



Gemeente Leusden

Bezoekadres

't Erf 1
3831 NA Leusden

Postadres

Postbus 150
3830 AD Leusden

Telefoon 14 033

gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

Arjen van de Belt
Ambachtsweg 3
3831 KA LEUSDEN

Zaaknummer:	Uw brief van:	Uw kenmerk:	Behandeld door:	Verzonden:
L266078	9 april 2020	N.v.t.	Y. Maas	2 maart 2021

Onderwerp: Antwoord principeverzoek Biezenkamp 2

Geachte heer Van de Belt,

Bij brief van 9 april 2020 hebt u verzocht om bestuurlijke medewerking voor de realisatie van een appartementengebouw met tien koopappartementen voor de locatie aan de Biezenkamp 2 te Leusden. U geeft aan dat de locatie uitermate geschikt is voor senioren in de leeftijd 60+. Het perceel aan de Biezenkamp 2 is uw eigendom en de bestaande woning zal ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt.

Wij hebben uw verzoek getoetst en met u besproken. U hebt uw ontwerp aangepast tot een ontwerp van 2 februari 2021 (tekeningnummers 2019-03_V01-dd02-02-2021-A3 en 2019-03_V02-dd02-02-2021-A3). Wij zijn in principe akkoord met dit ontwerp en uw voorstel om tien koopappartementen voor de doelgroep senioren mogelijk te maken. Voor de uitwerking van uw plan hebben we nog enkele aandachtspunten en opmerkingen die wij verder in deze brief noemen.

Toetsing en voorwaarden

Planologisch regime

Uw verzoek is getoetst aan de Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen en bestemmingsplan Hamersveld 1997. Op grond van deze toetsing concluderen wij dat sprake is van strijdig gebruik en bouwen.

De ontwikkeling van de Biezenkamp 2 past binnen onze visie op dit gebied om rondom het winkelcentrum De Biezenkamp intensievere nieuwbouw mogelijk te maken en specifieke doelgroepen, zoals senioren, te bedienen. Ook komt het tegemoet aan de behoefte aan woningen rondom de voorzieningen.

Voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling zien wij een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als voor de hand liggende procedure.

Ruimtelijke onderbouwing

Doordat uw nieuwbouwplan niet past binnen de beheersverordening en het bestemmingsplan, dient u aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing te onderbouwen



waarom uw nieuwbouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond wat de gevolgen voor de omgeving zijn inzake diverse ruimtelijke aspecten van uw initiatief. Ook wordt ingegaan op de behoefte aan woningen, wat in uw geval betekent dat u nader onderbouwt dat er een behoefte is aan tien woningen voor de doelgroep senioren. Een goede ruimtelijke onderbouwing bevat eveneens een beschrijving van het relevante beleid en de relevante ruimtelijke- en milieukundige aspecten.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan is een aantal keer beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving door onze stedenbouwkundige en het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: ARK). U hebt de opmerkingen van onze stedenbouwkundige en de ARK verwerkt tot een definitieve VO versie van 2 februari 2021 (tekeningnummers 2019-03_V01-dd02-02-2021-A3 en 2019-03_V02-dd02-02-2021-A3). Onze stedenbouwkundige en de leden van de ARK zijn akkoord met deze versie.

Verkeer en parkeren

U dient tien parkeerplaatsen te realiseren, één parkeerplaats per appartement, om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het realiseren van parkeerruimte op eigen terrein stuit op overwegende bezwaren aangezien een ontsluiting via het voetgangersgebied een hoogst ongewenste situatie is. Over deze situatie hebben wij eerder met u gesproken.

U hebt aangegeven op een andere wijze in de nodige parkeerruimte te kunnen voorzien door tien parkeerplaatsen te kopen van Woonstichting Leusden in de parkeergarage onder het gebouw Tolgaarde in De Biezenkamp. U geeft aan dat deze parkeerplaatsen aan de te verkopen appartementen gekoppeld kunnen worden via een kettingbeding in de koopovereenkomst.

Wij stemmen in dat u op voornoemde andere wijze voorziet in de nodige parkeerruimte. Om te borgen dat ook daadwerkelijk ten tijde van de ingebruikname van het nieuwe appartementencomplex de benodigde tien parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zullen wij in de nog te verlenen omgevingsvergunning en nog af te sluiten anterieure overeenkomst hierover een voorwaarde opnemen. In deze voorwaarde zal worden bepaald dat tien parkeerplaatsen gekocht moeten zijn en aan de kopers van het appartementencomplex beschikbaar moeten zijn gesteld, voordat het appartementengebouw in gebruik mag worden genomen. Door overlegging van de koopovereenkomsten hiervan, kunt u aan deze voorwaarde voldoen.

Ecologie

Het is verstandig om op tijd te starten met een vleermuisonderzoek, indien u de bestaande woning wil slopen. Vanuit de gemeente Leusden zijn kasten beschikbaar voor de gierzwaluw in vleermuis om in te metselen.

Participatie

Een belangrijk onderdeel bij het afwijken van een bestemmingplan is participatie met burgers, bedrijven en/of maatschappelijke organisaties. Door participatie kan inzicht worden gekregen in de belangen van deze derden en kan de kwaliteit van de aanvraag omgevingsvergunning verbeteren.

In het geval van de ontwikkeling aan de Biezenkamp 2 kan bijvoorbeeld worden gedacht aan omwonenden en het naastgelegen bedrijf Tolboom. Uw nieuwbouwplan zou voor hen



behoorlijke consequenties kunnen hebben, zoals een impact op hun woongenot of belemmering van de bedrijfsvoering. Aan de hand van een planschaderisicoanalyse kunt u inzicht verkrijgen in mogelijke negatieve gevolgen voor de directe omgeving.

Wij geven u de ruimte om zelf invulling te geven aan de wijze waarop u participeert. Wat wij echter graag in de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing terugzien, is de wijze waarop is geparticipeerd en in hoeverre dit heeft geleid tot wijzigingen in uw nieuwbouwplan.

Milieu

Op het gebied van milieu hebben we de volgende opmerkingen:

- Bodem: Een bodemonderzoek is nodig.
- Geluid: De Biezenkamp 2 ligt dicht bij een 30 km/h weg. Op grond van de Wet geluidhinder betekent dit dat een akoestisch onderzoek niet nodig is. Toch achten wij een akoestisch onderzoek noodzakelijk om een afweging te kunnen maken over geluid. Om een afweging te kunnen maken in het kader van een goed woon- en leefklimaat is de belasting op de gevel van het nieuwe appartementencomplex nodig.
- Luchtkwaliteit en externe veiligheid: Een motivatie ten behoeve van luchtkwaliteit en externe veiligheid is nodig.
- Gebiedsbescherming: Er zal getoetst moeten worden of uw initiatief mogelijk significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden heeft. Wij verwijzen u ter kennisname naar de Handreiking woningbouw en AERIUS (<https://www.aanpakstikstof.nl/documenten/publicaties/2020/02/04/handreiking-woningbouw-en-aerius>) van het ministerie, die initiatiefnemers helpt om de mogelijke stikstofdepositie van woningbouw in kaart te brengen
- Milieueffectrapportage (m.e.r.): Voor uw initiatief is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig aangezien niet sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in kolom 1 van categorie 11.2 onder D van de bijlage bij het Besluit MER. Dit betekent dat op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer niet beslist hoeft te worden dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.
- Milieuzonering: Uw bouwplan hebben wij beoordeeld op grond van de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 en het rapport Milieuzonering nieuwe stijl, beiden opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Op basis van deze richtlijnen dient voldoende afstand aangehouden te worden van een bedrijf tot het dichtstbijzijnde gevoelige object. In de nabije afstand van het bedrijf is bedrijvigheid en horeca aanwezig. Dit betekent dat in de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing verantwoord dient te worden dat kan worden voldaan aan de richtafstanden die de VNG hanteert. Het is eveneens noodzakelijk om uit te rekenen in hoeverre de omliggende bedrijven nog kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit. Een verantwoording hiervan dient ook in de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing te worden meegenomen. Wij adviseren u hier rekening mee te houden bij het uitzetten van andere onderzoeken, zoals het akoestisch onderzoek.



Afval

Binnen de realisatie van uw initiatief dient rekening gehouden te worden met de afvalstromen rest, PMD, GFT en papier/karton. Er zijn meerdere mogelijkheden voor uw initiatief.

- Rest: Voor restafval kan aangesloten worden op de bestaande ondergrondse zuil, die zich op circa 30 meter van de Biezenkamp 2 bevindt.
- PMD: Voor PMD kan aangesloten worden op de bestaande ondergrondse zuil, die zich binnen een straal van 250 meter bevindt (achter de parkeerplaats bij de Jumbo). Het is ook mogelijk, omdat sprake is van appartementen, een drietal PMD-containers (kliko's) aan te vragen.
- GFT: Voor GFT dient in ieder geval een zuil aangeschaft te worden. Dit kan een nieuwe zuil op een nieuwe locatie zijn, maar ook een duozuil. Wanneer het gaat om een GFT duozuil, zullen wij op zoek gaan naar een locatie.
- Papier/karton: Voor papier/karton kan aangesloten worden op de bestaande ondergrondse zuil, die zich binnen een straal van 250 meter bevindt (achter de parkeerplaats bij de Jumbo). Het is ook mogelijk, omdat sprake is van appartementen, een drietal papier/kartoncontainers (kliko's) aan te vragen.

De aanschaf van de ondergrondse GFT zuil dient initiatiefnemer zelf te regelen en te bekostigen. De gemeente stelt de vereiste gegevens (merk, type, omvang etc.) beschikbaar. De locatie van de ondergrondse container stemt u met ons af. Indien u kiest voor een duozuil voor gft, zullen wij de aanschaf regelen. De kosten hiervan zijn eveneens voor u.

Indien u kiest voor het gebruiken van gewone containers (Kliko's), dan krijgen de bewoners deze in bruikleen. U bent echter verantwoordelijk voor het regelen van een ruimte voor de stalling van deze containers. Daarnaast zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het aan de weg plaatsen tijdens ophaaldagen en het weghalen van deze containers.

Riolering en waterhuishouding

Het gemengde rioolstelsel ter plaatse wordt al behoorlijk belast en dat wordt met de bouw van tien appartementen niet minder. Daarom pleiten we ervoor om het hemelwater niet op het rioolstelsel te laten afwateren, maar een oplossing hiervoor op eigen terrein te zoeken. Wij vragen u in de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze regenwater op het eigen perceel wordt opgevangen. Mocht opvang op het eigen terrein niet mogelijk zijn, dan zien we graag dat u onderbouwt waarom dit niet mogelijk is. In een dergelijk geval het regenwater graag vertraagd afvoeren, via bijvoorbeeld een groen dak op de fietsenstalling/bergingen. Indien het vertraagd afvoeren van hemelwater op geen enkele manier mogelijk is en u gebruik gaat maken van een Pluvia afvoersysteem, of iets met een gelijkwaardige werking, dan dient een ontlastput in de regenwaterafvoer op eigen terrein te worden aangebracht.

De afvoer van de vuilwaterleiding en regenwaterleiding dienen een halve meter over de erfgrans op eigenterrein een ontstoppingsstuk in de leiding krijgen. De ontstoppingsstukken mogen niet op het openbaar gebied worden geplaatst.

U dient hemelwater en vuilwater wel gescheiden aan te brengen tot aan de erfgrans. Graag met één leiding voor afval- en hemelwater voor het hele pand richting de erfgrans aanleggen. Op openbaar gebied zal een riolaansluiting voor het pand worden gerealiseerd in opdracht van de gemeente. Alle kosten die gemaakt moeten worden om een dergelijke afvoerleiding voor dit pand te realiseren en aan te sluiten zijn voor u.



We brengen ook bij u onder de aandacht dat een rioolaansluitvergunning aangevraagd dient te worden. Wij adviseren u hierover vroegtijdig met ons in overleg te redeneren om af te stemmen welke diameter afvoerleiding benodigd is en hoe hoog de afvoerleidingen het pand kunnen verlaten. Zo kan voorkomen worden dat de afvoerleidingen mogelijk het pand aan de verkeerde kant verlaten of te laag liggen om een aansluiting onder vrij verval op openbaar riool mogelijk te maken. Wij vragen u tevens een capaciteitsberekening met onderbouwing aan te leveren, waarop de diameter van de afvoerleidingen zijn gebaseerd. Voor hoogbouw is de minimale eis voor vuilwateraansluiting circa 160 mm. Uit de aangeleverde capaciteitsberekening met onderbouwing zal naar voren komen of dit groter moet zijn.

We merken ook op dat goed gekeken moet worden of de bouw van het pand geen overlast gaat geven qua afwatering in mogelijke kelders van buurpanden.

Tenslotte geven we mee dat mocht bronbemaling noodzakelijk zijn om de bouw van het pand te realiseren, ruim van tevoren met de rioolbeheerder moet worden afgestemd of bemalingswater mag worden geloosd. Voor de Biezenkamp 2 ligt een riool met een te kleine diameter om het bemalingswater te kunnen lozen. Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met een langere afvoerleiding door het winkelgebied.

Duurzaamheid

In de gemeente Leusden gelden de [Beleidsregels “Duurzame nieuwbouw”](#). Daarin staat dat voor nieuw toe te voegen appartementen de ambitie is dat deze “Nul-op-de-meter” worden gerealiseerd en dat, wanneer dit niet haalbaar is, de minimale prestatie is dat de appartementen energieneutraal worden opgeleverd. U dient aan te tonen dat de appartementen zo worden gerealiseerd dat er jaarrend evenveel energie wordt opgewekt als wordt verbruikt. Dit geldt voor gebouw gebonden energie (waaronder bijvoorbeeld verwarming en warm water) als voor gebruik gebonden energie (waaronder bijvoorbeeld tv en wasmachine).

Wij geven u in overweging na te denken over de plaatsing en realisatie van elektrische laadpalen. Hoewel de realisatie niet verplicht is, neemt de behoefte voor elektrisch rijden in vogelvucht toe.

Exploitatieovereenkomst en planschade

Alle kosten die u in het kader van het gehele traject maakt, zoals kosten voor een ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken, zijn voor uw rekening. Daarnaast sluiten wij met u een anterieure overeenkomst af om de kosten te verhalen. Het verhaal van kosten is een wettelijke verplichting en vloeit voort uit artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Wij schatten de ambtelijke kosten in op € 13.310,-.

Daarnaast vragen wij bij ieder ruimtelijk project een anterieure bijdrage aan marktpartijen of particulieren voor investeringen met een bovenwijks karakter die bijdragen aan de Omgevingsvisie van de gemeente Leusden (zie verder de [Nota Kostenverhaal 2019 gemeente Leusden](#)). Voor de afdracht bijdrage bovenwijkse voorzieningen hanteren wij een afdracht van € 15,- per m² bruto vloeroppervlak (BVO) en wij schatten deze kosten in op € 18.735. Het eerdergenoemde bedrag zal nog worden vermeerderd met deze kosten.



Voorlopige specificatie van de kosten:

Afwijking uitgebreid: € 2.050,-

Tot 10 appartementen, € 1.071,- per appartement: € 10.710,-

Meer dan 9 appartementen, € 550,- per appartement: € 550,-

1249 (BVO begane grond 470 m², 1^e en 2^e verdieping 429 m², 3^e verdieping 350 m²) x € 15,-:
€ 18.735,-

De volgende kosten vallen niet binnen de hiervoor genoemde kosten:

- Kosten in verband met aanpassingen en/of herstelwerkzaamheden aan het openbare gebied (onder andere de in deze brief eerder benoemde), in verband met of naar aanleiding van de realisatie van uw bouwplan.
- Kosten voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek (€ 1.000) en de kosten voor het inschakelen van stedenbouwkundig advies.

Omwonenden kunnen door deze ruimtelijke ontwikkeling schade ondervinden in de vorm van bijvoorbeeld een vermindering van uitzicht of privacy. Aan de hand van een planschaderisicoanalyse kunt u inzicht verkrijgen in mogelijke planschade vanwege uw nieuwbouwplan. Deze mogelijke schade kunnen zij verhalen door het indienen van een verzoek om planschade bij de gemeente. Mocht er planschade worden toegekend, dan komt dit voor uw rekening. Het planschadeverhaal wordt als onderdeel opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Vervolg

Met in achtneming van het voorgaande kunt u een omgevingsvergunning indienen bij het Omgevingsloket. Vervolgens start de procedure voor een uitgebreide omgevingsvergunning. Dit betekent dat eerst een ontwerp van de omgevingsvergunning ter visie zal worden gelegd, alvorens de omgevingsvergunning definitief kan worden verleend.

Onze medewerking

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

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen ons ingenomen principebesluit staat geen mogelijkheid van bezwaar of beroep open.

Contact

Als u nog vragen hebt, kunt u contact opnemen met de heer Y. Maas via telefoonnummer 14 033.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Leusden,

de heer Y. Maas,
Beleidsadviseur ruimtelijke ordening