

Gemeente Leusden
t.a.v. de gemeenteraad
't Erf 1
3831 NA Leusden

Leusden 16 mei 2023
Betreft: Gewijzigd bestemmingsplan de Leus

Geachte raadsleden,

Op 11 mei jongstleden heeft u tijdens de informatieavond gesproken over het bestemmingsplan voor de Leus. Uit ons inspreken op 11 mei sprak een duidelijk de frustratie en onmacht die wij als initiatiefgroep voelen. Frustratie en onmacht over toezeggingen/verwachtingen die niet worden nagekomen, het gebrek aan voortgang en het feit dat er steeds minder over blijft van het oorspronkelijke woonconcept dat wij voorstonden en waar de gemeente ruimte voor wilde bieden. Maar ook frustratie over een totaal gebrek aan begrip over de invloed die het handelen van de gemeenten heeft en had op ons leven.

Zoals toegelicht stellen wij vast dat het bestemmingsplan op een aantal punten tekort schiet. Wij hebben ons altijd beseft dat het bestemmingsplan nooit volledig overeen zou komen met onze woonwens. In het huidige bestemmingsplan wordt ons concept van kleinschalig wonen echter te veel geweld aan gedaan. Naar aanleiding van vragen uit de gemeenteraad zetten wij de belangrijkste tekortkomingen op een rij met daarbij een voorstel deze aan te passen. Daarnaast verwijzen wij u ook naar onze eerder gestuurde [brief](#).

Omvang van de woningen

In het gewijzigde bestemmingsplan wordt voorgesteld de omvang van de woningen te beperken ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat het in het zuidelijk deel van de Leus niet langer mogelijk is een extra verdieping te realiseren. Voor het noordelijk deel wordt nog wel een optie geboden voor een eerste verdieping mits het grondoppervlak niet groter is dan 30 vierkante meter. Hiermee wordt het gebruikersoppervlak van de woningen niet alleen beperkt, maar wordt ook afgeweken van eerdere toezeggingen van wethouder van Beurden.

Om de energieprestatie eisen te halen zullen de woningen op de Leus goed geïsoleerd moeten worden. De dikte van het isolatiepakket neemt een aanzienlijk deel van het bruto grondoppervlak in, waardoor er een te klein gebruikoppervlak overblijft om een volwaardige kleine woning te realiseren. De toekomstige bewoners zou er weliswaar voor kunnen kiezen het maximale grondvlak van 50 vierkante meter te benutten maar in dat geval blijft er weinig tuin over terwijl die juist essentieel is in het concept.

Vanuit het beeld dat bestaat over Tiny Houses begrijpen wij het voorliggende voorstel. Een klassiek Tiny House hoeft echter niet aan het bouwbesluit en de voorgestelde energiepresentatie eisen te voldoen. Hierdoor ontstaat meer ruimte en flexibiliteit bij het ontwerpen van de woning.

Voorstel

Wij stellen dan ook voor ruimere maten te hanteren en de mogelijkheden voor noordelijk en zuidelijk deel van de Leus gelijk te trekken. Daarbij stellen wij de onderstaande maten voor:

- Maximaal grondoppervlak van 40 of 50 vierkante meter
- Een nokhoogte van 6 meter
- Een goothoogte van 4 meter

Om het bouwvolume te beperken zou het maximaal aantal woningen nog kunnen worden beperkt.

Energieprestatie eisen

De woningen dienen volgens het bestemmingsplan nul op de meter te worden gerealiseerd. Hierbij hanteert de gemeente de definitie uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Deze definitie veronderstelt indirect dat een vrijstaande woning groter is dan een rijwoning of appartement. Een vrijstaande woning zou daarmee meer energie vragen maar ook meer ruimte hebben om energie op te wekken. Bij de meeste woningbouwprojecten kan deze veronderstelling zonder problemen worden toegepast. Bij de woonvorm op de Leus kan dat echter niet kan. De woningen op de Leus zullen, ook bij de afmetingen die wij zouden voorstellen te hanteren klein van omvang zijn. Met het grote aantal bomen in de omgeving is het dan ook onzeker of de additionele energieopwekkingscapaciteit van 3.150 kWh haalbaar is.

Voorstel

Met name de additionele energieopwekkingscapaciteit van 3.150 kWh zien wij als problematisch. Wij zouden willen voorstellen een van de onderste twee energieprestatie eisen te hanteren:

- Energieneutraal of;
- Nul op de meter zonder een minimale additionele energieopwekkingscapaciteit.

De bovenste twee eisen doen recht aan de klimaatdoelstellingen, maar zijn tegelijkertijd passend bij de omvang van de woningen.

Omvang van de tuin en de vorm en hoogte van de erf afscheiding

In het bestemmingsplan wordt het onderste gesteld over de tuin en erfgrans:

De woningen hebben een voortuinzone van minimaal 2m en maximaal 5m breed. In deze voortuinzone kan een vlonder of veranda toegepast worden, maar kent geen aaneengesloten verharding of halfverharding. Een eventuele erfafscheiding is maximaal 0,8m hoog en krijgt de vorm van een haag.

Een tuin van enige omvang is essentieel in het concept van kleinschalig wonen. Dit hebben wij meermaals duidelijk naar voren gebracht en de gemeente heeft toegezegd in elk geval een kavelgrote van 120 vierkante meter mogelijk te maken. Het heeft ons dan ook negatief verrast dat de gemeente de omvang van de tuin middels deze regel nog extra probeert te beperken en dat de nieuwe wethouder spreekt van het beperken van privaat grondeigendom. De bouwvlakken zijn reeds limiterend in de maximale kavelgrote en bieden in onze ogen voldoende kaderstelling.

Naast de omvang van de tuin worden er eisen gesteld aan de eventuele erfafscheiding. De voorgestelde hoogte van de erfafscheiding zorgt in combinatie met de kleine afmeting van de woning voor weinig privacy. Hierdoor ontstaat voor toekomstige bewoners snel het gevoel in een aquarium te leven met als gevolg dat zij de gordijnen moeten sluiten om een gevoel van privacy te ervaren. Wij zien het dan ook als wenselijk een deel van de erfafscheiding hoger mag worden dan 80 cm om zo meer privacy te creëren.

Voorstel

Wij stellen dan ook voor om de eerder beschreven eis als volgt op te nemen:

- *De woningen hebben een voortuinzone die past binnen de aangewezen bouwvlakken. In deze voortuinzone kan een vlonder of veranda toegepast worden, maar kent geen aaneengesloten verharding of halfverharding. Een eventuele erfafscheiding is van natuurlijke materialen en wordt hoofdzakelijk laag uitgevoerd.*

Eventueel kan een maximaal percentage worden vastgesteld. Bijvoorbeeld door te stellen dat 30% van de erfafscheiding hoger mag worden uitgevoerd dan 80 cm

Gebruik van een Delftse stoep of geveltuin

Met betrekking tot de entree van de woningen wordt in het voorliggende bestemmingplan het onderstaande gesteld.

De woningen liggen met de voordeur aan een wandelpad rondom de locatie, dat toegankelijk is voor het publiek. Aan dit pad rondom de buitenzijde hebben de woningen een Delftse stoep of geveltuin, die tussen de 1 en 2 meter breed is.

De bovenstaande eis vinden wij niet helder omschreven en dit kan discussie opleveren over de interpretatie. Daarnaast is de typering van een groen karakter ons inziens voldoende om het toekomstige initiatief de ruimte te geven daar een goede invulling aan te geven. Wij stellen dan ook voor deze voorwaarde als volgt op te nemen:

- *De woningen liggen met de voordeur aan een wandelpad rondom de locatie, dat toegankelijk is voor het publiek. Aan dit pad rondom de buitenzijde hebben de woningen een strook van 1 tot 2 meter breed met een groen karakter.*

De bovenstaande voorstellen zijn naar onze overtuiging niet onredelijk. Het zijn echter wel de aanpassingen die op zijn minst nodig zijn om het concept van Kleinschalig wonen nog enigszins in het bestemmingsplan te waarborgen. Menig burger initiatief had het niet zo lang voorgehouden en was niet tot dit punt gekomen. Omdat zij de kennis en het netwerk niet hebben om het tot hier te schoppen. Wij hopen dan ook dat u de bovenstaande voorstellen ter harte neemt. Op die manier kan worden voorkomen dat ons initiatief de das wordt omgedaan.

Tot slot verzoeken wij u om spoedig, en in samenwerking met RVO, een gronduitgifte procedure op te stellen zodat er ook op dit punt duidelijkheid ontstaat voor alle partijen.

Hoogachtend,

Namens de initiatiefgroep voor de Leus
Jorrit Dortland