bestemmingsplan De Leus

vastgesteld

**Gemeente Leusden**

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen regels

# De Leus

vastgesteld

# Inhoudsopgave

**Bijlagen regels** **5**

**Bijlage 1** **Kavelpaspoort De Leus** **6**

**Bijlage 2** **Lijst Staat van bedrijfsactiviteiten** **14**

# Bijlagen regels

# Bijlage 1 Kavelpaspoort De Leus

# DE LEUS LEUSDEN
## CONCEPT KAVELPASPOORT

8 november 2021
projectnummer: 200154
gemeente Leusden

# DE LEUS LEUSDEN
Introductie Kavelpaspoorten

Pelgrimshoeve, gelegen aan het plangebied

Woning aan de Agnietenhoeve, kijkend richting de Leus

**Introductie: Leusden Munnikhove**

Deze bescheiden woningbouwlocatie is gelegen in een rustige woonbuurt Munnikhove, uit begin jaren ‘80.

Rondom de locatie ligt een buurt die bestaat uit karakeristieke chaletwoningen. Het gaat om kleine vrijstaande woningen, die met hout betimmerd zijn.
De woningen hebben één bouwlaag met een kap, of twee bouwlagen in combinatie met een gootlijn op maaiveldniveau. De woningen hebben een zeer kleine kavel, maar bieden doordat ze zijn omringd door een smalle stroop privégroen een vriendelijke aanblik.

De Leus is een voormalige schoollocatie. Op het noordelijk deel bevond zich een schoolgebouw dat enkele jaren gelden gesloopt is. Ook het zuidelijk deel van de kavel, dat tot voor kort werd gebruikt als tijdelijke huisvesting voor kindcentrum ‘t Ronde, is ondertussen bebouwingsvrij.

De locatie is omringd door bomen, die ondertussen tot een volwassen hoogte zijn gegroeid. Uitgangspunt van deze ontwikkeling is het behoud van deze groene zoom.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen van de Leus is om te komen tot woningbouw die past bij de locatie, die bijdraagt aan de invulling van de woonvisie, en die aansluit op de behoeften van de inwoners van Leusden. De kleine schaal van de woningbouw past bij de omringende chaletwoningen, terwijl het groene karakter van de plek voor de buurt in stand blijft.

Bij het ontwikkelen van kleinschalige schoollocaties in de gemeente Leusden, wordt per locatie voor één woningtype gekozen. De Leus is aangewezen als een locatie waar ruimte is voor experiment en bijzondere woonvormen. Zodoende is er de mogelijkheid om hier kleine woningen anno 2022 te realiseren, bij voorkeur in de vorm van een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Hierbij gaat het om kleine woningen, gelegen op een kleine kavel. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor alleenstaanden of stellen, die vanuit het oogpunt van duurzaamheid of levensstijl een beperkte behoefte hebben aan binnenruimte, maar wel graag een zelfstandige woning hebben in een groene omgeving. Deze doelgroep heeft vaak een collectieve instelling, waarbij wordt samengewerkt met een groep gelijkgestemden om een woonomgeving te maken die past bij hun woonwensen en idealen.

De gemeente Leusden ziet het als haar taak om een plek te bieden aan dit soort initiatieven. Enerzijds wordt hiermee een gewild woonmilieu aangeboden aan de inwoners van Leusden. Daarnaast kunnen dit soort initiatieven op sociaal gebied een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van een woonbuurt met een beperkt voorzieningenaanbod.
Daarom wordt voor de ontwikkeling van de Leus in eerste instantie ingezet op het ontwikkelen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Met het opstellen van dit kavelpaspoort kan iedereen een beeld krijgen van de mogelijkheden van deze locatie.

Het voormalige schoolgebouw van de Leus omringd door bomen, gezien vanaf het Jachtpad

De huidige situatie, waarbij de locatie bebouwingsvrij is gemaakt.

Woningen en parkeren aan de Agnietenhoeve

De volgende basisregels zijn van toepassing op deze ontwikkeling:

1. De woningen verwijzen op eigentijdse wijze naar de chaletwoningen in de omgeving.
2. De woningen zijn duidelijk individueel herkenbaar, door een vrijstaande ligging, door het gebruik van een dwarskap of sheddak, of door een inspringende gevel.
3. Het aspect duurzaamheid is duidelijk herkenbaar in het uiterlijk van het gebouw. Bijvoorbeeld door het gebruik van een gras- of sedumdak, een zonnedak, of een groene gevel.
4. De woningen hebben een eenvoudig hoofdvolume, met aanbouwen ondergeschikt aan de hoofdvorm. De kapvorm is vrij. De maximale nokhoogte is 6,5m, de maximale goothoogte ligt op 5m.
5. De woningen worden gekenmerkt door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik. Het gebruik van hout is zichtbaar in gevel. Wanneer baksteen en/of dakpannen worden toegepast, gebeurt dit in aardetinten of met een kleurverloop.
6. 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.
7. De woningen staan aan een centrale open groene ruimte, die van buitenaf beleefbaar is, met name vanaf het Jaagpad. Deze open ruimte is aan maximaal twee zijden omsloten door een strook woningen, en aan minstens twee zijden open naar de omgeving. Deze centrale ruimte kent geen aaneengesloten verharding of halfverharding.
8. 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.
9. Bergingen zijn toegankelijk vanaf het pad rondom de locatie, en worden binnen het bouwvlak gerealiseerd. Het maken van een collectieve berginging voor elk van de twee stroken woningen heeft een sterke voorkeur. In vorm en materiaalgebruik sluiten de bergingen aan bij de woningen.
10. Voor de parkeerbehoefte die hoort bij deze ontwikkeling wordt een parkeerkoffer van zes openbare parkeerplaatsen gemaakt aan de Pelgrimshoeve. De resterende parkeerbehoefte wordt op het terrein zelf opgelost, in één of twee collectieve parkeervoorzieningen.  De rest van terrein is niet toegankelijk voor motorvoertuigen. Parkeerplaatsen die verdwijnen voor de toegang tot deze parkeervoorziening worden gecompenseerd.
11. Op het terrein zijn maximaal 9 kleine woningen toegestaan.
12. Het grondvlak van de woningen is maximaal 50 $m^2$, met een nokhoogte van maximaal 6,5m en een goothoogte van maximaal 5m.

# DE LEUS LEUSDEN
Ontwikkelingsmogelijkheden

1:500
(A3 formaat)

0 5 10 15 20 25 30 m

Om het groene karakter van de plek te behouden is het belangrijk dat de bomen rondom de locatie goed zichtbaar blijven vanaf het Jaagpad.  Daarom opende deze ruite zich niet alleen naar het Jaagpad, maar ook naar een andere zijde. We gaan ervanuit dat er in elk geval woningen komen aan de noordzijde, die plek die het meeste zonlicht ontvangt. Hiernaast kan gekozen worden voor een strook woningen langs de zuidzijde of de westzijde. Bebouwing langs zowel zuidzijde als westzijde is voor het behoud van het groene karakter ongewenst en daarom niet toegestaan.

**optie 1** - strook aan noord en westzijde

**optie 2** - strook aan noord en zuidzijde

# DE LEUS LEUSDEN

Kavelpaspoort

# DE LEUS LEUSDEN

visualisatie mogelijke bouwvolumes

# Bijlage 2 Lijst Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

| | | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SBI-CODE** | **OMSCHRIJVING** | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | **CATEGORIE** | |
| Tabel 1: Bedrijven | | | | | | | |
| **58** | **UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA** | | | | | | |
| 1814 | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| 182 | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| **31** | **VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.** | | | | | | |
| 9524 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m² | 0 | 10 | 10 | 0 | | **1** |
| **35** | **PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER** | | | | | | |
| 35 | Gasdistributiebedrijven: | | | | | | |
| 35 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | 0 | 0 | 10 | 10 | | **1** |
| **45, 47** | **HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS** | | | | | | |
| 45204 | Autobeklederijen | 0 | 0 | 10 | 10 | | **1** |
| **46** | **GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING** | | | | | | |
| 461 | Handelsbemiddeling (kantoren) | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| **47** | **DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN** | | | | | | |
| 952 | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 0 | 0 | 10 | 10 | | **1** |
| **53** | **POST EN TELECOMMUNICATIE** | | | | | | |
| 61 | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| 61 | zendinstallaties: | | | | | | |
| 61 | - FM en TV | 0 | 0 | 0 | 10 | | **1** |
| 61 | - GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig voor bouwen) | 0 | 0 | 0 | 10 | | **1** |
| **62** | **COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE** | | | | | | |
| 62 | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| **72** | **SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK** | | | | | | |
| 722 | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| **63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82** | **OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING** | | | | | | |
| 82992 | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| **96** | **OVERIGE DIENSTVERLENING** | | | | | | |
| 96013 | Wasserettes, wassalons | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| 9602 | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| 9609 | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 0 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| | | | | | | | |
| Tabel 2: Opslagen en installaties | | | | | | | |
| **0** | **OPSLAGEN** | | | | | | |
| 3 | brandbare vloeistoffen (in tanks): | | | | | | |
| 3 | - ondergronds, K1/K2/K3-klasse | 10 | - | - | 10 | | **1** |
| 4 | Overige gevaarlijke stoffen in tanks: | | | | | | |
| 4 | - bovengronds < 10 m³ en onder drempelwaarde BRZO | 10 | - | - | 10 | | **1** |
| 5 | Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen: | | | | | | |
| 5 | - kleine hoeveelheden < 10 ton | - | - | - | 10 | | **1** |
| 6 | ontplofbare stoffen en munitie: | | | | | | |
| 6 | - < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensubklasse 1.4 | - | - | - | 10 | | **1** |
| **11** | **INSTALLATIES** | | | | | | |
| 14 | laboratoria: | | | | | | |
| 15 | luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel | 10 | 0 | 10 | 0 | | **1** |
| 26 | transformatoren < 1 MVA | 0 | 0 | 10 | 10 | | **1** |
| 34 | liftinstallaties | 0 | 0 | 10 | 10 | | **1** |