

NOTA VAN ZIENSWIJZEN en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan De Leus



Gemeente Leusden



Inhoud

Inleiding	2
Samenvatting zienswijzen en beantwoording.....	3
Indiener 1 – Pelgrimshove	3
Indiener 2 – Agnietenhove.....	4
Indiener 3 – Agnietenhove.....	5
Indiener 4 – Prelatenhove	7
Aanpassingen aan het bestemmingsplan.....	8
Ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan.....	9
Bijlage: Ingediende zienswijzen	9



Inleiding

Van 14 september tot en met 28 oktober 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan “De Leus” ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn in totaal vier zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen, zodat deze ontvankelijk zijn.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Deze nota van zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen.

Deze nota maakt onderdeel uit van het collegebesluit over het voorstel aan de gemeenteraad, hoe om te gaan met de zienswijzen en in welke mate deze aanleiding geven het bestemmingsplan De Leus aan te passen.



Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Indiener 1 – Pelgrimshove

Onderdeel zienswijze	Antwoord
De hoogte van de te bouwen huizen is fors. Kan dit aangepast worden?	De maatvoering voor de woningen zijn in principe klein. Een maximale hoogte van 6 meter is beperkt en maakt net een verdieping mogelijk. Door de goot van maximaal 3 meter zal bebouwing minder massaal overkomen. En sluit het aan op de omgeving. We hebben besloten om in het zuidelijk deel geen verdieping mogelijk te maken zodat niet het hele project met verdieping gebouwd kan worden. Er worden in de bijlage bij het bestemmingsplan verkeerde maten genoemd van een maximale hoogte van 6,5 meter en een goothoogte van maximaal 5 meter. Woningen in het noordelijk deel krijgen een maximale grondoppervlakte van 30m². De maximale goot- en nok hoogte blijven respectievelijk 3 en 6 meter. Ook worden woningen mogelijk gemaakt met een grondoppervlakte van 50m² onder de voorwaarde dat de maximale hoogte dan 5 meter is. Woningen in het zuidelijk deel krijgen een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De maximale grondoppervlakte blijft 50 m². In bijlage 1 bij de toelichting "Kavelpaspoort De Leus" worden genoemde maten en getoonde referentiebeelden aangepast aan de maatvoering in het bestemmingsplan.
Voor de openbare parkeerplaatsen die voorgesteld worden (blauw op kavelpaspoort) moeten bomen en struiken worden weggehaald. Kunnen deze parkeerplaatsen verder naar de kruising met Agnietenhove worden verplaatst?	De tellingen van beschikbare parkeerplaatsen die hier recentelijk (24 november 2022) zijn uitgevoerd laten zien dat er hier voldoende parkeerplaatsen zijn voor de huidige vraag. Het huidige aanbod van parkeerplaatsen is mede gebaseerd op het feit dat hier een school en kinderopvang stond. Vanwege die bestemming zijn er meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan voor een woonbestemming het geval zou zijn geweest. Nu deze locatie wordt herbestemd voor woningbouw, is de verwachting dat de vraag naar parkeerplaatsen lager ligt. Dat houdt in dat de extra parkeerbehoefte in de directe omgeving opgevangen kan worden.



	De extra parkeerplaatsen zijn naar verwachting niet nodig en worden dus niet aangelegd. Mocht de toekomstige parkeerdruk tegen de verwachting in te hoog worden, dan kan de ruimte alsnog worden gebruikt voor het aanleggen van parkeerplaatsen. In het geldende bestemmingsplan is het al mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen, maar ook om de plek groen te houden. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt daarbuiten. Er is dus geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.
Kunnen hoge struiken geplant worden tussen deze parkeerplaatsen en de nieuwe huizen ten behoeve van onze privacy?	Het bestemmingsplan regelt niet specifiek de openbare inrichting. Bij inrichting openbare ruimte worden omwonenden betrokken.

Indiener 2 – Agnietenhove

Onderdeel zienswijze	Antwoord
De afmetingen van nokhoogte, goothoogte en grondoppervlak van de woningen verandert steeds (zie afbeeldingen en uitleg in zienswijze). Bij de huidige afmetingen in de plannen kan echter niet meer gesproken worden van 'kleine' starterswoningen. Twee woonlagen van 50m ² is veel te groot en schiet voorbij het doel uit de raad voor het bouwen van kleine woningen voor starters en sluit niet aan bij de aangrenzende woningen. Voorgesteld wordt geen verdieping mogelijk te maken. We maken bezwaar tegen de voorgestelde nokhoogte en goothoogte. Voorgesteld wordt een nokhoogte van 5.10 meter en een goothoogte van 3 meter.	We zijn het eens dat een grondoppervlak van 50m² in combinatie met de mogelijkheid van een verdieping te grote woningen oplevert en niet aansluit op de bedoeling van het plan. Dit is niet de bedoeling geweest van de voorgestelde regeling. Uitgegaan wordt van de mogelijkheid van woningen met een grondoppervlak van maximaal 50m² zonder verdieping óf woningen met een verdieping van maximaal een grondoppervlak van 30m². Beide varianten van woningen zijn besproken in de klankbordgroep. Aanpassing van het bestemmingsplan: Woningen in het noordelijk deel krijgen een maximale grondoppervlakte van 30m². De maximale goot- en nok hoogte blijven respectievelijk 3 en 6 meter. Ook worden woningen mogelijk gemaakt met een grondoppervlakte van 50m² onder de voorwaarde dat de maximale hoogte dan 5 meter is. Woningen in het zuidelijk deel krijgen een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De maximale grondoppervlakte blijft 50 m². In bijlage 1 bij de toelichting "Kavelpaspoort De Leus" worden genoemde maten en getoonde referentiebeelden aangepast aan de maatvoering in het bestemmingsplan. In



	de bijlagen bij de toelichting wordt het kavelpaspoort aangepast aan de aangepaste maatvoering in het bestemmingsplan.
We hebben bezwaar tegen de parkeerplaatsen voor pelgrimshove 1. Deze parkeerplaatsen in het plan kunnen vervallen. De ligging van de parkeerplaatsen dicht bij een bocht en aan de drukke doorgaansroute voor schoolkinderen, e-bikes, scooters en koeriersdiensten is gevaarlijk. Daarnaast zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen. Dit is aangetoond ten tijde van de geplande tijdelijke parkeerplaats ten behoeve van basisschool 't Ronde op locatie "De Holm". In het bestemmingsplan staan op bouwlocatie De Leus ook twee mogelijke parkeerplaatsen ingetekend. Samen met de leegstaande parkeerplaatsen en als het nodig is door het aanleggen van een parkeerplaats met het weghalen van een struikheggetje voor Agnietenhove 72 is het voldoende. Een andere optie is om de benodigde parkeervakken anders in te delen.	De tellingen van beschikbare parkeerplaatsen die hier recentelijk (24 november 2022) zijn uitgevoerd laten zien dat er hier voldoende parkeerplaatsen zijn voor de huidige vraag. Het huidige aanbod van parkeerplaatsen is mede gebaseerd op het feit dat hier een school en kinderopvang stond. Vanwege die bestemming zijn er meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan voor een woonbestemming het geval zou zijn geweest. Nu deze locatie wordt herbestemd voor woningbouw, is de verwachting dat de vraag naar parkeerplaatsen lager ligt. Dat houdt in dat de extra parkeerbehoefte in de directe omgeving opgevangen kan worden. De extra parkeerplaatsen zijn naar verwachting niet nodig en worden dus niet aangelegd. Mocht de toekomstige parkeerdruk tegen de verwachting in te hoog worden, dan kan de ruimte alsnog worden gebruikt voor het aanleggen van parkeerplaatsen. In het geldende bestemmingsplan is het al mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen, maar ook om de plek groen te houden. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt daarbuiten. Er is dus geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Indiener 3 – Agnietenhove

Onderdeel zienswijze	Antwoord
Waarom is gekozen voor verdere verstedelijking op de grond van voormalig schoolgebouw De Leus? De ruimte om buiten activiteit te ondernemen is al beperkt. Het park aan de andere zijde van het water staat regelmatig onder water en de wandelmogelijkheid op de dijk lijkt overbelast. Is het niet een beter idee om op deze locatie een park te maken. Een sociale ontmoetingsplek die opwarming van de directe omgeving tegen gaat? Dit hoeft niet veel te kosten.	Gekozen is voor beperkte woningbouw op deze locatie om invulling te geven aan de grote vraag naar woningen. In dit geval voor kleinere betaalbare woningen waar veel vraag naar is. Het karakter van de het gebied zal groen blijven omdat er weinig woningen op een grote oppervlakte gebouwd worden en de meeste bomen behouden blijven. In de directe omgeving is veel wandelmogelijkheid in het groen, waaronder het door u genoemde park en de dijk. Mogelijk staat het park weleens onder



	water, maar dit komt niet vaak voor. Door de groene invulling van de locatie is ook het effect voor opwarming in de directe omgeving beperkt.
Bij het verkennend bodemonderzoek heeft u afgezien van het onderzoek naar PFAS. Waarom is dat?	Voor de beoordeling van de bodemgesteldheid in ruimtelijke plannen is het uitvoeren van een standaard NEN5740 onderzoek in beginstel voldoende. In de standaard te onderzoeken stoffen conform deze norm wordt PFAS niet meegenomen. De gemeente heeft geen redenen gezien om aanvullend op dit standaardpakket extra stoffen te laten bemonsteren. Specifiek op PFAS is daar op dit moment ook geen aanleiding toe. De achtergrondwaarde aan PFAS binnen de gemeente Leusden op basis van het "Rapport Achtergrondgehalte PFAS" van de provincie Utrecht is binnen de norm. Op basis daarvan zien wij dan ook voor PFAS geen reden om af te wijken van het standaardpakket aan te analyseren stoffen.
In de toelichting wordt soms locatie 'de Holm' genoemd en later weer 'de Leus'. Waarom zitten dergelijke onduidelijkheden in zo'n belangrijk plan?	Regelmatig wordt de voormalige locatie van basisschool de Holm genoemd, omdat besluitvorming over locatie De Leus vaak in samenhang met andere schoollocaties zoals de Holm is gedaan. Ook wordt de Holm genoemd als locatie in de directe omgeving. In hoofdstuk 5 is locatie De Holm een keer genoemd waar "de Leus" had moeten staan. Aanpassing in het bestemmingsplan In de toelichting wordt "de Holm" vervangen door "de Leus" als dit zo bedoeld is.
CPO: U geeft aan de woningen als geheel te willen laten bouwen door een groep mensen die gezamenlijk dit project doen. Deze groep moet nog gezocht worden en nagedacht wordt over dit CPO wordt vormgegeven. Hoe verhoudt dit zicht tot een wijziging van het bestemmingsplan als er nog geen idee is over hoe dit project ontwikkeld en gefinancierd moet worden? Worden omwonenden geïnformeerd over het CPO terwijl intussen het bestemmingsplan onherroepelijk is?	Het bestemmingsplan is juist een belangrijk kader voor de groep mensen die hier een project voor woningen zou moeten uitwerken. Zo maakt het bestemmingsplan duidelijk aan groepen die zich inschrijven welke mogelijkheden er zijn op de grond die ze kopen. Dit is ook een belangrijk kader en vaak een voorwaarde voor de financiering van de aankoop van de grond. Omwonenden blijven geïnformeerd over de ontwikkeling door middel van nieuwsbrieven en bijvoorbeeld bij de inrichting van de openbare ruimte.



Indiener 4 – Prelatenhove

Onderdeel zienswijze	Antwoord
Indiener is tegen de wijziging naar een woonbestemming. De noodlokalen zouden ook van beperkte duur zijn, maar bleven erg lang staan. Nu komen er woningen in plaats van dat het groen terug komt zoals is toegezegd.	Er is veel vraag naar betaalbare kleine woningen en onder andere op deze locatie is er ruimte om deze te ontwikkelen. Daarbij wordt rekening gehouden met het groene karakter in de omgeving door veel groen en bomen te behouden. Als de woningen niet gebouwd worden betekent dit dat het tekort aan woningen groot blijft of dat er meer in het buitengebied gebouwd moet worden. De actualiteit is nu anders dan tijdens de bouw van de noodlokalen, waardoor andere afwegingen worden gemaakt.
De maten voor de woningen maken te grote woningen mogelijk. Wethouder van Beurden heeft vermeld dat het bouwplan zou bestaan uit kleine houten huisjes aansluitend op de wijk.	We zijn het eens dat een grondoppervlak van 50m² in combinatie met de mogelijkheid van een verdieping te grote woningen oplevert en niet aansluit op de bedoeling van het plan. Dit is niet de bedoeling geweest van de voorgestelde regeling. Uitgegaan wordt van de mogelijkheid van woningen met een grondoppervlak van maximaal 50m² zonder verdieping óf woningen met een verdieping van maximaal een grondoppervlak van 30m². Beide varianten van woningen zijn besproken in de klankbordgroep. Het uiterlijk van de woningen zal nog precies moeten worden ontworpen. Het kavelpaspoort biedt daarvoor een kader. Aanpassing van het bestemmingsplan: Woningen in het noordelijk deel krijgen een maximale grondoppervlakte van 30m². De maximale goot- en nok hoogte blijven respectievelijk 3 en 6 meter. Ook worden woningen mogelijk gemaakt met een grondoppervlakte van 50m² onder de voorwaarde dat de maximale hoogte dan 5 meter is. Woningen in het zuidelijk deel krijgen een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De maximale grondoppervlakte blijft 50 m². In bijlage 1 bij de toelichting “Kavelpaspoort De Leus” worden genoemde maten en getoonde referentiebeelden aangepast aan de maatvoering in het bestemmingsplan. In de bijlagen bij de toelichting wordt het kavelpaspoort aangepast aan de aangepaste maatvoering in het bestemmingsplan.



Weinig is terug te zien wat is aangedragen vanuit de klankbordgroep: de maximale hoogte van 6 meter is opeens 6,5 meter. De goothoogte is 5 meter! Waarom niet woningen met een oppervlakte tot 65 m² alleen op begane grond, zoals in de directe omgeving. Dit is populair bij ouderen en alleenstaanden.	Zoals eerder aangegeven is het niet de bedoeling de mogelijkheid te behouden van een verdieping en een groot grondoppervlak per woning. Ook is er sprake van een misverstand dat andere maten zijn genoemd in de bijlage 1 “Kavelpaspoort De Leus” Dit wordt hersteld. Aanpassing van het bestemmingsplan: Woningen in het noordelijk deel krijgen een maximale grondoppervlakte van 30m². De maximale goot- en nok hoogte blijven respectievelijk 3 en 6 meter. Ook worden woningen mogelijk gemaakt met een grondoppervlakte van 50m² onder de voorwaarde dat de maximale hoogte dan 5 meter is. Woningen in het zuidelijk deel krijgen een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De maximale grondoppervlakte blijft 50 m². In bijlage 1 bij de toelichting “Kavelpaspoort De Leus” worden genoemde maten en getoonde referentiebeelden aangepast aan de maatvoering in het bestemmingsplan. In de bijlagen bij de toelichting wordt het kavelpaspoort aangepast aan de aangepaste maatvoering in het bestemmingsplan.
Leusden heeft potentieel veel bouwgrond, zoals aan de overkant van het Valleikanaal. Het is zonde om kleine stukjes groen vol te bouwen.	Gelet op de groene opzet van het plan en dat het plan aansluit op zowel het karakter van de wijk als het parkachtige karakter van de directe omgeving vinden wij het verantwoord om hier enkele betaalbare kleine woningen te ontwikkelen. Het feit dat hierdoor minder in het buitengebied moet worden gebouwd vinden we juist een argument voor de ontwikkeling van het plan. In het buitengebied is al beperkt ruimte om alle ruimtevraag in te vullen voor landbouw, recreatie, natuur, landschap en voor nieuwbouw dat niet meer in de bebouwde kom kan worden ontwikkeld.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

- Woningen in het noordelijk deel krijgen een maximale grondoppervlakte van 30m². De maximale goot- en nok hoogte blijven respectievelijk 3 en 6 meter. Ook worden er woningen mogelijk gemaakt met een grondoppervlakte van 50m² onder de voorwaarde dat de maximale hoogte dan 5 meter is.
- Woningen in het zuidelijk deel krijgen een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De maximale grondoppervlakte blijft 50 m².
- In de toelichting wordt “de Holm” vervangen door “de Leus” als dit zo bedoeld is.



- In bijlage 1 bij de toelichting “Kavelpaspoort De Leus” worden genoemde maten en getoonde referentiebeelden aangepast aan de maatvoering in het bestemmingsplan. In de bijlagen bij de toelichting wordt het kavelpaspoort aangepast aan de aangepaste maatvoering in het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan

- De woningen in het noordelijk deel mogen ook aaneengesloten gebouwd worden in plaats van vrijstaand. Dit zorgt voor meer flexibiliteit in de verkaveling en positionering van de woningen, zodat een meer gewenst beeld kan ontstaan.

Bijlage: Ingediende zienswijzen

Van: Gemeente Leusden (Gemeente@leusden.nl)
Verstuurd: Mon, 19 Sep 2022 10:11:25 +0200
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan De Leus

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 19 september 2022 09:45
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan De Leus

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Betreft: Zienswijze
ontwerp-
bestemmingplan De

Leus

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 19 september 2022

Goedendag,

Bij deze wil ik via deze mail mijn gedachten en inzichten over het ontwerp – bestemmingsplan De Leus laten gaan. Over het algemeen ziet het plan er naar ons idee goed uit, en is het duidelijk wat de bedoeling is.

Er zijn alleen een paar opvallende zaken: De hoogte van de te bouwen huizen (max 6,5 m) is fors, daar de huizen aan de aangrenzende Pelgrimshove 3,5 – 4 meter hoog zijn in de nok en 1 verdieping hebben. Wanneer er een mogelijkheid is zien we dit graag aangepast naar minder goot- en nokhoogte.

Daarnaast is op het kavelpaspoort een blauw vlak ingetekend voor openbare parkeerplaatsen. Zoals deze nu ingetekend staan moeten er bomen en struiken weggehaald worden om dit te realiseren. Naar ons idee is er ruimte om deze parkeerplaatsen verder naar het kruispunt met de Agnietenhove te verplaatsen of te verkleinen, zodat de bomen en struiken aan de linkerkant behouden blijven.

Ons uitzicht wordt in vergelijking met wat het was in dit plan 'auto' ipv jarenlang een groenstrook. Het liefst willen we helemaal geen auto's voor de deur, maar we snappen dat parkeerplaatsen nodig zijn. Daarom vragen we u rekening te houden met onze wens bij het definitieve plan, door de parkeerplaatsen 3 meter richting het kruispunt te verplaatsen.

We willen graag onze privacy zoveel mogelijk behouden, en dat zullen onze nieuwe overburen ook wensen. Daarom vragen we u om de groenstrook die ingetekend is (op kavelpaspoort) tussen het blauwe vlak van de parkeerplaatsen en het wandelpad rondom de huizen te laten begroeien met hoge struiken (minimaal 2 m) en bomen.

Graag zien we deze aanpassingen terug op het definitieve bestemmingsplan:

- Nok- en goothoogte van de huizen lager
- Verplaatsing (blauw vlak) openbaar parkeren 3 meter richting kruispunt Agnietenhove
- Bomen en hoge struiken tussen blauw parkeervlak en pad rondom huizen.

Met vriendelijke groet,





Aan:
Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'De Leus'

Leusden, 24 oktober 2022

Geachte heer, mevrouw,

Voor de ontwikkeling van het stukje grond van het voormalige schoolgebouw 'De Leus' is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Waarom is er gekozen voor verdere verstedelijking van het stedelijk gebied op deze plek? De ruimte in onze woonwijk om buiten activiteit te ondernemen is al beperkt. Het parkje aan de andere kant van het water staat met enige regelmaat onder water, de wandelmogelijkheid langs de dijk is behalve losloopgebied voor honden dusdanig veel in gebruik dat het overbelast lijkt te zijn. Dan worden er op de plek van 'De Holm' 7 villa's gebouwd waarvan de bewoners ongetwijfeld ook een wandelingetje willen maken.

De huidige bestemming van 'De Leus' is : 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Aanvullend heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Zou het niet een veel beter idee zijn om van dit stukje grond een leuk park te maken met bankjes etc. en eventueel een kunstwerk? Een plek waar de buurt kan samen komen, oud en jong elkaar kunnen ontmoeten, kortom een groene sociale ontmoetingsplek die bovendien bijdraagt aan vermindering van de opwarming van de omgeving. Er is geen wijziging van het bestemmingplan nodig en de kosten zijn te overzien.

Over de voorgestelde wijziging heb ik een aantal vragen:

- Bij het verkennend bodemonderzoek heeft u als opdrachtgever afgezien van het onderzoek naar PFAS. Kunt u aangeven waarom er geen onderzoek naar PFAS is gedaan?
- In de juridische opzet hoofdstuk 5 wordt in artikel 1 geschreven dat het gaat om de ontwikkeling van de locatie 'de Holm'. In 5.3.2 'Bestemmingsregels' gaat het weer over 'kleine woningen' en de 2 opties voor 'De Leus', waarna in 6.2.1 'Participatie kaders' het overleg met de klankbordgroep weer gekoppeld is aan de 7 kavels van 'de Holm'. Kunt u uitleg geven waarom er in de belangrijke juridische opzet dergelijke onduidelijkheden zitten?
- CPO: in een 2^e brief maakt u kenbaar dat er nog wordt gezocht naar een oplossing om het geheel te 'laten' bouwen. Er wordt gesproken over het zoeken naar een groep mensen die gezamenlijk dit project aan willen gaan omdat ze bijvoorbeeld bij elkaar willen wonen. De gemeente gaat nog nadenken hoe ze dit CPO vorm willen geven en er komt dan een informatie avond. Mijn vraag is: hoe verhoudt zich dit tot de wijziging van bestemmingsplan? Er wordt een wijziging voorgelegd terwijl er nog geen idee is over hoe dit project ontwikkeld en gefinancierd moet worden. Worden de omwonenden geïnformeerd over het CPO terwijl intussen de wijziging in het bestemmingsplan onherroepelijk is?

Conclusie: De aanpak van de ontwikkeling van het stukje grond "de Leus" komt mij onhandig over. Terwijl de gemeente weet dat er een fors aantal omwonenden duidelijk tegen de bouwplannen zijn wordt er toch doorgezet, begrijpelijk in het kader van woningnood, onbegrijpelijk wanneer men naar de omwonenden zou luisteren.

Met vriendelijke groet



/



** In de online raadsvergadering van 22 april 2021, waarin de Raad over dit plan een beslissing moest nemen, vroeg één van de raadsleden, alvorens er gestemd werd, om een maximale nokhoogte van 4.50 meter, in plaats van 6 meter. Hiermee stemde de toenmalige wethouder Erik van Beurden in en dus ook de Raad.*

Deze gevraagde aanpassing van de nokhoogte (4.50 m) is echter nooit overgenomen, na het Raadsbesluit, ook het grondoppervlak is dan weer gewijzigd naar 50m². Zie onderstaand citaat uit klankbordgroep verslag: d.d. 7 februari 2022, van toenmalig projectleider gebiedsontwikkeling, Dave Rüter.

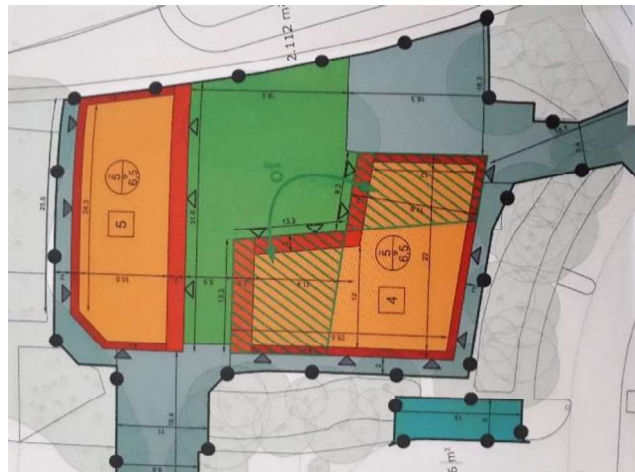
De raad heeft het stedenbouwkundig kader vorig jaar april vastgesteld. In de bijeenkomst van juli '21 is aangegeven dat de gemeente voor de woningen een grondoppervlak van *maximaal 50 m²*, met een kap en een *maximale nokhoogte van 6m* wil aanhouden.

** Tijdens de inloopavond d.d. 22-09-2022, ontvingen wij bij aanvang, een summiere tekening van het bestemmingsplan (1. d.d. 16-05-2022). In deze tekening, stond een nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter vermeld. Bij vertrek kregen wij een echter een geheel andere versie mee, waarop de daadwerkelijke afmetingen stonden en waarop de nokhoogte naar 6.50 m(!) en de goothoogte naar 5 m(!) was gewijzigd.(2)*

Onderstaand plattegrond 1



Plattegrond 2, werd pas na de inloopavond verstrekt

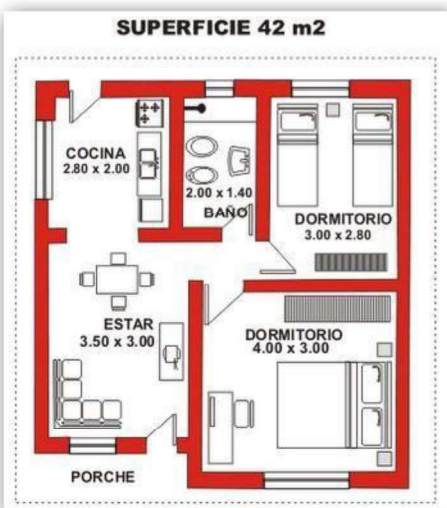


Wij respecteren de keuze van de gemeenteraad, dat er woningen voor starters gebouwd moeten worden. Al hadden wij heel graag gezien, dat de gemeenteraad dit kleine stukje groen in zijn geheel, onze dichtbebouwde wijk gegund had.

Waar wij echter nu bezwaar tegen aantekenen, is het feit, dat er gezien de afmetingen van de huidige plannen, ons inziens, niet meer gesproken kan worden van 'kleine' starterswoningen. Passend op een kleine bouwlocatie.

Twee woonlagen van 50m², met een verdieping en een kap(je), is een doorsnee eengezinswoning van 100 m². Kijkend naar, de twee onder een kap woningen op bijvoorbeeld de Wilhelminalaan (Leusden-Zuid) van 87m² woonoppervlakte, zijn dit huizen van een heel ander kaliber. Ook deze huizen hebben een 'klein kapje'. Maar zijn volwaardige eengezinswoningen en geen kleine starterswoningen/ Tiny houses.

In eerste instantie, werden o.a. de Heymans One woningen als referentiehuizen genoemd, door van Beurden, in dit project. Deze hebben slechts een vloeroppervlakte van 33,25 m², waardoor extra ruimte gecreëerd wordt door een vide te maken, als vaste slaapruiimte. De ruimte die nodig is voor een vide/slaapplaats, moet in de hoogte worden gezocht. Echter daar is nu is er geen sprake meer van. De huidige maatvoering van 50m², laat bij een efficiënte indeling zelfs ruimte voor twee slaapkamers op de begane vloer over. (Zie onderstaand voorbeeld van slechts 42 m²)



<http://holidayhair.turmakbanyoseramik.com/image.php?id=771651>

Twee woonlagen van 50m² schiet (in onze optiek), daarmee het doel voorbij aan het idee, waarmee voormalig wethouder Erik van Beurden, akkoord kreeg voor dit bouwplan van de gemeenteraad. Zie onderstaand citaat Bijlage 1: **Kaders voor herontwikkeling van de Leus**

Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aantal en type woningen

Programmatisch is de locatie de Leus gekoppeld aan de drie andere locaties, zoals in de inleiding is aangegeven. Dit betekent voor de Leus dat we hier iets kunnen doen voor de specifieke doelgroep starters, door kleine woningen te realiseren. *Het klein wonen zoals in de directe omgeving sprake van is, alleen dan anno 2021. (enz.)*

Stedenbouwkundig en beeldkwaliteit

De bescheiden woningbouwlocatie is gelegen in een rustige woonbuurt. We zijn hier op zoek gegaan naar woningen die passen bij wat er in de directe omgeving staat. Dit zijn kleine woningen geworden. Etc.

Voor deze kleine woningen zelf, willen we aansluiten bij hetgeen er al staat en bekijken of we de woningen ook in hout kunnen uitvoeren. *We gaan uit van een laag met een kleine kap. We willen familie van elkaar laten zijn, ook als we uitgaan van losstaande woningen.*

De nieuw te bouwen woningen, met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 6.50 meter, vindt in onze visie, geen aansluiting bij de rest van aangrenzende woningen. Waarbij het bijzondere karakter van deze wijk verloren gaat. De hoge, massief opgetrokken zijwanden van de twee woonblokken, zullen gaan overheersen en niet mooi opgenomen worden in het parkachtige karakter van het plantsoen.

Ons voorstel is: het huidige grondoppervlak van 50m² aan te houden, met een kap, maar zonder extra verdieping. Daarmee aansluiten bij hoogte van de direct omliggende woningen, aan de Pelgrimshove en Agnietenhove.

Met een maximale nokhoogte van 5.10 meter (hoogte van de A-spant woningen) en een goothoogte maximaal 3 meter, zal de nieuwbouw, inderdaad 'familie' worden van de huidige wijk. Eigentijdse, kleine woningen anno 2022, die toch prima aansluiting bij deze wijk kunnen vinden en het plantsoen nog zoveel in zijn waarde laat.

Verder willen wij bezwaar aantekenen, tegen de parkeerplaats, die gesitueerd wordt op de hoek van tegenover Pelgrimshove 1. Wij stellen om de volgende redenen voor, deze te laten vervallen:

- a. De plaats van de nieuwe parkeerplaats, op de hoek van de Pelgrimshove, is in onze beleving erg gevaarlijk. Het is een zeer drukke doorgaansroute, van schoolgaande kinderen/jeugd op o.a. E-bikes, scooters en van koeriersdiensten, die deze bocht (zonder vaak uit te kijken) met hoge snelheid in- en uitrijden. Om juist in deze drukke bocht, een extra parkeerplaats aan te leggen, zal voor nog meer risicovolle verkeerssituaties zorgen, door in- en uitparkerende auto's. Het type aangelegde lage verkeersdrempels op de Agnietenhove, biedt helaas nog voldoende kans om met hoge snelheid hier te rijden.
- b. Er zijn, in onze optiek, ruim voldoende parkeerplaatsen in het directe deel rondom plantsoen de Leus. Het grootste deel van de week, zijn er veel parkeervakken leeg. Dit is ook aangetoond, ten tijde van de geplande tijdelijke parkeerplaats (op de Leus) ten behoeve van Basisschool 't Ronde, op locatie de Holm.

Voorstel: op bouwlocatie de Leus, staan ook mogelijk twee parkeerplaatsen in het bestemmingsplan getekend, deze zouden in combinatie met de (dagelijks gemiddeld 8/9) leegstaande parkeervakken op de Agnietenhove/ Pelgrimshove toereikend moeten zijn. Een extra parkeervak kan eventueel ook nog gecreëerd worden, door het 'struikheggetje' tussen de twee parkeerplaatsen voor Agnietenhove 72, weg te halen. Een andere optie is de benodigde parkeervakken op een andere plaats/ wijze te creëren.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het huidige ontwerp bestemmingsplan, voor wat betreft de nokhoogte, de goothoogte en de geplande parkeerplaats, van de Leus.

Daarom verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Namelijk door de nokhoogte 5.10 meter, een goothoogte van 3 meter in te voeren en de geplande parkeerplaats achterwege te laten, of op een andere plaats/wijze te situeren.

Wij verzoeken u, om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,



Van: Gemeente Leusden
Verstuurd: Sun, 30 Oct 2022 20:18:51 +0100
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerp- bestemmingsplan De Leus,

Van [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 28 oktober 2022 23:09
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: zienswijze ontwerp- bestemmingsplan De Leus,

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste lezer,
Allereerst zal ik mij

even voorstellen, ik ben [REDACTED] betrokken bewoner van het eerste uur, 1983, en wonende in het wijkje met de houten huisjes, aan de [REDACTED] A-spant woning.

Mijn zienswijze is op te delen in 3 hoofdstukken:
1 Waarom tegen bestemmingswijziging in woonbestemming.
2 Mijn zienswijze op het bouwplan.
3 Tot slot

ad 1..

Toen ik hier kwam wonen werden er al snel noodlokalen geplaatst tbv De Holm, dit zou voor beperkte duur zijn. Al snel bleek dat de beperkte duur toch wel langer zou worden dan gedacht. Vervolgens is er in het toenmalige nieuwe bestemmingsplan een passage opgenomen, welke denk ik bekend is bij u, dat als de noodlokalen niet meer nodig is de bestemming weer te wijzigen in groen. Dit is mij ook vaak verteld door de gemeente als dit ter sprake kwam. Na 35 jaar noodlokalen krijgen wij als dank woningen ipv het vermelde groen. Ik denk niet dat zo'n passage vaak in een bestemmingsplan voorkomt en het staat er ook niet voor niets in. Door deze toezegging hebben wij als buurt en ik ook nooit bezwaar gemaakt, eens zou het groen weer terugkomen. Het bouwplan is pas ontstaan toen er een tekort van 100.000,-- euro was bij de Heerd

ad 2

Wethouder [REDACTED] heeft ons altijd vermeld dat het bouwplan zou bestaan uit kleine houten huisjes, aansluitend op ons wijkje. Na 10 jaar zou het samengesmolten moeten zijn. In de voorgestelde regels zie ik dat echter totaal niet terug. Om dit duidelijk te maken heb ik het eea op schaal op tekening gezet en als een aparte bijlage in de brievenbus van het gemeentehuis gedaan. Ben niet zo handig met de computer.

Er wordt in het plan gesproken over kleine houten woningen, totdat je naar de afmetingen gaat kijken. Maximaal 50m², dit is bijv een woning van 10 x 5 meter, Een goothoogte van 5 meter, houdt in een volwaardige verdieping van 10 x 5 meter met een nokhoogte van 6.50 meter. Bij elkaar 100m², bruto.....menig rijtjeswoning in leusden en zelfs vele 2 onder 1 kapwoningen in Hamersveld of Leusden-Zuid haalt de 100m² niet.. Een goothoogte van 5 meter staat in geen verhouding met de direct omliggende woningen en hoe leuk is het om straks tegen een gevel aan te kijken van 10 x 5 meter. Een goothoogte van 3 meter sluit veel beter aan bij de omliggende woningen. Zie ook mijn tekening.

Verder zie ik ook heel weinig terug wat wij aangedragen hebben in de klankbordgroep. De bomen aan de randen met onder groeiende struiken blijven staan. De toegezegde max. nokhoogte van 6 meter is opeens gewijzigd in 6,5 meter. De goothoogte is 5 meter!!!! Ik hoop niet dat deze nieuwe nok- en goothoogte een voorsortering zijn op de Heijmans one woning, nokhoogte 6.2 meter. en goothoogte 5 meter.

Tot slot bij dit punt nog het volgende. Vooral de Suomi-blokhut woning en de traehuus woning, allebei alles gelijkvloers, populair zijn bij ouderen en ook alleenstaanden. Deze woningen hebben een oppervlakte van ongeveer 55 a 65 m². Met de huidige regels is deze grootte niet mogelijk. Waarom niet meer m² toestaan bij een max nokhoogte van 4.5 meter en goothoogte van max 3 meter. Aangezien het bouwplan direct grenst aan 8 lage huisjes en slechts 1 a-spant woning sluit deze

afmeting beter aan bij de omliggende woningen en wordt het plan ook aantrekkelijk voor ouderen en vaak goed voor de doorstroming.

ad 3,

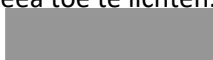
Tot slot nog iets over bouwplan de Holm en de Leus. Als ik rond de Holm had gewoond, dan zou ik ook blij zijn met het bouwplan daar, vergelijkbare kavels, er worden duidelijke eisen gesteld aan de architectuur met bijzondere kenmerken, dat het aansluit bij de omliggende villa's. En inderdaad na 10 jaar gaat dit bouwplan mooi op in de omgeving. Met een goothoogte van 5 meter zal dat bij ons nooit lukken..

Tot slot verzoek ik u nog eens goed naar mijn tekening te kijken en dan ziet u ook dat mijn A-spant woning ongeveer 50 cm verdiept liggen.

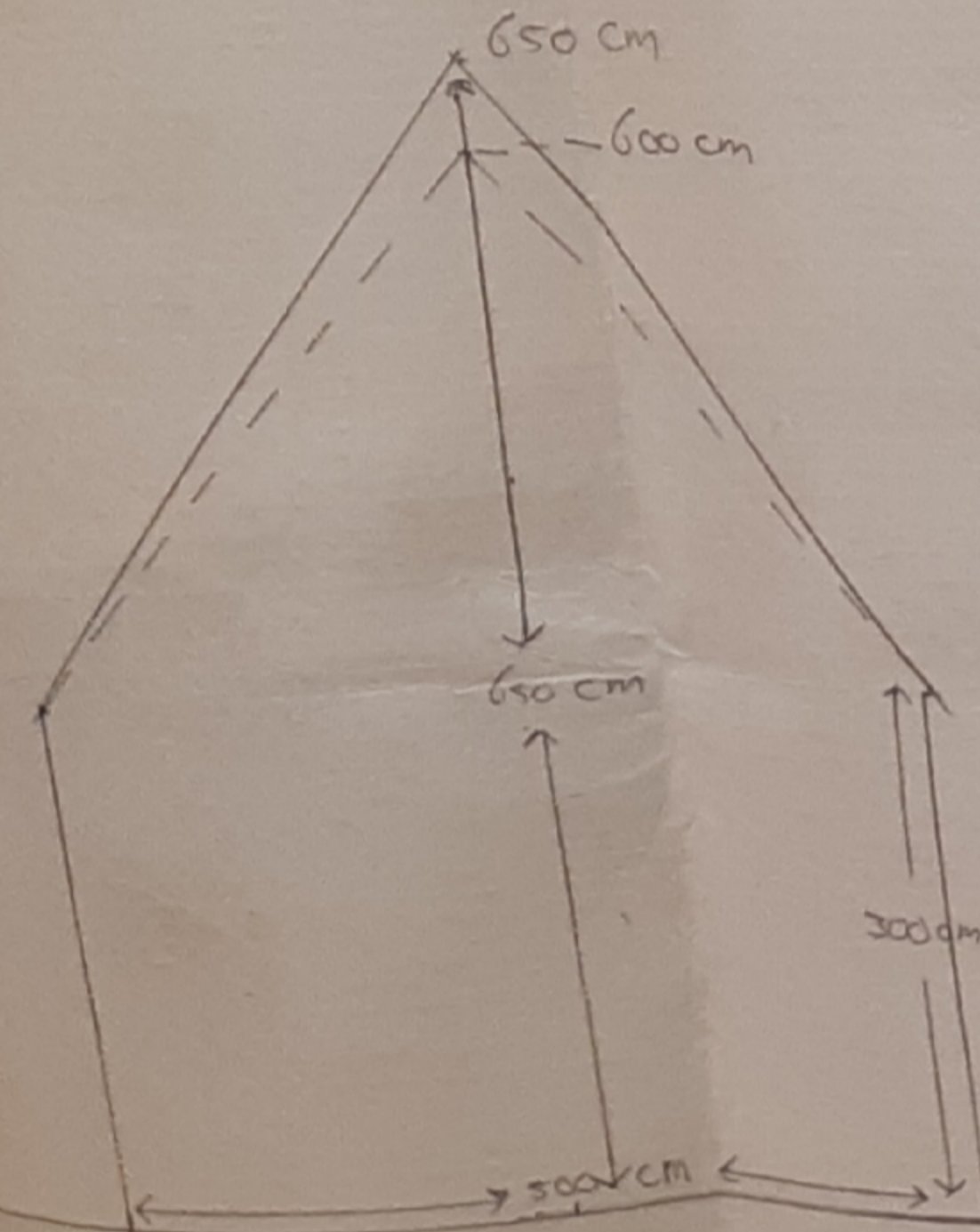
Uit dit al moet u niet denken dat ik tegen bouwen ben in Leusden. Integendeel, ongeveer anderhalf jaar geleden heb ik aan alle toenmalige fracties en de burgemeester mijn visie over de toekomst van leusden gemailt met bijlage waar naar mijn mening gebouwd kan worden binnen de gemeente Leusden en waarom bouwen goed is voor de toekomst van een gemeente, D66 en CU hebben daarop gereageerd.. Leusden heeft zoveel potentieel aan bouwgrond, welke vroeg of laat gebruikt gaat worden, dat het zonde is om kleine stukjes groen in leusden vol te bouwen. Hou het groene dorpse leusden in stand en ga dorps en speels bouwen aan bijv de overkant van het valleikanaal, daar kunnen meters gemaakt worden..

Ik ben gaarne bereid om eea toe te lichten.

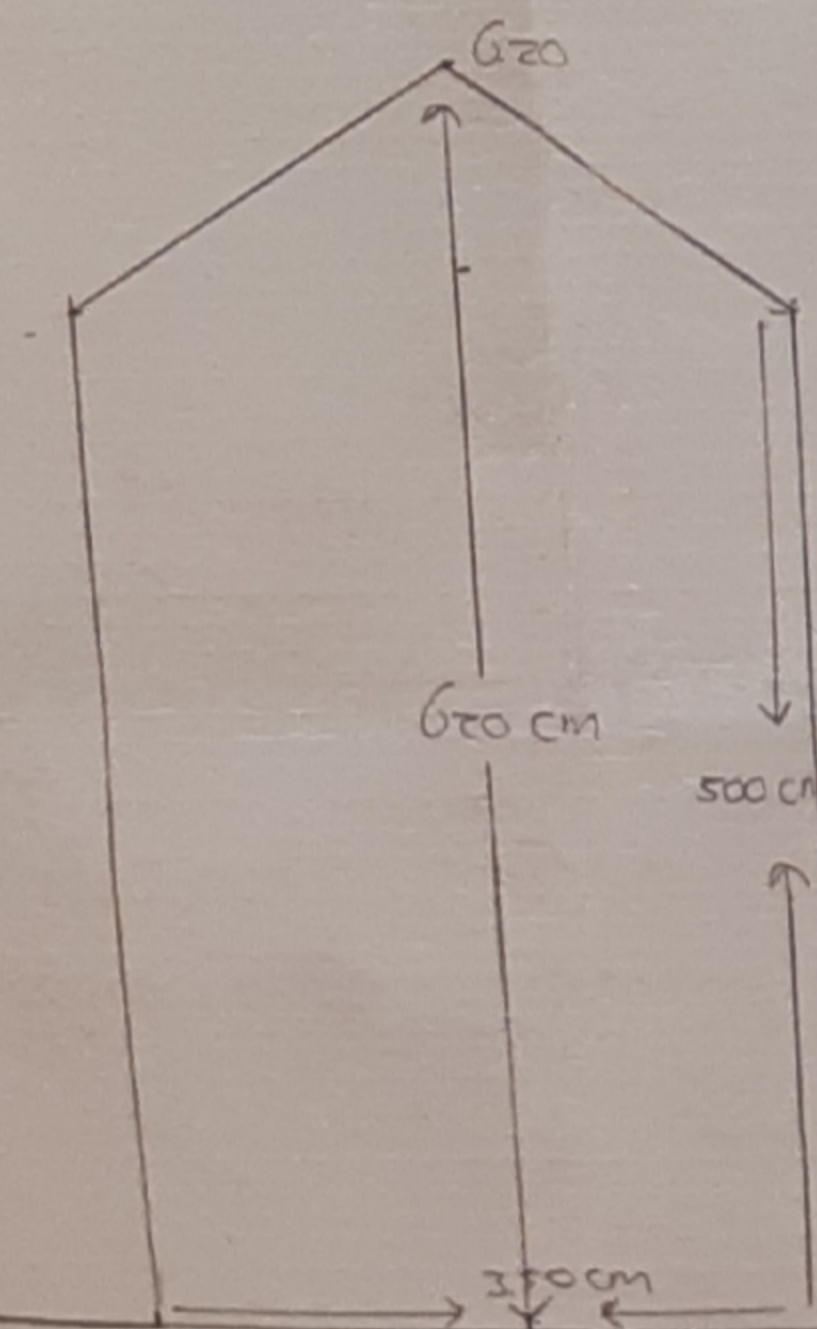
Voor nu hartelijke groet



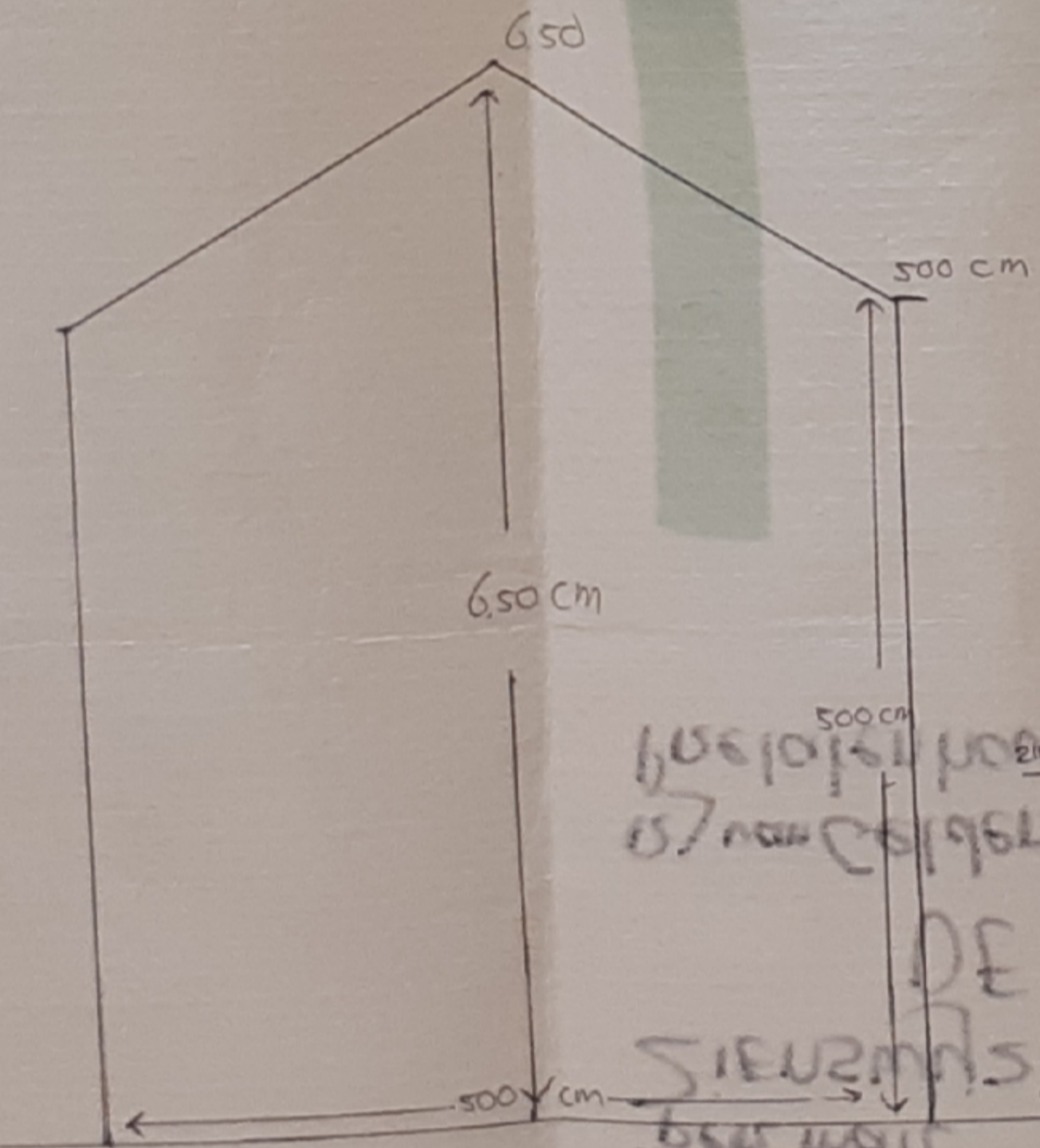
1 cm = 20 cm



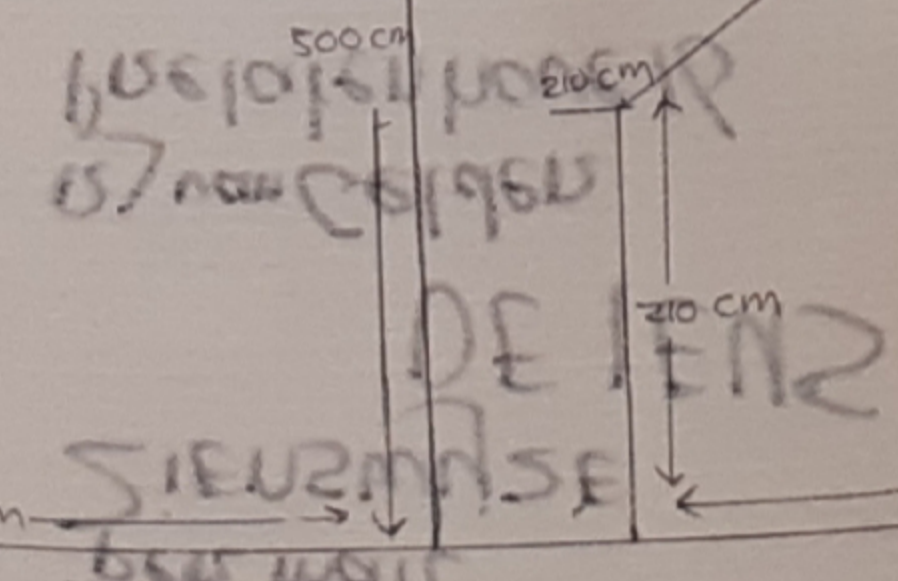
Voorstel gemeente/alleen met lagere
goothoogte



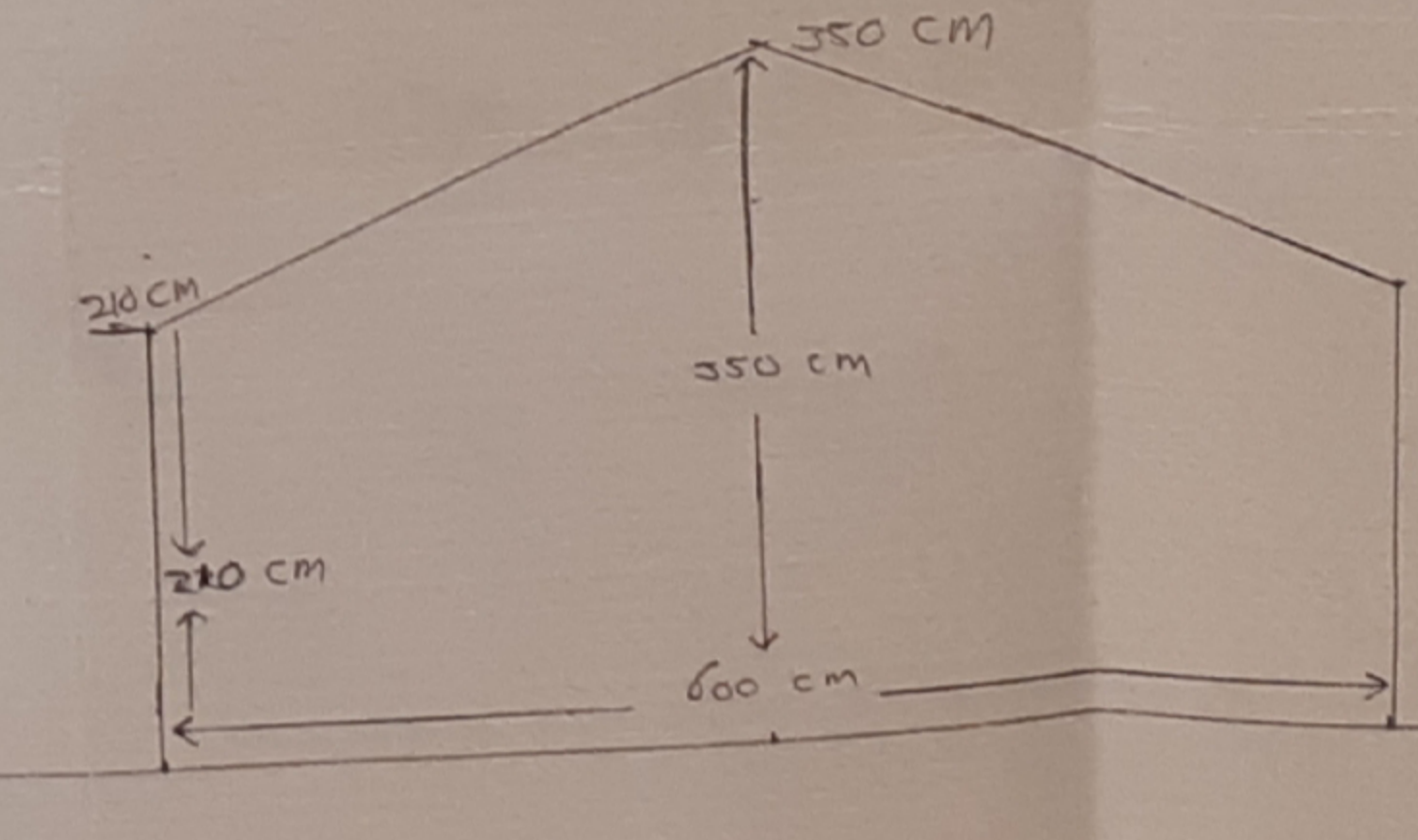
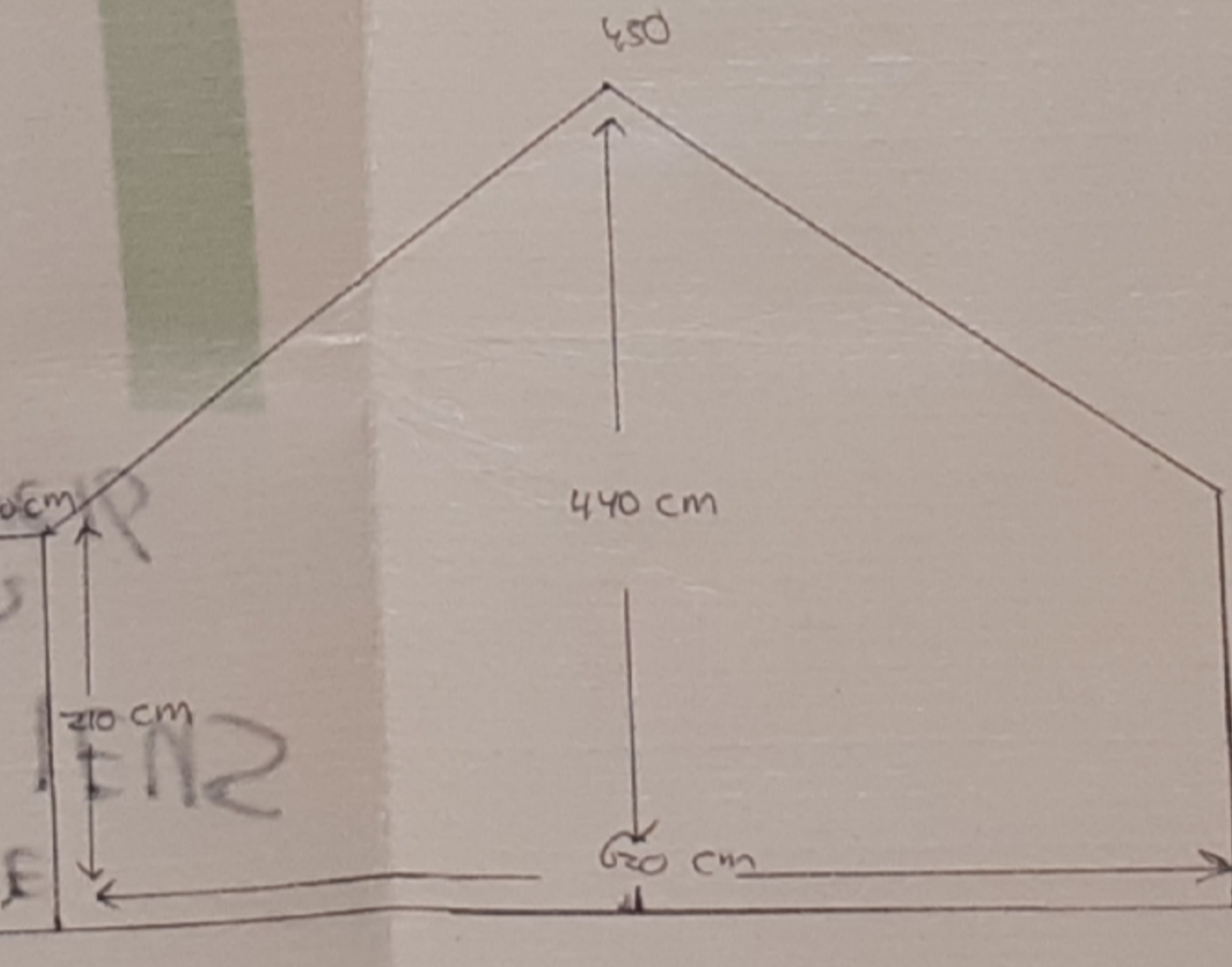
Heymans-one woning



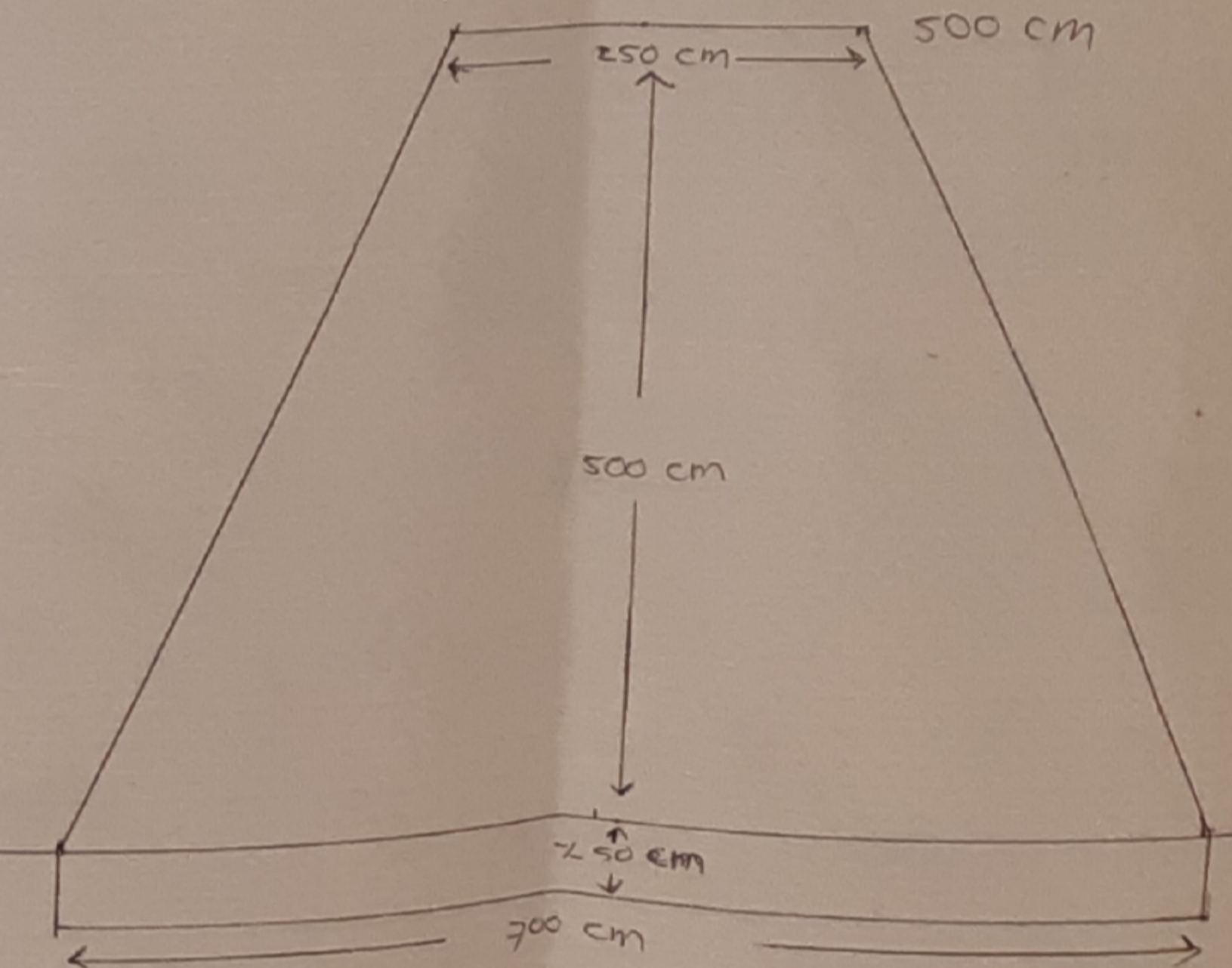
Voorstel gemeente



DE IENZ
SIEURINSE
BESMOEDSCHAP
Bijlage
telefoon
houten woning.



Suomi-Bldhutowoning



A-sprent is met verdieping, maar 50 cm andere moduul