voortuin aan Ruige Velddreef i.p.v. in midden)*

De overige modellen vallen voor de omwonenden af. De reden hiervoor ligt in de bovenstaande kernpunten.

Voorkeursvarianten van omwonenden

- a. *Alle omwonenden waren bijzonder enthousiast over model 4 a. De mogelijkheid om 2 onder 1 kap woningen op deze manier vorm te geven werd zeer gewaardeerd.*
- b. *Gedeeltelijk 2e plek is voor modellen 5a en 5c. Deze varianten zouden bij 2 woonlagen wel binnen de acceptatiegrens van de omwonenden komen.*
Bij 5c willen wij opmerken dat wij een mogelijkheid zagen de appartementen zoals nu getekend te vervangen door woningen. Hiermee denken wij dat tegemoet gekomen wordt aan de voorkeur van de gemeente voor sociale huurwoningen.

Verder hebben wij aangegeven dat er nog veel aandachtspunten zijn die vanuit de omwonenden worden aangegeven; denk aan veiligheid, zorgen over sociale huur (vorm en indeling hiervan), verkeersveiligheid, groenvoorziening, speeltoestellen etc. Dit lijken ons onderwerpen voor tijdens het overleg, zodat ieder daarin haar/zijn mening kan geven.

Vanuit de gemeente kwam de reactie dat hun eerste indruk is dat een gesprek met de omwonenden het project een stap verder zou kunnen brengen.

De datum voor een eventueel overleg zou woensdag 14 december zijn. Dit is nog niet definitief. Over de vorm en de inhoud van de bijeenkomst beraadt de gemeente zich ook nog. Wij willen jullie dan ook vragen deze datum voorlopig te reserveren. Wij houden jullie op de hoogte van de ontwikkelingen.

Groet

[REDACTED]

From: [REDACTED] Vermeer [REDACTED]
Sent: maandag 17 december 2018 9:57
To: [REDACTED]
Subject: Bouwdriest

Hallo buren,

Schoonderbeek heeft aangegeven dat zij eind januari / begin februari 2019 een informatie avond organiseren om ons in te lichten over de ontwerpen en planning van de voortgang van de bouwplannen achter onze huizen. De uitnodiging zal via de gemeente komen, waarschijnlijk nog voor de kerst.

Schoonderbeek heeft gemeld dat de plannen niet gewijzigd zijn, alleen verder uitgewerkt. Het is dus afwachten wat ze met onze wensen hebben gedaan.

Hieronder de tekst met onze wensen uit onze laatste mail richting de gemeente en Schoonderbeek.
Hallo Wouter en Edwin,

Vorige week is onze buurt weer bij elkaar gekomen om nogmaals te praten over de door jullie voorgestelde varianten voor de Bouwdriest.

Hierbij de definitieve terugkoppeling.

De buurt is teleurgesteld dat er slechts twee keuzes zijn overgebleven, keuzes waar wij van mening zijn dat het bouwvolume nog altijd te groot is voor het terrein. Voor het argument van de financiële haalbaarheid is weinig begrip.

De bewoners zijn echter wel van mening dat volledig dwarsliggen geen zin heeft en hebben daarom de voorkeur uitgesproken voor de variant 2A, de variant met de parkeerplaatsen in het midden terrein. De variant met de huizen in het midden wordt niet geaccepteerd.

Wat ons betreft kan onze voorkeursvariant verder worden uitgewerkt, maar wij willen wel een aantal zaken aangeven die voor ons zeer belangrijk zijn:

- de woningen/het gebouw moeten in de wijk passen qua bouw en uitstraling*
- het veldje dient minimaal 10 meter breder te worden i.v.m. de 19 extra woningen die gebruik gaan maken van het veldje*
- herberekening van het aantal parkeerplaatsen. Wij zijn nl. van mening dat het aantal gerekende parkeerplaatsen in het binnenterrein verminderd kan worden. De berekening met 1,7 parkeerplaatsen voor de koopwoningen en 1,3 voor de huurwoningen komt uit op minder parkeerplaatsen dan dat er nu gerekend zijn*
- zoveel mogelijk groen, zo min mogelijk betegelen*
- de rij bomen langs de grens met het huidige veldje moeten blijven staan om inkijk naar van en naar de nieuwe woningen te voorkomen*

- de nieuwe huizen langs de weg dienen zo dicht mogelijk bij de weg te komen (en dus zo ver mogelijk weg van onze huizen)

- de inrit aan de Nabbert verdient extra aandacht wat betreft de veiligheid. Wij zien graag aangetoond dat de straks uitgewerkte oplossing voldoet aan de wettelijke eisen en richtlijnen

- over de invulling/aankleding van het veld willen wij als buurt inspraak krijgen en betrokken worden bij een definitieve keuze voor eventuele attributen.

- het groenveldje dient voorzien te worden van speelattributen en banken, in overleg met ons definitief te bepalen

Een leuk detail voor de bouw of veldinrichting kan zijn om het hout van de te kappen bomen langs het fietspad van de Bouwdriest te gebruiken. Aan jullie het verzoek om de mogelijkheden te onderzoeken.

We hebben een paar nieuwe burens in de wijk. Mocht iemand ze spreken dan hierbij het verzoek deze mail met hen te delen.

--
Met vriendelijke groet,



BIJLAGEN

2

Alle betrokkenen
Omgeving Bouwdriest te Leusden

Amersfoort, 5 maart 2019

Betreft: Reacties op buurtbijeenkomst 18 februari 2019

Geachte heer / mevrouw,

Op 18 februari 2019 heeft een buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarbij wij ons eindproduct met betrekking tot de ontwikkeling van het plan 'de Bouwdriest' aan u kenbaar hebben gemaakt. De ontwikkeling van dit eindproduct is halverwege 2015 gestart waarbij wij op 1 februari 2016 een eerste buurtbijeenkomst hebben gehouden. Na deze bijeenkomst heeft veel overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar, gemeente en omwonenden. Uiteindelijk zijn keuzes gemaakt wat heeft geresulteerd in het plan gepresenteerd 18 februari 2019. Zoals tijdens de bijeenkomst bleek is ook met dit plan niet iedereen tevreden. Op diverse aspecten zijn we tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonenden, echter niet op alle aspecten.

- Speelveld is groter geworden i.p.v. kleiner, wat maakt dat de aanwezige bomen behouden kunnen blijven.
- De aanwezige bomen zijn onderzocht, waarbij is aangegeven welke voorzieningen getroffen moeten worden om deze te behouden.
- Stedenbouwkundige opzet is gewijzigd dusdanig dat de vrije sector woningen zo dicht mogelijk tegen de weg (Ruige Velddreef) gesitueerd zijn. Dit vergroot de privacy van de woningen aan de Nabbert.
- Het programma is met één vrije sector woning verminderd. Dit was geen bewuste keuze maar een resultaat van de nieuwe stedenbouwkundige opzet.
- Parkeerplaatsen achter de woningen gesitueerd waardoor deze uit het straatbeeld verdwijnen. De parkeerplaatsen liggen aansluitend aan het speelveld, gescheiden door een lage haag, wat de 'openheid' van het binnenterrein vergroot.
- Ontsluiting rechtstreeks op de Ruige Velddreef en niet op de Bouwdriest of de Nabbert



Tijdens de presentatie zijn diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Onderstaand een overzicht van de opmerkingen en de gegeven antwoorden.

1. Is er ruimte aanwezig tussen de bergingen en de steeg naast Bouwdriest nummer 3
Nee, deze is niet aanwezig. De bergingen ontsluiten direct op de steeg, deze steeg is minimaal 1500 mm breed wat hem breed genoeg maakt voor het rechtstreeks ontsluiten.
Aanvulling: Schoonderbeek bekijkt de situatie nogmaals en neemt contact op met de bewoner van Bouwdriest 3 om hier over te praten en een oplossing te bedenken.
2. Kunnen de 5 vrije sector woningen niet verder naar de straat geplaatst worden.
Nee, dit is niet mogelijk i.v.m. aanwezige kabels en leidingen.
3. De bewoners van de Bouwdriest vrezen dat hun straat gebruik gaat worden voor parkeren t.b.v. de 14 sociale huurwoningen en vragen om een parkeerverbod en voorzieningen zodat niet in de berm geparkeerd kan worden. Aanvulling: er is gevraagd om voorzieningen om het parkeren onder de fruitbomen (de berm) en op de geïntegreerde stoepen voor de woningen en in en rond de bochten tegen te gaan/te verbieden. Als simpele oplossing is aangedragen, als parkeerverboden (nog) niet mogelijk zijn, in ieder geval lage struiken in de berm te plaatsen. Er is aangegeven dat wij erg teleurgesteld zijn dat de gemeente eerst wil ingrijpen als er overlast is. Dat komt het wooncomfort maar vooral de verkeersveiligheid niet ten goede.
De gemeente geeft aan dat ze deze overlast niet verwachten. Het direct treffen van maatregelen is niet aan de orde, mocht in de toekomst blijken dat hier overlast uit voortvloeit kan de gemeente deze voorzieningen alsnog nemen.
4. Kan het kleding depot verwijderd worden?
Daar wordt in dit plan niet over beslist.
5. Ontsluiting aan de Ruige Velddreef is gevaarlijk wordt hard gereden.
De verkeerskundige van de gemeente heeft dit beoordeeld en aangegeven dat dit kan. Alternatieven zijn ontsluiting op de Bouwdriest of de Nabbert, daar is de vorige buurtbijeenkomst tegen geprotesteerd.
6. Parkeerplaatsen: zijn dit er niet te weinig
De verkeerskundige van de gemeente heeft het plan beoordeeld. De gemeente heeft in de afgelopen maanden diverse tellingen gedaan omtrent de parkeerdruk, hieruit is gebleken dat op de drukste momenten als de meeste mensen thuis zijn tussen 18:00 en 22:00 uur voldoende lege parkeerplaatsen aanwezig zijn. Van een eventueel parkeerprobleem is dan ook geen sprake. De gemeente heeft de groenstrook aan de kop van de Nabbert en

aangrenzend aan de Ruige Velddreef aangewezen als eventuele oplossing mocht in de toekomst een parkeerprobleem ontstaan. Dit wordt reeds in het bestemmingplan opgenomen zodat indien gewenst de gemeente snel kan schakelen

7. Blijft de bushalte gehandhaafd

Ja, deze blijft gehandhaafd

8. Idem met de groen stortplaat.

Deze wordt verplaatst naar de overzijde van de weg. Diverse bewoners zijn het hier niet mee eens. Gevraagd wordt de groenstort niet naar de overkant te verplaatsen, maar door te schuiven naar de groenstrook op de kop van de Nabbert. Gemeente geeft aan hier nogmaals naar te kijken.

9. Wordt voor start bouw een NUL-meting uitgevoerd bij de omliggende woningen.

Nee. De afstand tot de bestaande bebouwing is dusdanig ver dat schade door bouwwerkzaamheden niet te verwachten valt. Indien fundatiepalen benodigd zijn zullen deze niet geheid worden maar geschroefd. Aanvulling: daarnaast vind de afwikkeling van het bouwverkeer uitsluitend via de Ruige Velddreef plaats.

10. Wat gebeurt er met de inrichting van het speelveld en het overige terrein

Zowel het terrein als speelveld wordt opnieuw ingericht door Schoonderbeek. Het ontwerp hiervoor vind in overleg met de gemeente plaats. Na afloop van de bouwwerkzaamheden wordt het terrein aan de gemeente overgedragen voor onderhoud. Aanvulling: het ontwerp wordt in overleg met de gemeente EN de bewoners gemaakt

11. Wat gebeurt er met de 2 eiken aan de westzijde van het project. Aanvulling: Gevraagd is of

de groenvoorziening aan de zijde Bouwdriest (voor de sociale huurwoningen) al is vastgesteld. Daarop is geantwoord dat daar nog naar wordt gekeken. Als buurtbewoners hebben wij verzocht om een groenvoorziening die overeenkomt met de huidige groenvoorziening/aanzicht van het perceel (veel groen met bomen en hoge struiken). Deze blijven behouden in het plan. Tijdens de bouw worden hier voorzieningen voor getroffen. M.b.t. groenvoorziening aan de zijde Bouwdriest wordt in samenspraak met de gemeente (eigenaar en verantwoordelijk voor het onderhoud) een inrichtingsplan gemaakt

12. Programma, aantal sociale woningen, wordt nogmaals ter discussie gebracht.

Gemeente geeft aan dat dit een harde eis vanuit de gemeente is.

13. Door een aanwezige wordt aangegeven dat hij van mening is dat te weinig met de innspraak avonden is gedaan.

Schoonderbeek geeft aan dat maximaal geanticipeerd is op de geluiden van de omwonenden met als resultaat diverse aanpassingen welke ten goede komen aan het plan. Niet op alle punten kan tegemoet gekomen worden aangezien niet iedereen dezelfde belangen heeft



Het plan is een compromis tussen de wensen van de gemeente, de wensen van de omwonenden en de wensen van de ontwikkelaar

Hoe nu verder?

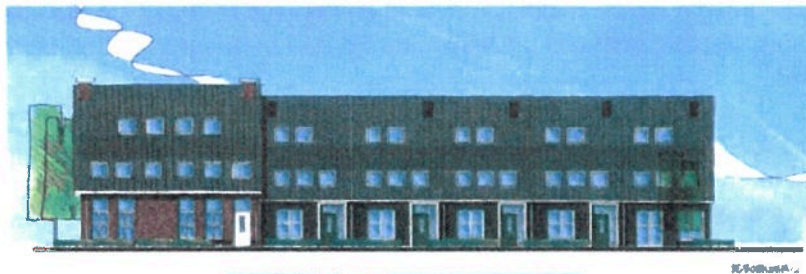
Wij gaan het gepresenteerde plan ter goedkeuring indienen bij de gemeente. Het ingediende plan is niet gewijzigd ten opzichte van de presentatie. Wij zijn van mening dat dit plan het juiste is, waarbij we zo veel mogelijk tegemoet komen aan de wensen van zowel de gemeente als de omwonenden. Indien de gemeente het plan goedkeurt zal de gemeente u hiervan op de hoogte stellen middels een brief en het plan ter inzage leggen op het gemeentehuis. Vervolgens heeft u 6 weken de tijd een bezwaar te maken en een zienswijze in te dienen.

Wij verwachten u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft omtrent deze brief kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet

Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V.

Edwin Schoonderbeek



K. Gollhuis



SCHONDERBEEK

agNOVAarchitecten

Leusden, Herontwikkeling Bouwdriest
18 februari 2019

Programma van de avond

- Voorstellen
- Van 1 februari 2016 tot nu
- Belangrijke items uit buurtbijeenkomsten
- Verschillen tussen oud en nieuw
- Hoe verder
- Vragen?

[illegible]

- Verkeer en parkeren
 - Beoordeeld verkeerskundige Parkeerplaatsen
 - aantal is berekend
 - ontsluiting op de Nabbert
 - zicht op parkeerplaatsen
 - Ontsluiting
 - aan de Ruige Veld dreef
 - Verkeersveiligheid
 - geen extra verkeersdruk op Bouwdriest / Nabbert!
 - extra voorzieningen voor toenemende verkeersdruk?

Flora en Fauna



Het plangebied



Van 1 februari 2016 tot nu

- 1 februari 2016 buurtbijeenkomst
- 13 / 21 / 28 april 2016 gefaseerde buurtbijeenkomsten
- Gemeente neemt stedenbouwkundige in de hand
- Gemeente voert gesprekken met enkele buurtbewoners
- Een voorkeursmodel wordt aangedragen bij Schoonderbeek
- Schoonderbeek werkt het voorkeursmodel uit
- Diverse gemeentelijke afdelingen toetsen het plan
- Bestemmingsplan wordt geschreven
- En nu staan we hier

Hoe verder?

- Bestemmingsplan wijziging wordt binnen 2 weken ingediend
- Akkoord gemeente?
- Dit wordt ter inzage gelegd in het stadhuis voor 6 weken
- In deze 6 weken mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen
- Na de 6 weken reageert de gemeente op de zienswijze
- ????? Dan zien we verder ????

○ Vragen ??

BIJLAGEN

3



Inrichtingsvoorstel Bouwdriest, Leusden

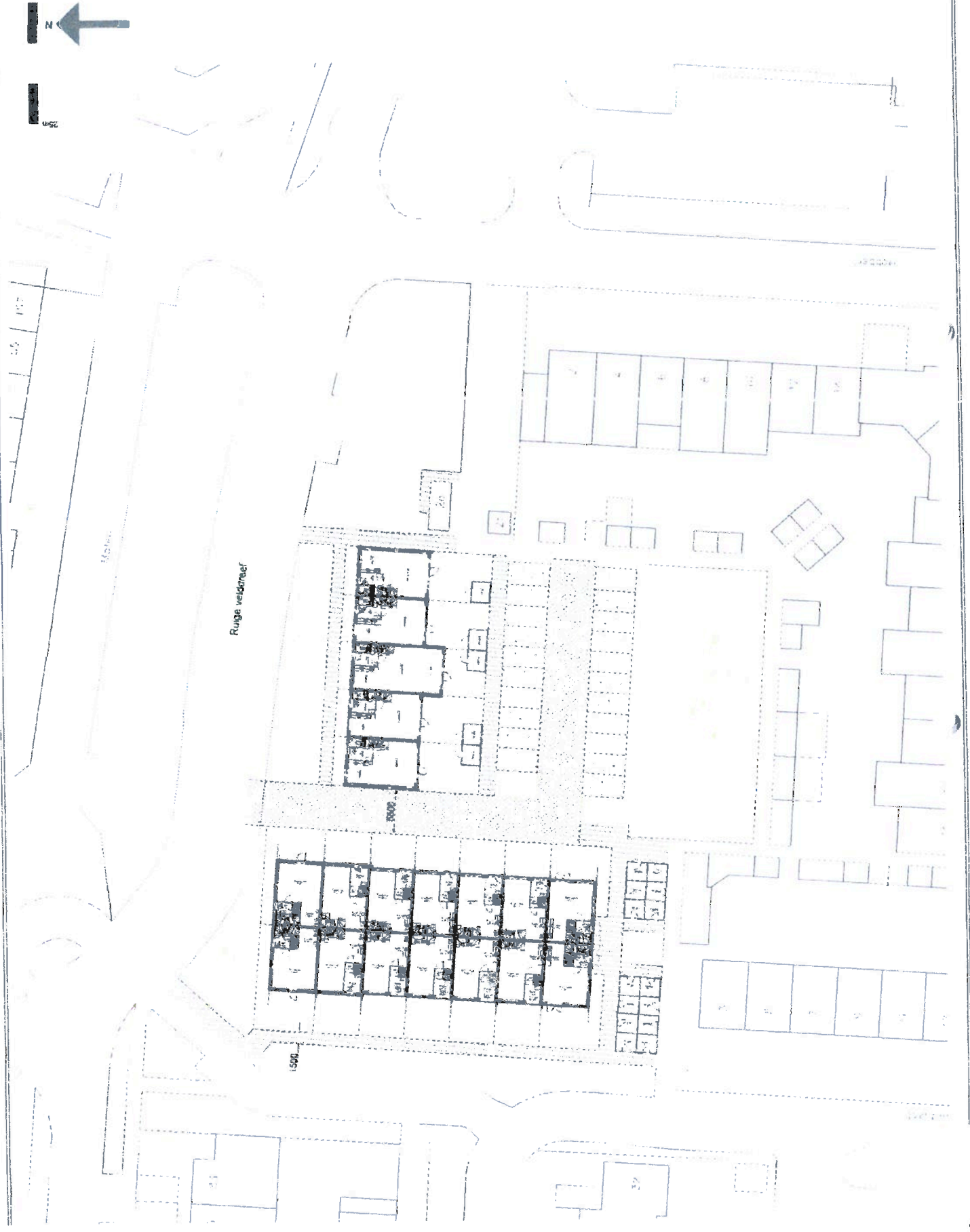
1:500 (A4 formaat)

23 januari 2019



~~s a b~~

Project: **BA-000**
 Date: **2023-10-10**
 Version: **1.0**
 Author: **BA-000**
 Date: **2023-10-10**
 Version: **1.0**
 Project: **BA-000**
 Date: **2023-10-10**
 Version: **1.0**
 Author: **BA-000**
 Date: **2023-10-10**
 Version: **1.0**



BIJLAGEN

4

Telefoon: 033-4558365
(aanwezig: ma, di en wo)
Email: info@schoonderbeek-bv.nl

Van: [redacted] Verbeek [[mailto:\[redacted\]@schoonderbeek-bv.nl](mailto:[redacted]@schoonderbeek-bv.nl)]
Verzonden: dinsdag 5 maart 2019 16:42
Aan: Receptie
Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Goedemiddag,

Graag wil ik opgenomen hebben in het verslag dat er bij punt 1 ook nog gekeken zou worden naar de mogelijkheid om de deuren van de schuurtjes niet op het voetpad naast Bouwdriest 3 maar aan de kant van de nieuw te bouwen woningen te situeren.

De architect (samen met een medewerker van Schoonderbeek) zei mij na de meeting toe daar nog wel mogelijkheden te zien.

Alvast bedankt voor de medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bouwdriest [redacted]

Van: Receptie [<mailto:info@schoonderbeek-bv.nl>]
Verzonden: dinsdag 5 maart 2019 9:46
Aan: Receptie
Onderwerp: Verslag Bouwdriest

Goedemorgen,

Hierbij doe ik u namens dhr. E.W. Schoonderbeek het verslag m.b.t. de ontwikkeling van het project Bouwdriest toekomen.

Vertrouwende u hierrmee voldoende geïnformeerd te hebben, tekenen wij,

Met vriendelijke groet.
Receptie Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek

Patricia de Bruijn

Telefoon: 033-4558365
(aanwezig: ma, di en wo)
Email: info@schoonderbeek-bv.nl

Van: Edwin Schoonderbeek <ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl>
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 15:33
Aan: [REDACTED]
CC: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies <info@qonect.nl>
Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Beste [REDACTED]

je reactie wordt aangepast in het verslag. Van ons is er niemand die toegezegd heeft mogelijkheden te zien hiervoor. Ik heb begrepen dat dit de directeur van de Woningstichting Leusden was. Maar die gaat hier niet over.

Graag stuur ik Jan Willem van de Glind (mijn projectleider) bij jou langs om de situatie te bekijken en te overleggen omtrent een oplossing.

Via deze mail leg ik een verbinding tussen jullie. Kunnen jullie samen een afspraak inplannen.

Jan Willem van de Glind
06-46154819

[REDACTED] Verbeek
Bouwdriest [REDACTED]

E-mail adressen zijn d.m.v. deze mail bekend.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met de heer Edwin Schoonderbeek op het onderstaande telefoonnummer. Gelieve de post te adresseren, en bij telefonisch contact, te vragen naar Edwin, dit ivm meerdere E. Schoonderbeken in het bedrijf.

Met vriendelijke groet,
Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V.

Edwin Schoonderbeek

Telefoon : 033 455 83 65
Fax : 033 455 03 66
E-mail : E.w.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl

=====

Dit bericht en alle eventueel meegezonden bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent, verzocht wij u het bericht te vernietigen en ons daarvan per omgaande in kennis te stellen (telefoon 033 455 83 65).

Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van het gebruik van e-mail. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen formele rechten worden ontleend. Officiële correspondentie met Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. dient uitsluitend via schriftelijk postverkeer plaats te vinden.

Van: Receptie
Verzonden: dinsdag 5 maart 2019 16:47
Aan: Edwin Schoonderbeek
Onderwerp: FW: Verslag Bouwdriest

Met vriendelijke groet,
Receptie Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek

Patricia de Bruin

Van: [redacted] Verbeek [redacted]
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 20:49
Aan: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies <info@qonect.nl>
CC: 'Edwin Schoonderbeek' <ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl>
Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Goedenavond Jan Willem en Edwin,

Fijn dat jullie nog de moeite willen nemen om te kijken naar de plannen m.b.t. de te plaatsen schuurtjes naast mijn woning.

Ik ga graag in op het aanbod en wil daarvoor afspreken op vrijdag 22 maart a.s. tussen 11.00 en 12.00 uur bij mij op Bouwdriest [redacted]

Alvast bedankt voor de genomen moeite en tot vrijdag de 22^{ste}.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Verbeek
Bouwdriest [redacted]

Van: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies [<mailto:info@qonect.nl>]
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 16:03
Aan: [redacted]
CC: Edwin Schoonderbeek
Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Geachte heer verbeek,

Ik zou graag even persoonlijk bij u langs gaan om de situatie te bekijken, schikt dit eventueel op

Donderdag 21 mrt: tussen 11.00 – 12.00 uur
Vrijdag 22 mrt: tussen 11.00 -12.00 uur

Ik hoor het graag

Met vriendelijke groet,



Jan Willem van de Glind

Qonect Bouwadvies BV
de Beek 6c
3871 MS HOEVELAKEN
Tel. : +31 (0)33 258 11 50
Fax : +31 (0)33 257 29 07
Mob. : +31 (0)6 461 548 19
Website: www.qonect.nl
E-mail : info@qonect.nl

PLEASE BE GREEN - READ IT ON THE SCREEN

DISCLAIMER

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van digitale bestanden is geheel op eigen risico. Op al onze leveringen en diensten zijn de leveringsvoorwaarden van de RVOI van toepassing.



Qonect Bouwadvies BV
de Beek 6c
3871 MS HOEVELAKEN
Tel. : +31 (0)33 258 11 50
Fax : +31 (0)33 257 29 07
Mob. : +31 (0)6 461 548 19
Website: www.qonect.nl
E-mail : info@qonect.nl

PLEASE BE GREEN - READ IT ON THE SCREEN

DISCLAIMER

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van digitale bestanden is geheel op eigen risico. Op al onze leveringen en diensten zijn de leveringsvoorwaarden van de RVOI van toepassing.

Van: [REDACTED] Verbeek [REDACTED]

Verzonden: donderdag 14 maart 2019 17:15

Aan: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies <info@qonect.nl>

CC: 'Edwin Schoonderbeek' <ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl>

Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Oh ja, mijn telefoonnummer is [REDACTED]

Van: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies [<mailto:info@qonect.nl>]

Verzonden: donderdag 14 maart 2019 7:28

Aan: [REDACTED] Verbeek

CC: 'Edwin Schoonderbeek'

Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Beste [REDACTED]

Afspraak staat genoteerd voor vrijdag 22 maart 11.00 -12.00 uur, bevestiging hiervan is zojuist verzonden vanuit outlook. Is het mogelijk dat ik uw mobiele nummer krijg mocht er onverhoopt iets tussen komen

Alvast dank

Met vriendelijke groet,



Qonect Bouwadvies BV
de Beek 6c
3871 MS HOEVELAKEN
Tel. : +31 (0)33 258 11 50
Fax : +31 (0)33 257 29 07
Mob. : +31 (0)6 461 548 19
Website: www.qonect.nl
E-mail : info@qonect.nl

Jan Willem van de Glind

PLEASE BE GREEN - READ IT ON THE SCREEN

DISCLAIMER

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van digitale bestanden is geheel op eigen risico. Op al onze leveringen en diensten zijn de leveringsvoorwaarden van de RVOI van toepassing.



Qonect Bouwadvies BV
de Beek 6c
3871 MS HOEVELAKEN
Tel. : +31 (0)33 258 11 50
Fax : +31 (0)33 257 29 07
Mob. : +31 (0)6 461 548 19
Website: www.qonect.nl
E-mail : info@qonect.nl

PLEASE BE GREEN - READ IT ON THE SCREEN

DISCLAIMER

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van digitale bestanden is geheel op eigen risico. Op al onze leveringen en diensten zijn de leveringsvoorwaarden van de RVOI van toepassing.

Van: [redacted] Verbeek [redacted]

Verzonden: donderdag 28 maart 2019 18:00

Aan: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies <info@qonect.nl>

CC: 'Edwin Schoonderbeek' <ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl>

Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Goedemiddag Jan Willem,

Bedankt voor je update. Dit is op zich al een oplossing maar gaat ten koste van de ruimte in de schuurtjes van de huurders welke aan de andere kant van de bergingen wel, mag ik aannemen, naar buiten open blijven gaan. Ook blijft het feit dat er direct, haaks op het voetpad, redelijk plotseling een obstakel(fiets o.i.d.) op het voetpad kan komen hetgeen m.i. nog een gevaarlijke situatie is. Mijn voorkeur blijft uitgaan naar de situatie dat de schuurtje ter breedte van de deur vanaf het voetpad worden geplaatst en dan kan ook de deur naar buiten open blijven gaan wat ook een soort van waarschuwing is dat er wat uit het schuurtje kan komen. Ik ben benieuwd naar de nieuwe tekening en zie deze met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Verbeek

Van: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies [<mailto:info@qonect.nl>]

Verzonden: woensdag 27 maart 2019 23:07

Aan: [redacted] Verbeek

CC: 'Edwin Schoonderbeek'

Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Beste [redacted]

Zoals vrijdag 22 maart besproken, onze reactie, we hebben besloten de deuren van de bergingen naar binnendraaiend te maken. Uitwerking van deze tekeningen volgen zsm zodat je kan zien welke richting wij op willen.

Laten we dan nog even telefonisch contact hebben

Prettige avond

Met vriendelijke groet,

Jan Willem van de Glind

[REDACTED]

Van: [REDACTED] Verbeek [REDACTED]
Verzonden: donderdag 25 april 2019 21:12
Aan: 'Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies'; Edwin Schoonderbeek
(ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl)
Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Beste Jan Willem en Edwin,

Bedankt voor de nieuwe tekening waarop ik zie dat de enige wijziging is dat alle deuren van de bergingen naar binnen open gaan i.p.v. naar buiten in de oude situatie. Jullie zullen begrijpen dat ik niet heel erg onder de indruk ben van deze wijziging omdat geen van mijn voorstellen is ingewilligd en uiteindelijk wordt het voor de huurders er ook niet beter op met een naar binnen toe opengaande deur.

Nogmaals, ik vind dat de bebouwing wel heel dicht op mijn perceel komt te staan en dat mijn privacy bij mijn achterdeur in het geding is door de open ruimte tussen de twee bergingblokken.

Even terug in de tijd!!

Bij jullie eerste voorstel over de inrichting van Bouwdriest 1 vonden de bewoners van de Nabbert dat de nieuwbouw wel heel dicht op de percelen kwam te staan. Er zijn toen onderhandelingen geweest met deze bewoners met als uitkomst het laatste inrichtingsplan en dus een inwilliging van hun eisen.

In het nieuwe inrichtingsplan is de situatie dat de bebouwing wel heel dicht op mijn perceel komt te staan hetgeen ook ik niet heel fijn vind.

Ik besef mij dat ik in dit geval volledig alleen sta m.b.t. tot mijn voorstellen. Ik heb hier jarenlang met veel plezier gewoond en doe dat nog steeds maar zou het erg vervelend vinden als dit inrichtingsplan mijn woonplezier zou bederven.

Graag zou ik nogmaals met jullie beide eens willen kijken naar de mogelijkheden m.b.t. mijn voorstellen. Ik hoop dat jullie hiervoor tijd vrij willen maken om een gesprek met mij hierover te hebben.

Alvast bedankt voor de medewerking en ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Verbeek

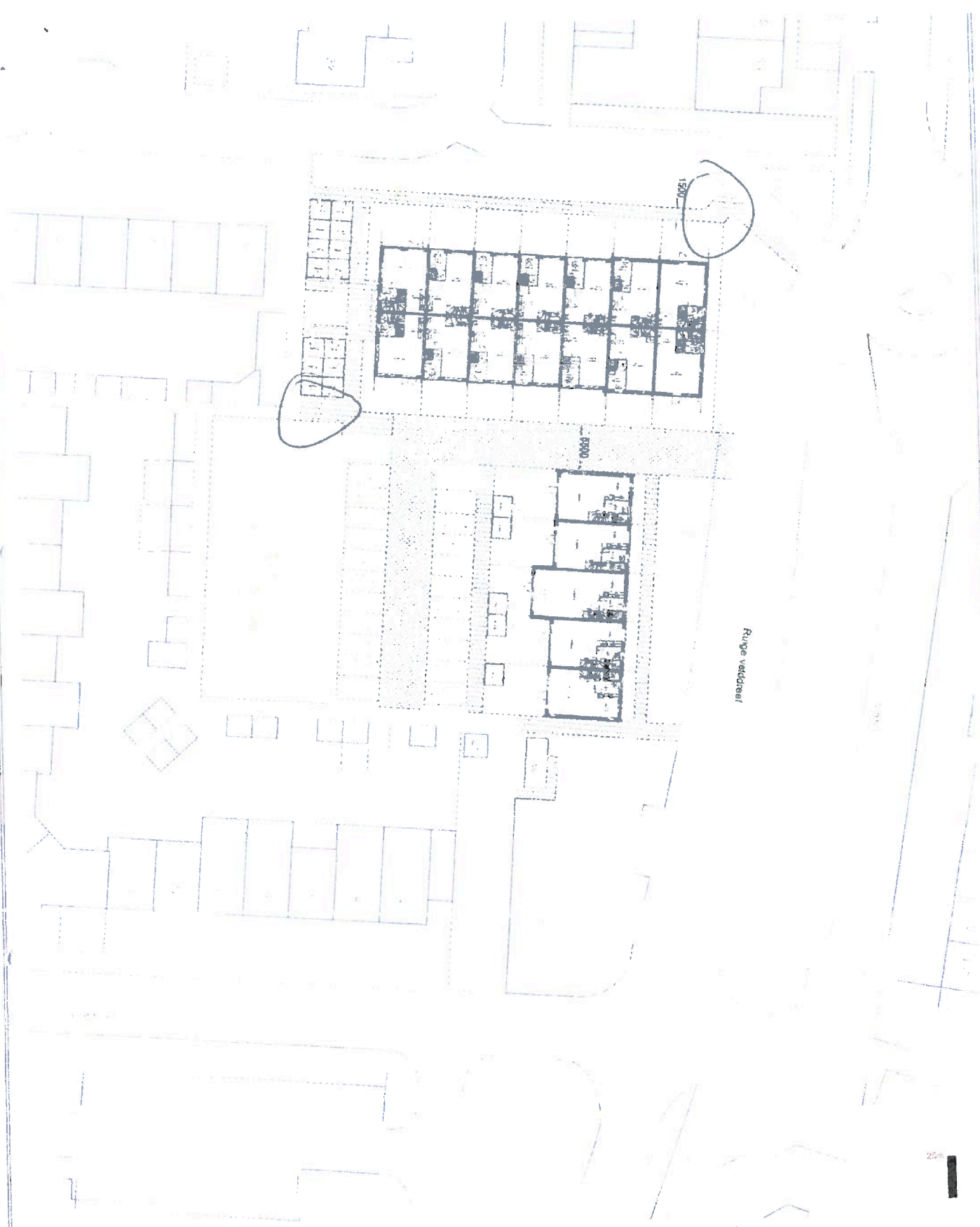
Van: Jan Willem van de Glind | Qonect Bouwadvies [mailto:info@qonect.nl]
Verzonden: vrijdag 5 april 2019 10:58
Aan: [REDACTED] Verbeek
CC: 'Edwin Schoonderbeek'
Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Beste [REDACTED]

Zie bijgaande gewijzigde tekeningen ter info, mocht je nog vragen hebben dan hoor ik deze graag

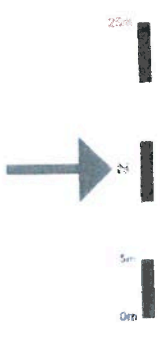
Met vriendelijke groet,

Jan Willem van de Glind



Rijpe veldreel

Nieuwe opzet
Mail



Edwin Schoonderbeek <ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl>

23-7-2019 16:53

RE: Verslag Bouwdriest

Aan: [REDACTED] Verbeek [REDACTED] Kopie Qonect Bouwadvies <info@qonect.nl>

Hallo [REDACTED]

Dat heb ik niet zo begrepen. De bergingen situeren in de voortuinen van de rug aan rug woningen is voor ons niet bespreekbaar. Ik ben in de veronderstelling dat we gezamenlijk niet tot een oplossing kwamen en dat jij de wethouder zou benaderen. Ik heb Jan Willem zojuist gesproken en hij denkt hier anders over. Hij geeft dat we nog naar een andere opstelling zouden kijken maar dat we hiervoor niet ons proces zouden stil leggen. Hij geeft aan dat jullie hier ook nog een keer telefonisch contact over hebben gehad. Ik ben hier niet van op de hoogte. Uiteindelijk heeft Jan Willem niets gedaan.

Voor nu is het te laat om het voor het besluit van het college te wijzigen, het besluit is al genomen. Wat je nu moet doen is een bezwaar aantekenen tegen het besluit met als reden de positie van de bergingen. Jan Willem gaat alvast opties hiervoor bedenken (waarbij bergingen in de voortuinen verboden zijn door mij). Als wij de bezwaren bespreken met de gemeente komt dit punt ook naar voren en zullen we onze opties aan de stedenbouwkundige voorleggen. De gemeente besluit of ze dit willen wijzigen.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met de heer Edwin Schoonderbeek op het onderstaande telefoonnummer. Gelieve de post te adresseren, en bij telefonisch contact, te vragen naar Edwin, dit ivm meerdere E. Schoonderbeek in het bedrijf.

Met vriendelijke groet,

Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V.

Edwin Schoonderbeek

Telefoon 033 455 83 65

Fax 033 455 03 66

E-mail Ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl

Dit bericht en alle eventueel meegestuurde bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent, wordt verzocht het bericht te vernietigen en hiervan in kennis te stellen (telefoon 033 455 83 65).

Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van het gebruik van e-mail. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen formele rechten worden ontleend. Officiële correspondentie met Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. dient uitsluitend via schriftelijk postverkeer plaats te vinden.

=====

Van: [REDACTED] Verbeek [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 23 juli 2019 16:14

Aan: Edwin Schoonderbeek

CC: 'Qonect Bouwadvies'

Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Goedemiddag Edwin,

Ik heb geen contact opgenomen met de wethouder omdat ik idd bezwaar kan maken tegen de plannen in de daarvoor bestemde periode.

Gisteren kreeg ik een brief in de bus van de gemeente met daarbij de tekening zoals het plan is bedacht.

Wat me tegen valt is dat ik geen herzien plan meer heb gekregen n.a.v. jullie bezoek aan mij waarbij ik had aangegeven hoe mijn visie op het plan was. Komt dat voorstel nog? Ik hoor graag even van je.

M.vr.gr.

Verbeek

Van: Edwin Schoonderbeek [mailto:ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl]

Verzonden: dinsdag 23 juli 2019 7:40

Aan: Verbeek

CC: 'Qonect Bouwadvies (info @qonect.nl)'

Onderwerp: RE: Verslag Bouwdriest

Beste

In ons laatste overleg ter plaatse heb je aangegeven met de wethouder contact op te nemen. Ik heb hier niets meer van vernomen, is dit nog gelukt?

Ik heb van de gemeente begrepen dat in de week van 12 augustus het plan voor 6 weken ter inzage wordt gelegd. In deze periode kun je bezwaar maken tegen het plan.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met de heer Edwin Schoonderbeek op het onderstaande telefoonnummer. Gelieve de post te adresseren, en bij telefonisch contact, te vragen naar Edwin, dit ivm meerdere E. Schoonderbeken in het bedrijf.

Met vriendelijke groet,

Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V.

Edwin Schoonderbeek

Telefoon : 033 455 83 65

Fax : 033 455 03 66

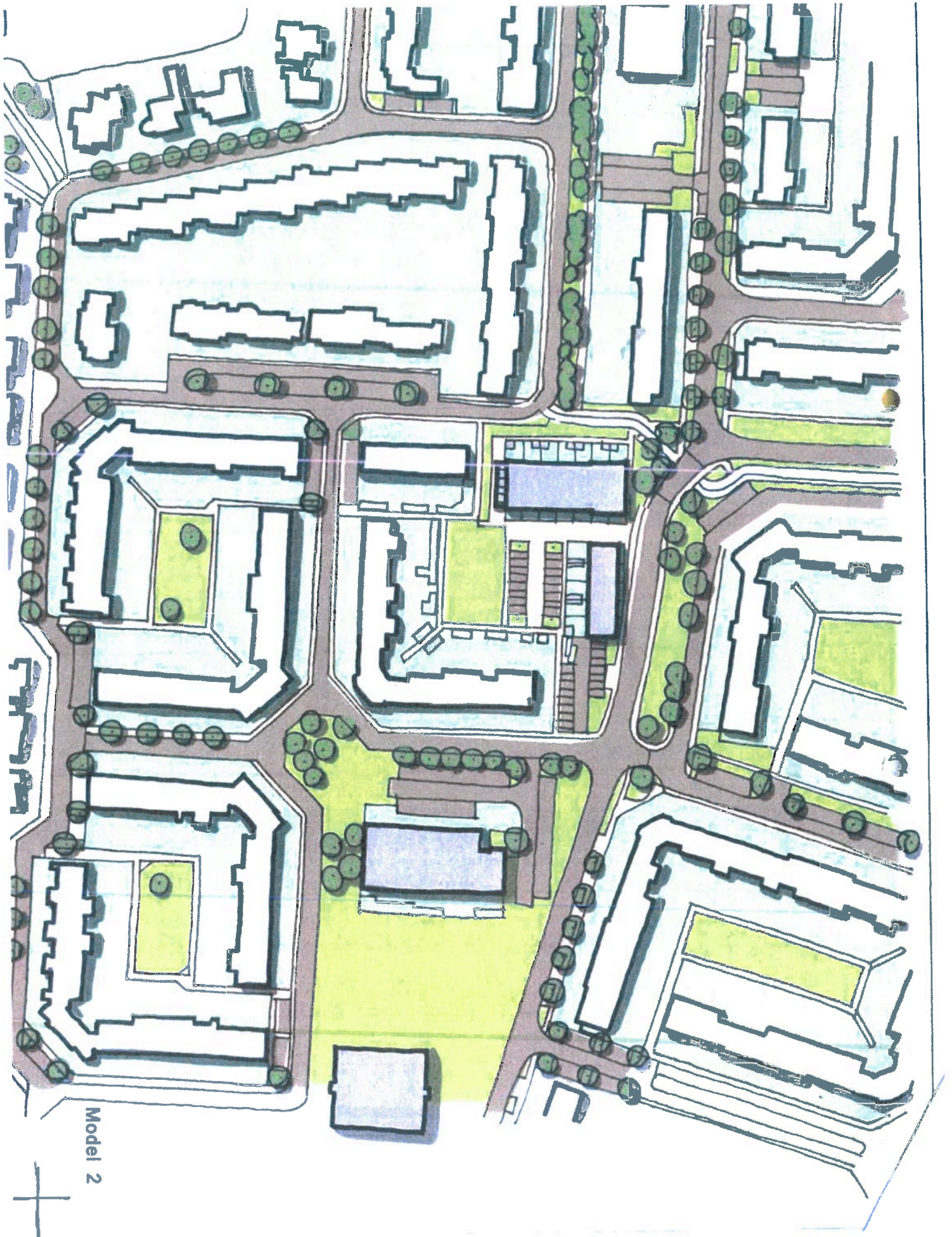
E-mail : Ew.schoonderbeek@schoonderbeek-bv.nl

Dit bericht en alle eventueel meegestuurde bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor degene aan wie het bericht geadresseerd is. Indien u dit bericht heeft ontvangen terwijl u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u het bericht te vernietigen en ons daarvan per omgaande in kennis te stellen (telefoon 033 455 83 65).

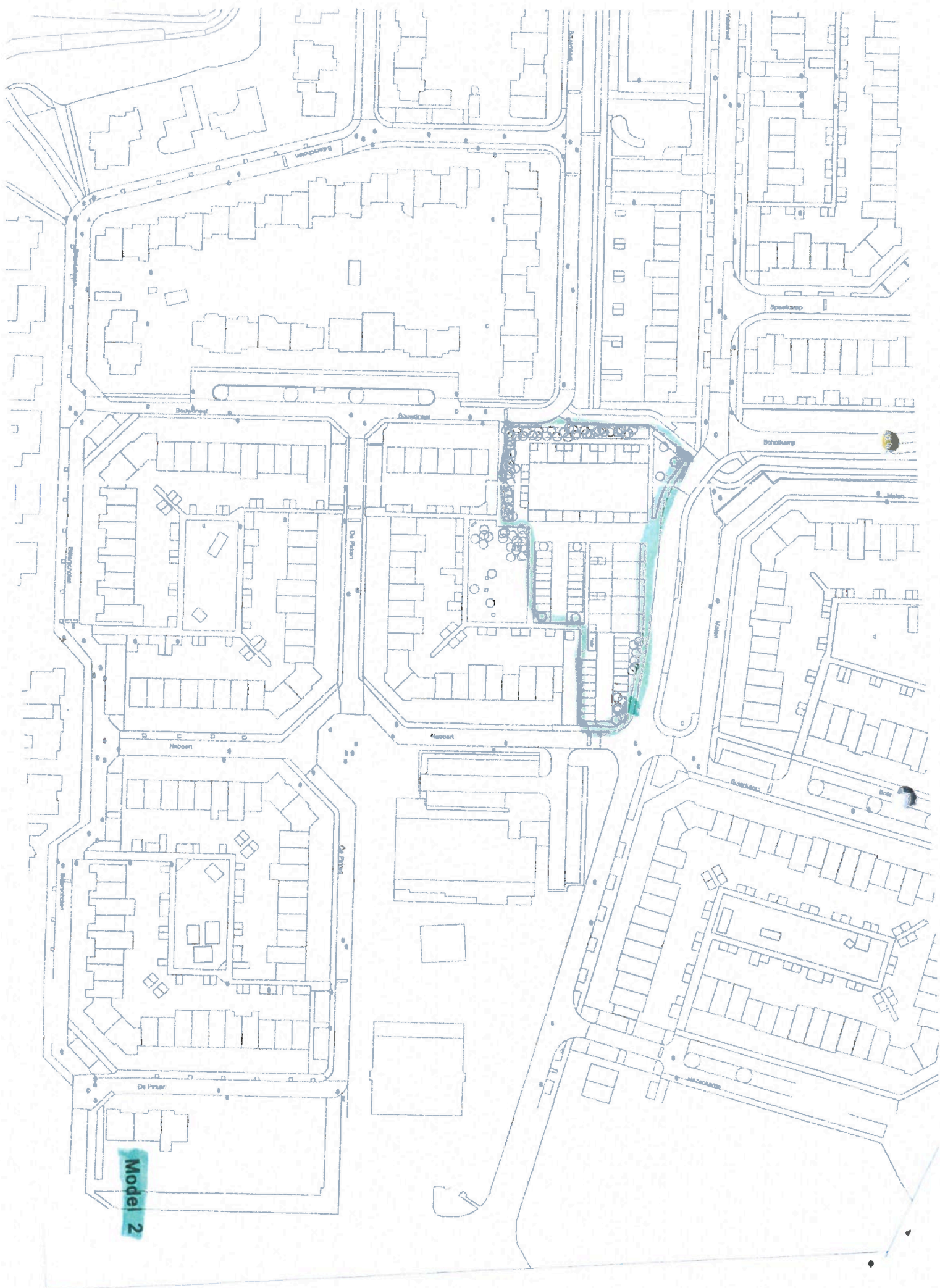
Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van het gebruik van e-mail. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen formele rechten worden ontleend, officiële correspondentie met Bouw en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek B.V. dient uitsluitend via schriftelijk postverkeer plaats te vinden.

BIJLAGEN

5



Model 2



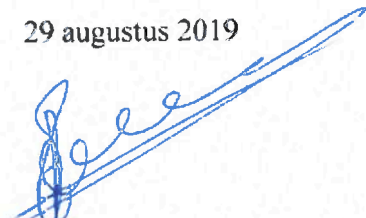
BIJLAGE

6

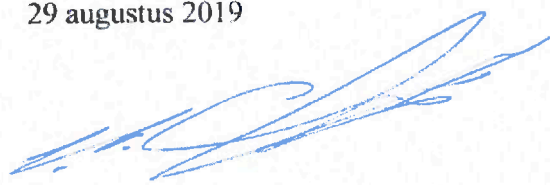
MACHTIGING

Hierbij machtigt de heer A.J. Verbeek, wonende Bouwdriest 3 te 3831 PD Leusden, de heer M.T. Chandoe van Meesterwerk dienstverlening, kantoorhoudende te Amersfoort, ten einde diens financiële, administratieve en procedurele belangen in de zaak Gemeente Leusden vs Verbeek onder kenmerk L219063, betreffende het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, te behartigen.

29 augustus 2019


 Verbeek

29 augustus 2019


M.T. Chandoe

Verslag

Onderwerp: Mondelinge toelichting op ingediende schriftelijke zienswijze Bouwdriest
Datum: 17 oktober 2019
Aanwezig: de heer [REDACTED] Verbeek, de heer M.T. Chandoe, de heer J. Bunnik en mevrouw M. Chang

In de schriftelijke zienswijze die de heer Chandoe heeft ingediend namens de heer Verbeek wordt nadrukkelijk vermeld dat ze de ingediende zienswijze graag mondeling komen toelichten. Naar aanleiding hiervan vindt dit overleg plaats. De heren geven aan dit te waarderen.

Na een korte voorstelronde vertelt de heer Bunnik hoe de procedure er vanaf nu uit ziet. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord en door het college voorbereid om ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Zodra het college van burgemeester en wethouders een beslissing heeft genomen over het ingediende bestemmingsplan/omgevingsvergunning en de nota van zienswijzen ontvangen de indieners van de zienswijzen een brief met de vervolgprocedure. In deze brief staan de momenten genoemd waarop de initiatiefnemer zijn zienswijze nog kan toelichten aan de raad. Dit wordt de informatie ronde genoemd. Vervolgens wordt het bestemmingsplan inclusief de nota van zienswijze besproken tijdens een raadsvergadering. Ook hier zijn nog mogelijkheden om in te spreken. De raad besluit in deze vergadering al dan niet om het bestemmingsplan goed keuren. Tegen dit raadsbesluit kan door indieners van de zienswijzen bezwaar worden gemaakt bij de Raad van State.

De heer Chandoe licht vervolgens namens de heer Verbeek de verschillende punten uit de schriftelijke zienswijze mondeling toe. In dit verslag wordt alleen ingegaan op aanvullende punten die nog niet in de schriftelijke zienswijzen zijn opgenomen. De heer Verbeek onderschrijft de zienswijze die de familie Dedding (Bouwdriest 32) heeft ingediend. In de zienswijze nota wordt dit aangevuld en voor de beantwoording verwezen naar de zienswijze van de familie Dedding. Het gaat hierbij met name om het volume, de parkeerdruk, het zicht en het groen.

Een tweede aanvullende punt is dat de heren benadrukken dat zij niet snappen waarom de bergingen niet voor de ingang van de rug aan rug woningen kunnen komen te staan. Dan kan er een groene zone gerealiseerd worden langs steeg langs het huis van de heer Verbeek. Deze aanvullende vraag wordt meegenomen in de beantwoording van de zienswijze.

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 13 september 2019

Betreft: publicatie 9 augustus 2019
Zienswijze herziening bestemmingsplan en omgevingsvergunning
(Coördinatiebesluit) Bouwdriest Leusden

Geachte Burgemeester en wethouders,
geachte mevrouw/heer,

Hierbij maken wij, de heer [REDACTED] Dedding en mevrouw [REDACTED] Dedding-van Kesteren, wonende aan de Bouwdriest [REDACTED] te Leusden, onze zienswijze kenbaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning Bouwdriest (Coördinatiebesluit).

Hoezeer wij bebouwing van genoemd perceel grotendeels volgens plan zouden toejuichen voelen wij ons gezien de gehele gang van zaken genoodzaakt onze zienswijze kenbaar te maken tegen zowel aanpassing van het bestemmingsplan alsmede de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze met betrekking tot de gang van zaken:

- De gemeente en eigenaar van het perceel doen het voorkomen dat er nauwkeurig over de totstandkoming van dit plan is overlegd met alle belanghebbenden uit de buurt. Het tegendeel is echter het geval: in februari 2016 zijn de aanvankelijke plannen gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan is aangegeven dat met de wijk overlegd zou worden. De bewoners van de Bouwdriest zijn nooit uitgenodigd voor een dergelijk overleg. Daar komt nog bij: begrijpen wij nu uit de toelichting op de plannen en uit recent verkregen informatie uit de buurt-dat dit overleg tussen november 2016 en begin 2017 is voortgezet tussen de gemeente en het bewonerscollectief van de Pirken en de Nabbert.
- Op basis van dit beperkte overleg is het oorspronkelijke plan aangepast in het voordeel van genoemd collectief. Hierdoor zijn de negatieve effecten voor de Nabbert en Pirken grotendeels weggenomen en verschoven naar de Bouwdriest met welke bewoners ondanks toezeggingen niet is overlegd. Dit is in onze ogen onzorgvuldig en onbehoorlijk!
- Als wij kijken naar het hele proces dan zijn de belangen van de aannemer (speculatie opbrengst) en gemeente (woonvolume) naar onze mening over de rug van bewoners uit de directe omgeving veel te veel vooropgesteld hetgeen het vertrouwen in de lokale politiek zoals u zult begrijpen niet ten goede komt.

Zienswijze met betrekking tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het oorspronkelijk bestemmingsplan staat herbebouwing toe op basis van een vergelijkbaar bouwoppervlak van de oorspronkelijke boerderij. Maar de toename die wij nu zien geeft ons het gevoel als omschreven bij de derde bullit m.b.t. de gang van zaken.
De uitbreiding van het bouwoppervlak in deze omvang-teveel woningen- doet bovendien ook in het geheel geen recht aan de ruime opzet van de rest van de wijk.

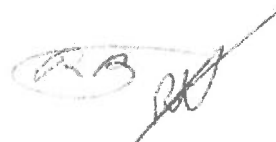


Zienswijze met betrekking tot het ontwerp omgevingsvergunning

- Het bouwplan heeft een omvang die totaal niet past bij de rest van de omgeving.
- De hierboven genoemde veel te grote toename van het te bebouwen oppervlak leidt ertoe dat de verhouding woonruimtes / parkeerplaatsen niet voldoet aan de normen zoals de gemeente die normaliter hanteert. (zie punt 1 bij de opmerkingen m.b.t. de gang van zaken).
- Het plan voorziet niet in maatregelen ter voorkoming van overlast en onveilige situaties in de bocht bij Bouwdriest 3 en 32 e.v. Er heeft geen zorgvuldig parkeeronderzoek plaatsgevonden terwijl dit volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wel voorwaarde is.
- Het is niet wenselijk om een deel van de rug-aan-rug woningen te situeren/toe te voegen aan de Bouwdriest. Bezoekers, hulpdiensten, maaltijdbezorgers, pakketbezorgers enz. zullen genavigeerd worden naar de Bouwdriest waardoor de verkeersdruk aldaar enorm toeneemt. De kans dat er in en rond de bocht zal worden stilgestaan (even iets afgeven) of wordt geparkeerd, neemt daarmee enorm toe en leidt tot (nog) onveiligere situaties. Tevens komt de beschikbare parkeerruimte die toch al krap bemeten is, nog verder onder druk te staan.

Noodzakelijke aanpassingen

- Afname van het aantal rug-aan-rug woningen met vier stuks aan de zijde van Bouwdriest 3. Dat doet niet alleen recht aan de ruime opzet van de wijk het Ruige Veld. Bij instandhouding van het aantal geplande parkeerplaatsen komt de ratio een heel eind in de richting van de norm. Het laten vervallen van vier woningen staat tevens toe dat de rug-aan-rug woningen en de schuurtjes die direct uitkomen op het perceel van Bouwdriest 3, verder binnen het projectoppervlak kunnen komen te staan waardoor ook voor deze bewoner van Leusden een ruimtelijk gevoel rondom zijn woning blijft bestaan.
- Het situeren van alle rug-aan-rug woningen aan de Lange Akker. Bestemmingsverkeer wordt dan genavigeerd via de Ruige Velddreef en men komt dan ook op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen uit. Daarmee wordt een verdere toename van de verkeersdruk in en rondom de bocht van Bouwdriest 3 en 32 beperkt.
- Parkeerbepalingen in de directe omgeving van de toch al onoverzichtelijke bocht rondom Bouwdriest 3 en 32. Let op: veel jonge schoolgaande kinderen en oudere mensen komen hier dagelijks langs. Het creëren van een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie is in onze ogen niet iets dat je monitort en gaandeweg aanpast maar eerder een topprioriteit! Bovendien zijn een paar simpele aanpassingen al voldoende: het markeren met NP van de geïntegreerde stoepen in en om de bocht rondom Bouwdriest 3 en 32 en het plaatsen van struiken aan de rand van het gras onder de fruitbomen tegenover Bouwdriest 32, 30 en verder terug tot tenminste nummer 24 maar beter ook voor de eenheid onder alle fruitbomen/de gehele berm.
- Afscherming van het zicht op de nieuw te bouwen woningen aan de Bouwdriest middels groen zodat de nieuwe alsook oude bewoners van de straat hun vrijheid en het huidige groene aanzien behouden. Mocht dit te veel ten koste gaan van de lichtinval in de nieuwe huizen dan is het ontwerp verkeerd gekozen en dienen de huizen niet op deze wijze gebouwd te worden.



Conclusie

1. Zowel het ontwerp bestemmingsplan alsook het concept omgevingsvergunning zijn op zeer onzorgvuldige wijze tot stand gekomen door een deel van de wijk niet in de (gewijzigde) plannen te betrekken.
2. Het bouwvolume is veel te groot en past niet binnen de wijk.
3. Een deel van de rug-aan-rug woningen worden ten onrechte gesitueerd aan de Bouwdriest.
4. Er zijn geen parkeerbeperkende maatregelen opgenomen in en rond de bocht en onder de fruitbomen.
5. Er is geen duidelijk plan ten aanzien van het behoud van het groene aanzicht.

Een herziening van dit plan met inachtneming van vorenstaande is naar ons oordeel dan ook op zijn plaats.

Met vriendelijke groet,

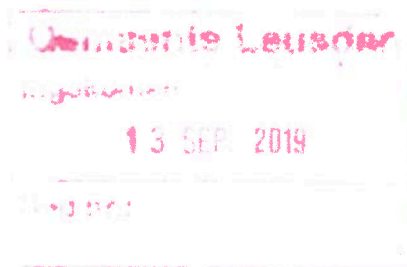


■ Dedding



■ Dedding

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden



Leusden, 13 september 2019

Betreft: publicatie 9 augustus 2019
Kenmerk LZ19063
Zienswijze herziening bestemmingsplan en omgevingsvergunning
(Coördinatiebesluit) Bouwdriest Leusden

Geachte Burgemeester en wethouders,
geachte mevrouw/heer,

Hierbij maken wij, de heer [redacted] Verschoor en mevrouw [redacted] van den Ham, thans wonend aan de Beemden [redacted] te Leusden en vanaf 27 feb 2020 wonend aan de Bouwdriest [redacted] te Leusden, onze zienswijze kenbaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning Bouwdriest (Coördinatiebesluit).

Wij sluiten ons geheel aan bij de zienswijze van de heer [redacted] Dedding en mevrouw [redacted] Dedding-van Kesteren. Voor alle duidelijkheid is deze brief als bijlage toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

A blue ink signature of [redacted] Verschoor, consisting of a stylized, flowing script.

[redacted] Verschoor

A blue ink signature of [redacted] van den Ham, featuring a large, circular flourish followed by the name 'van den Ham'.

[redacted] van den Ham

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 13 september 2019

Betreft: publicatie 9 augustus 2019
Kenmerk L219063
Zienswijze herziening bestemmingsplan en omgevingsvergunning
(Coördinatiebesluit) Bouwdriest Leusden

Geachte Burgemeester en wethouders,
geachte mevrouw/heer,

Hierbij maken wij, de heer [REDACTED] Dedding en mevrouw [REDACTED] Dedding-van Kesteren, wonende aan de Bouwdriest [REDACTED] te Leusden, onze zienswijze kenbaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning Bouwdriest (Coördinatiebesluit).

Hoezeer wij bebouwing van genoemd perceel grotendeels volgens plan zouden toejuichen voelen wij ons gezien de gehele gang van zaken genoodzaakt onze zienswijze kenbaar te maken tegen zowel aanpassing van het bestemmingsplan alsmede de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze met betrekking tot de gang van zaken:

- De gemeente en eigenaar van het perceel doen het voorkomen dat er nauwkeurig over de totstandkoming van dit plan is overlegd met alle belanghebbenden uit de buurt. Het tegendeel is echter het geval: in februari 2016 zijn de aanvankelijke plannen gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan is aangegeven dat met de wijk overlegd zou worden. De bewoners van de Bouwdriest zijn nooit uitgenodigd voor een dergelijk overleg. Daar komt nog bij- begrijpen wij nu uit de toelichting op de plannen en uit recent verkregen informatie uit de buurt-dat dit overleg tussen november 2016 en begin 2017 is voortgezet tussen de gemeente en het bewonerscollectief van de Pirken en de Nabbert.
- Op basis van dit beperkte overleg is het oorspronkelijke plan aangepast in het voordeel van genoemd collectief. Hierdoor zijn de negatieve effecten voor de Nabbert en Pirken grotendeels weggenomen en verschoven naar de Bouwdriest met welke bewoners ondanks toezeggingen niet is overlegd. Dit is in onze ogen onzorgvuldig en onbehoorlijk!
- Als wij kijken naar het hele proces dan zijn de belangen van de aannemer (speculatie opbrengst) en gemeente (woonvolume) naar onze mening over de rugen van bewoners uit de directe omgeving veel te veel vooropgesteld hetgeen het vertrouwen in de lokale politiek zoals u zult begrijpen niet ten goede komt.

Zienswijze met betrekking tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het oorspronkelijk bestemmingsplan staat herbebouwing toe op basis van een vergelijkbaar bouwoppervlak van de oorspronkelijke boerderij. Maar de toename die wij nu zien geeft ons het gevoel als omschreven bij de derde bullit m.b.t. de gang van zaken. De uitbreiding van het bouwoppervlak in deze omvang-teveel woningen- doet bovendien ook in het geheel geen recht aan de ruime opzet van de rest van de wijk.

Zienswijze met betrekking tot het ontwerp omgevingsvergunning

- Het bouwplan heeft een omvang die totaal niet past bij de rest van de omgeving.
- De hierboven genoemde veel te grote toename van het te bebouwen oppervlak leidt ertoe dat de verhouding woonruimtes / parkeerplaatsen niet voldoet aan de normen zoals de gemeente die normaliter hanteert. (zie punt 1 bij de opmerkingen m.b.t. de gang van zaken).
- Het plan voorziet niet in maatregelen ter voorkoming van overlast en onveilige situaties in de bocht bij Bouwdriest 3 en 32 e.v. Er heeft geen zorgvuldig parkeeronderzoek plaatsgevonden terwijl dit volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wel voorwaarde is.
- Het is niet wenselijk om de rug-aan-rug woningen te situeren/toe te voegen aan de Bouwdriest. Bezoekers, hulpdiensten, maaltijdbezorgers, pakketbezorgers enz. zullen genavigeerd worden naar de Bouwdriest waardoor de verkeersdruk aldaar enorm toeneemt. De kans dat er in en rond de bocht zal worden stilgestaan (even een pakketje afgeven) of wordt geparkeerd, neemt daarmee enorm toe en leidt tot (nog) onveiligere situaties.

Noodzakelijke aanpassingen

- Afname van het aantal rug-aan-rug woningen met vier stuks aan de zijde van Bouwdriest 3. Dat doet niet alleen recht aan de ruime opzet van de wijk het Ruige Veld. Bij instandhouding van het aantal geplande parkeerplaatsen komt de ratio een heel eind in de richting van de norm. Het laten vervallen van vier woningen staat tevens toe dat de rug-aan-rug woningen en de schuurtjes die direct uitkomen op het perceel van Bouwdriest 3, verder binnen het projectoppervlak kunnen komen te staan waardoor ook voor deze bewoner van Leusden een ruimtelijk gevoel rondom zijn woning blijft bestaan.
- Het situeren van de rug-aan-rugwoningen aan de Lange Akker. Bestemmingsverkeer wordt dan genavigeerd via de Ruige Velddreef en men komt dan ook op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen uit. Daarmee wordt een verdere toename van de verkeersdruk in en rondom de bocht van Bouwdriest 3 en 32 beperkt.
- Parkeerbeperkingen in de directe omgeving van de toch al onoverzichtelijke bocht rondom Bouwdriest 3 en 32. Let op: veel jonge schoolgaande kinderen en oudere mensen komen hier dagelijks langs. Het creëren van een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie is in onze ogen niet iets dat je monitort en gaandeweg aanpast maar eerder een topprioriteit! Bovendien zijn een paar simpele aanpassingen al voldoende: het markeren met NP van de geïntegreerde stoepen in en om de bocht rondom Bouwdriest 3 en 32 en het plaatsen van struiken aan de rand van het gras onder de fruitbomen tegenover Bouwdriest 32, 30 en verder terug tot tenminste nummer 24 maar beter-ook voor de eenheid-onder alle fruitbomen/de gehele berm.
- Afscherming van het zicht op de nieuw te bouwen woningen aan de Bouwdriest middels groen zodat de nieuwe alsook oude bewoners van de straat hun vrijheid en het huidige groene aanzien behouden. Mocht dit te veel ten koste gaan van de lichtinval in de nieuwe huizen dan is het ontwerp verkeerd gekozen en dienen de huizen niet op deze wijze gebouwd te worden.

Conclusie

1. Zowel het ontwerp bestemmingsplan alsook het concept omgevingsvergunning zijn op zeer onzorgvuldige wijze tot stand gekomen door een deel van de wijk niet in de (gewijzigde) plannen te betrekken.
2. Het bouwvolume is veel te groot en past niet binnen de wijk.
3. De rug-aan-rug woningen worden ten onrechte gesitueerd aan de Bouwdriest.
4. Er zijn geen parkeerbeperkende maatregelen opgenomen.
5. Er is geen duidelijk plan ten aanzien van het behoud van het groene aanzicht.

Een herziening van dit plan met inachtneming van vorenstaande is naar ons oordeel dan ook op zijn plaats.

Met vriendelijke groet,





Kantoor Zoetermeer, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer
Bezoekadres: Houtsingel 19, 2719 EA Zoetermeer

Aantekenen
College B&W Leusden
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN



Dossiernummer:
1582241_1

Telefoon:
079-3303220

Datum:
17 september 2019

Behandeld door:
mr. C. Lubben

E-mail:
c.lubben@das.nl
Vermeld ons dossiernummer
in de onderwerpregel

Fax:
020 6518732

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-besluit

Geachte heer [REDACTED]

Tot mij heeft zich gewend de heer [REDACTED] Louw, [REDACTED] te Leusden [REDACTED] inzake het volgende.

Door u is het ontwerp besluit ter inzage gelegd (WABO-2019-035) voor het bouwen van 5 rijwoningen en 14 rug aan rug woningen op het percelen Lange Akker 1, 3, 5, 7, 9 en 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 Bouwdriest 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f en 1g te Leusden

Met betrekking tot dit bouwplan dient cliënt hierbij de volgende zienswijze in.

In vergelijking met de op dit moment aanwezige planologische situatie waarbij sprake is van een voormalige boerderij worden er nu 19 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit betekent een grotere impact op de woon- en leefomgeving van cliënt en zijn gezin. Immers, brengt dit meer verkeers- en parkeerverlast met zich mee alsmede meer overlast van geluid. Cliënt vindt het plan te kolossaal in vergelijking met hetgeen voorheen aanwezig was. Naar mening van cliënt kan dit plan ook minder kolossaal.

Voor wat betreft het parkeren wordt er voor de 14 sociale huurwoningen (rug-aan-rug woningen) een parkeernorm gehanteerd van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de 5 koopwoningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,8 parkeerplaatsen per woning. U geeft aan dat de totale behoefte 29 parkeerplaatsen bedraagt. Vooralsnog wordt hiermee volstaat. Cliënt betwijfelt of dit voldoende is en er toch een tekort aan parkeerruimte zal zijn. Immers, veel gezinnen bezitten tegenwoordig twee auto's. In beide gevallen gaat u uit van ruim minder dan 2 auto's en dan is de behoefte aan parkeren vanwege bezoek niet eens meegeteld. Verder vraagt cliënt zich af, nu er meer verkeersbewegingen zullen zijn hoeverre dit plan voldoet in het licht van de recente uitspraken van de Raad van State betreffende de stikstof depositie.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht! Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222
1101 EE Amsterdam

T 020 6 518 775
F 020 6 518 732
www.das.nl

IBAN NL44 ABNA 0430 6451 39

BIC ABNANL2A

KVK 33110754



-2-

Zoals aangegeven is cliënt van mening dat dit plan in vergelijking met hetgeen mogelijk is onder het oude plan een stuk nadeliger. Voor de buurt zal hier sprake zijn van waardedalingen van woningen. Er is door u nog geen anterieure overeenkomst afgesloten betreffende de uit te keren planschade waardoor het maar zeer de vraag is of dit plan op dit moment economisch uitvoerbaar is.

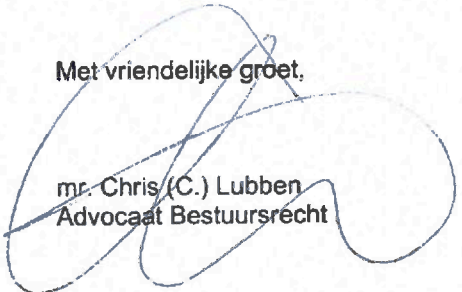
Verder is er in grote mate sprake van verharding van de omgeving. Immers, 19 woningen met de daarbij behorende wegen en parkeerplaatsen zorgen voor veel meer verharding hetgeen gelet op de bepalingen van de waterwet zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Hierbij is nog niet eens voorzien in de mensen/bewoners die hun tuinen zullen verharden. De vraag is of ook hiermee rekening gehouden moet worden waardoor het criterium van 1500 m2 zoals gehanteerd door het Waterschap wel degelijk wordt overschreden.

Verder wil cliënt graag weten hoe er geheid gaat worden en hoe de projectontwikkelaar de verdere uitvoering ziet. Ook dit zal van invloed zijn op de woon- en leefomgeving.

Gelet op deze zienswijze verzoekt cliënt u dan ook tot aanpassing van het plan tot een minder massaal plan.

In afwachting van uw reactie, teken ik,

Met vriendelijke groet,



mr. Chris (C.) Lubben
Advocaat Bestuursrecht

Bunnik, Jordi

Van: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Verzonden: maandag 23 september 2019 11:52
Onderwerp: FW: Zienswijze gecoördineerd besluit Bouwdriest

Van: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Verzonden: maandag 23 september 2019 11:45
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: Zienswijze gecoördineerd besluit Bouwdriest

Van: Kleijwegt
Verzonden: zaterdag 21 september 2019 21:30
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: Zienswijze gecoördineerd besluit Bouwdriest

Geachte heer/ mevrouw,

Door middel van deze e-mail wil ik graag mijn bezwaren kenbaar maken tegen de voorgenomen bouw van woningen op het terrein aan de Bouwdriest. Hieronder vermeld ik deze puntsgewijs.

Teveel woning op een te kleine ruimte

Het aantal woningen dat gepland is op het betreffende (kleine) perceel is naar mijn mening te groot en staat niet in verhouding tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Hierdoor ontstaat het risico op overlast in de vorm van lawaai, drukte, parkeerproblemen etc.

Verkeer/parkeren

Er wordt op de Bouwdriest nu al regelmatig in bermen en groenstroken geparkeerd. Dit zal waarschijnlijk alleen maar toenemen omdat mensen de neiging hebben hun auto zo dicht mogelijk bij hun woning te parkeren. Het aantal geplande nieuwe parkeerplaatsen is waarschijnlijk niet toereikend. De verkeersdruk op de Bouwdriest is nu al vrij hoog doordat de straat onderdeel is van een fietsroute tussen het Vliet en de Biezenkamp (die ook veelvuldig illegaal door bromfietzers wordt gebruikt). Het is onvermijdelijk dat de verkeersdruk nog verder zal toenemen als de bouwplannen doorgaan.

Vermindering groen/toename verstedelijking

Als de bouwplannen doorgaan zal de hoeveelheid groen in de omgeving afnemen. In het kader van klimaatverandering zou het juist goed zijn om zoveel mogelijk groen in woonwijken te bewaren om extreme hitte tegen te gaan en overtollig regenwater te absorberen. De voormalige boerderij nam veel minder ruimte in beslag dan de geplande woningen (plus parkeerplaats en toegangsweg) en was omringd door veel groen. Op dit moment is het verwilderde terrein ook een oase voor diverse planten en dieren.

Waardedaling woningen

Door de genoemde factoren zal de waarde van woningen in de directe omgeving, waaronder die van mijzelf, waarschijnlijk dalen.

Met vriendelijke groet,

Kleijwegt
Bouwdriest

