

Schoolsteeg 1 Leusden

Behoort bij het besluit van
Het College van gemeente leusden

d.d. 15-11-2022 nr WABO-2022-199

zie voorwaarden
omgevingsvergunning



Schets met ruimtelijke randvoorwaarden

De initiatiefnemer wil graag de bedrijfsbestemming (zonder bedrijfswoning) op de locatie aan de Schoolsteeg omzetten naar een woonbestemming met een nieuw te bouwen woning. Voor deze wijziging zal er een bestemmingsplanprocedure opgesteld moeten worden. Het college heeft een positieve grondhouding aangenomen, maar stelt wel dat wijziging geen belemmering mag zijn voor het naastgelegen boerenbedrijf en dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit aan het landschap moet worden toegevoegd.

Ondanks dat de locatie niet binnen de groene contour valt, wordt deze wel volledig omringd door de groene contour. Daarom zien wij vanuit het ervenconsulentschap de ruimtelijke kwaliteitswinst met name in natuurontwikkeling (circa 3.000 m²) en het aanleggen van landschapselementen, zoals een houtwal, elzensingel, knotbomenrij, natuurvriendelijke oevers, poel en het omvormen van grasland naar bloemrijk grasland of nat schraalland.

De randvoorwaarden die hier bij horen zijn:

- De toegang heeft een informeel en agrarisch karakter, zoals bijvoorbeeld de uitstraling van een karrespoor.
- Parkeren voorop het terrein, tussen bosje en bijgebouw.
- Cluster woning en bijgebouw tot een stoer en schuurachtig volume, waarbij het bijgebouw is gericht naar het lint en de woning naar het landschap.
- Materiaalgebruik van het gebouw: baksteen, hout; toepassing van gedekte kleuren.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.
- Onstluiting achtererf/natuurbestemming via noordgrens van het perceel.
- Aanplant houtwal (circa 30 m lang) aan de zuidkant van het perceel, zodat er een groene en geleidelijke overgang ontstaat tussen de nieuwe woning en de woning aan de Hamersveldseweg.

- Scheid de woon- en natuurbestemming door middel van een sloot.
- Verschrallen van de toplaag ten behoeve van de natuurontwikkeling. Afhankelijk van de resultaten uit het bodemonderzoek; verschrallen door verwijderen toplaag (herbruik tuin) of verschrallen door maaien en afvoeren.
- Aanleg natuuroever (max. 3 m breed) langs de sloten grenzend aan natuur- of agrarische bestemming. Onderhoud de sloten via naastgelegen weilanden.
- Gebruik geen hoge beschoeiing langs de sloten.
- Behoud vogelbosje. Richt beheer in op meer (bio)diversiteit in kruid- en struiklaag.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.

Project: Schets met randvoorwaarden
Datum: maart 2021
Locatie: Schoolsteeg 1 Leusden
Ervenconsulenten: Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl