

Kadernota Maanwijk

Vastgesteld B&W 30-5-2017; nr L133112

auteurs: Projectgroep Maanwijk

1. Aanleiding:

Heijmans vastgoed (HVG) heeft zich bij de gemeente gemeld met een bouwinitiatief voor woningbouw Maanwijk. Het plangebied betreft het “kopje van Leusden Zuid” en wordt omsloten door de Maanweg, Groene Zoom, De Roo van Alderwereldlaan en de noordrand van de woonwijk Leusden Zuid. Het plangebied ligt binnen de provinciale rode contour. De gemeente mag dus onder nader in te vullen randvoorwaarden medewerking verlenen aan functiewijziging. De huidige bestemming is agrarisch.

2. Doel:

Deze notitie dient om nut en noodzaak van de ontwikkeling van Maanwijk als woonwijk te duiden en te kaderen. Met dit document legt B&W haar kaders en ambities vast die van toepassing zijn op de ontwikkeling van Maanwijk en randvoorwaardelijk zijn voor aanpassing van de bestemming van het gebied. Hiermee biedt het college houvast voor de ontwikkelaar bij de planuitwerking. Dit document zal fungeren als toetsingskader bij de beoordeling van een stedenbouwkundig plan + woningbouwprogramma en zal een bijlage zijn van een op te stellen Anterieure Overeenkomst (AO) tussen gemeente en initiatiefnemer.

3. Woningbouwprogramma

algemeen.

Op dit moment zijn nog diverse woningbouwprojecten in Leusden in voorbereiding cq uitvoering, zoals 5 vrijvallende schoollocaties in Leusden en 3 vrijgevallen school/voorzieningen locaties in Leusden Zuid. In De Biezenkamp en Valleipark worden nog woningen ontwikkeld en/of gebouwd. Ook worden diverse leegstaande kantoren naar wonen getransformeerd. In Achterveld is Groot Agteveld in uitvoering en ligt Mastenbroek II als toekomstige uitbreidinglocatie nog “op de plank”. Bij het vaststellen van de woonvisie door de gemeenteraad in 2016 is weliswaar geconstateerd dat er in Leusden tot 2035 ruimte is voor 1.000 nieuw te bouwen woningen. De gemeenteraad heeft aangegeven mee te werken aan het versneld uitbreiden van de woningvoorraad (800 tot 1.200 woningen tot 2025). Deze uitspraak maakt het mogelijk mee te werken aan het nu al ter hand nemen van de ontwikkeling van het kopje van Leusden zuid tot de woonwijk Maanwijk. Uit het gemeentelijke beleid vloeit echter niet voort dat spoedige ontwikkeling van Maanwijk noodzakelijk is. Omdat ruimte wordt gegeven aan de bouwprogramma dat groter is dan uit berekeningen blijkt moet de behoefte aan de te bouwen woningen (mede vanwege de “Ladder voor duurzame verstedelijking”) door de initiatiefnemer worden onderbouwd. De te realiseren woningen moeten vooral een typologie of concept behelzen dat iets toevoegt aan de differentiatie in Leusden.

Er kan dus aan de ontwikkeling van de Maanwijk worden meegewerkt, mits deze ontwikkeling past in de beleidskaders en bijdraagt aan de lange termijn ambities van Leusden op diverse beleidsterreinen zoals in deze kadernota verwoord.

Woningbouwprogramma naar financieringscategorie.

Sociale huur

Als harde ondergrens geldt dat tenminste 30% van het totaal aantal woningen in de sociale huursector wordt gerealiseerd. WSL is de eerst aangewezen partij voor eigendom en beheer van de te realiseren sociale huurwoningen.

Er van uitgaande dat WSL de eigenaar van de te realiseren sociale huurwoningen wordt, gelden hierbij de prestatieafspraken Gemeente-WSL-HLVE Li van 13 december 2016. Van belang in dit verband zijn o.m.:

Afspraak 5: Bij de medewerking van de gemeente aan ontwikkeling van grotere locaties stelt de gemeente als voorwaarde voor de medewerking een minimumpercentage van sociale huur (30%) vast.

Afspraak 13: WSL bouwt nieuwe woningen rollatorgeschikt, tenzij de aard van het project dit (op onderdelen) niet mogelijk of wenselijk maakt. WSL geeft in deze gevallen aan de gemeente en HLVE aan waarom de woningen niet rollatorgeschikt worden. WSL bouwt eengezinswoningen zodanig dat aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden.

Afspraak 14: WSL hanteert bij de opstelling van het programma van eisen het handboek Woonkeur 2015.

Afspraak 15: De nieuwbouwwoningen van WSL zijn sober. Dit geldt zowel voor de omvang, de uitrusting, het ontwerp als de materialisering. WSL onderzoekt bij iedere nieuwe ontwikkeling op welke manier dit vorm kan krijgen binnen het geformuleerde basiskwaliteitsbeleid. Maximaal 70 % van het bouwprogramma is voor de andere "financieringscategorieën" dan sociale huur. Omdat de vrije sector huur (€750 - €1.000) in Leusden is ondervertegenwoordigd, vraagt de gemeente hiervoor bijzondere aandacht.

Woningbouwprogramma naar doelgroepen.

Tenminste 60 % van het gehele woningbouwprogramma bestaat uit grondgebonden woningen voor gezinnen. Het overige programma, dat in beginsel 40% omvat, bestaat enerzijds uit woningen voor startende gezinnen en anderzijds voor senioren. De woningen voor de startende gezinnen zijn betaalbare en bij voorkeur grondgebonden woningen (sociale huur dan wel goedkope koop met een koopprijs tot €200.000) van tenminste circa 80 a 90 m² met tenminste twee slaapkamers.

Uit diverse signalen menen wij te kunnen ontlenuen dat er in Leusden-Zuid een latente behoefte bestaat aan woningen voor senioren. Als hiervan sprake is dan is deze behoefte waarschijnlijk zeer divers. Het bouwplan moet voorzien in deze verscheidenheid.

Aan de ontwikkelende partij is het om de behoefte aan woningen voor startende gezinnen en senioren (m.n. uit Leusden-Zuid) in beeld te brengen.

Als uit de inventarisatie blijkt dat de omvang van de doelgroepen startende gezinnen en senioren kleiner is dan de aangenomen 40%, kan aanvullend een lager % worden overeengekomen en neemt het % grondgebonden woningen voor gezinnen overeenkomstig toe.

4. Stedenbouwkundig kader

Kwaliteitsdragers en gebiedsidentiteit Maanweg

Het gebied Maanwijk vraagt vanwege haar ligging een kwalitatief hoogwaardige uitwerking. Het gebied vormt de entree tot de kom van Leusden en zal daarom een representatieve uitstraling moeten krijgen. De locatie vormt een knooppunt tussen verschillende ruimtelijke eenheden. Deze eenheden geven het gebied karakter en betekenis. Er zijn waarden om te versterken, op te pakken en te beschermen. Daarom geeft het SP rekenschap van deze positie en speelt het Middels de navolgende kwaliteits- en identiteitsdragers in op:

1. De entreefunctie van het gebied tot de kom van Leusden;
2. De zichtbare toegang tot de wijk Tabaksteeg;
3. De ligging aan het kleinschalige lint van de Maanweg;
4. Toont het een respectvolle overgang naar het woongebied van Leusden-Zuid.
5. Maakt het harmonieuze overgang naar het noordelijk (en westelijk) gelegen open landschap.

Woningbouwprogramma en typologie

Het woningbouwprogramma van de locatie bedraagt maximaal 90 woningen. Met uitzondering van de duiding dat gezinswoningen grondgebonden zijn is de toe te passen woningbouwtypologie niet vastgelegd, er zijn veel woningtypen denkbaar, zolang deze in samenhang met het stedenbouwkundig concept zijn toegepast. Dus naast rijwoningen en tweekappers is er ook ruimte voor rug-aan-rugwoningen, boerderij- en/of schuurwoningen of paviljoens. Oftewel een uitnodiging tot een onderscheidend en tegelijkertijd aantrekkelijk ruimtelijk concept met uiteenlopende woningtypologieën.

Gestapelde woningbouw is mogelijk maar mag geen dominante positie binnen het gebied, het plan en de omgeving innemen. Het is zeker voorstelbaar een appartementengebouw als accentbebouwing op te nemen zodat de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur wordt verbeterd. Er is geen maximale bouwhoogte bepaald. Wanneer hoogteaccenten worden toegepast dienen deze wel programmatisch en stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast en beargumenteerd te worden.

Voor wat betreft dichtheid geldt dat een maximum norm in dichtheid cq een maximum aantal woningen geen doel op zich is. Eerder wordt een juist evenwicht tussen woningbouwprogramma (typen en aantal) in relatie tot een kwalitatief goede inrichting nagestreefd. Het totale plangebied is 4,4 hectare groot. Hiervan kan een behoorlijk deel niet zondermeer voor de bouw van woningen worden ingezet vanwege de nabijheid van Verkeersverbinding De Groene Zoom of de aanwezige gasleiding (aan de zuidzijde van de locatie). Uitgaande van een 3,5 hectare te benutten woongebied met een woningdichtheid van maximaal 25/ha komt het "laadvermogen" van het plan op maximaal ca. 90 woningen.

Gebiedspecifieke kwetsbaarheden

Het gebied is niet vrij van een aantal kwetsbaarheden die invloed hebben op het gebruik van de locatie en die tevens van invloed kunnen zijn op de beoogde woonkwaliteit. Specifiek betreft het de geluidsproductie van de Groene Zoom als belangrijke verbindingsweg (noordzijde) en de Gasdistributieleiding (zuidzijde). De Groene Zoom maakt dat er een geluidwerende voorziening zal moeten gerealiseerd om aan de wettelijke eisen voor woningbouw te voldoen. Dit kan op verschillende wijzen vorm krijgen. Te denken valt aan de realisatie van een geluidsscherm of geluidswal. Ook de realisatie van een gesloten bebouwingwand behoort tot de mogelijkheden en heeft vanuit stedenbouwkundige optiek vanwege de gewenste representativiteit, herkenbaarheid en identiteit de voorkeur.

De gasdistributieleiding geeft een beperking in het gebruik van de gronden. Binnen een vrijwaringszone kunnen geen woningen worden gebouwd maar is het wel mogelijk om de ruimte te gebruiken voor wegen en open groen (diep wortelende beplanting is niet zomaar mogelijk). De zone kan daarmee worden ingezet als groene buffer of overgangszone naar de bestaande woningen onderdeel uitmakend van Leusden-Zuid.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het plan is van groot belang. Vooral langs de groene zoom ligt de lat hoog: deze zone vormt een belangrijke de entree van heel Leusden maar is tegelijkertijd ook kwetsbaar (aaneengesloten front i.v.m. geluid in relatie met het aanliggende landschap).

Bij de ontwikkeling van het SP wordt door de ontwikkelende partij ook een voorstel voor een beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt. Dit wordt tussentijds en finaal getoetst in de ARK (adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit). Tussentapen in de vervaardiging van het BKP kunnen met de gemeente besproken worden op initiatief van de ontwikkelaar. Het BKP dient geschikt te zijn als sturings- en toetsingsdocument op beeldkwaliteit en dient ook in de ogen van ARK en college van B&W juiste en passende voorstellen mbt de na te streven beeldkwaliteit te omvatten.

Na een positief advies van de ARK en een collegebesluit (tegelijk met het besluit over het SP) wordt het BKP als toevoeging aan het gemeentelijke welstandsbeleid aan de raad voorgelegd. Dit besluit dient tegelijk of eventueel voorafgaand aan een raadsbesluit over het bestemmingsplan plaats te vinden.

5. Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het actuele gemeentelijke HIOR (Handboek Inrichting Openbare Ruimte). Er is veel aandacht voor groen. Collectieve kwaliteit van speel- en ontmoetingsruimte gaat boven het maximaliseren van individuele tuinen en het voor de eigen voor- of achterdeur kunnen parkeren. De openbare ruimte wordt nadrukkelijk niet door autoverkeer en parkeren gedomineerd. De kwalitatieve aspecten van de openbare ruimte zijn verder uitgewerkt onder de kopjes stedenbouw, verkeer en sociaal domein.

6. Duurzaamheid en energetica

Citaat uit de door raad in 2016 vastgestelde Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030: “De ambitie is: nieuwbouw is duurzaam, dus energieneutraal en waar mogelijk circulair.” Als de gemeente geen eigenaar is van de grond dan worden de initiatiefnemers actief gestimuleerd deze ambitie te halen. Met energieneutraal wordt bedoeld dat een nieuwbouwlocatie zo wordt gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Deze ambitie is gebaseerd op de doelstelling om voor de gehele gemeente in 2040 energieneutraal te zijn en betreft dus niet alleen het gebouw gebonden energieverbruik, maar ook het gebruik gebonden energieverbruik.

Omdat gebruik van aardgas voor woningen op termijn zal worden uitgefaseerd, worden de woningen bij voorkeur all-electric, dus zonder gasaansluiting, uitgevoerd.

Voor Maanwijk houdt dit in dat deze laatste voorzienbare uitbreidingswijk van Leusden gasloos en all-electric zal zijn. Alle woningen zijn NOM (Nul op de Meter). Elders is al aangetoond dat dit haalbaar en uitvoerbaar is met economisch verantwoorde terugverdientijden. Mocht desondanks blijken dat de ontwikkelende partijen hier nu nog niet toe bereid zijn kan dat een argument zijn om de gebiedsontwikkeling uit te stellen tot het moment dat er wel een business case voor 100% klimaat neutrale ontwikkeling is. De gemeente is bereid actief bij te dragen aan het onderzoeken van de diverse mogelijkheden en strategieën om tot een gasloze en klimaat neutrale wijk te komen.

Grondstoffen/ cradle tot cradle

Er is nog geen vastgesteld gemeentelijk beleid mbt circulaire economie, hergebruik grondstoffen mbt nieuwbouw. Het is echter wel zeer wenselijk om zo veel als

mogelijk cradle to cradle te bouwen, dit draagt bij aan gemeentelijke en landelijke doelstellingen mbt klimaat en duurzaamheid. De initiatiefnemer wordt uitgenodigd zich hiervoor in te spannen en de gemeente is bereid actief te participeren in het zoeken naar oplossingen op dit terrein.

7. Verkeer en parkeren

De wegen binnen het plangebied krijgen de status erftoegangsweg (30 km-weg). Dit woongebied wordt in ieder geval ontsloten via de lus/uitbuiging aan de kant van de De Roo van Alderwereltlaan. Wanneer gekozen wordt voor een tweede ontsluiting (aan de zijde van de Maanweg) moet worden voorkomen dat er een sluiproute door dit woongebied ontstaat (van de De Roo van Alderwereltlaan naar de Maanweg en v.v.). Ivm de doorstroming Groene Zoom wordt het gebied niet voor auto's ontsloten op de Groene Zoom.

De infrastructuur geeft ruim baan en prioriteit aan langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) boven auto's.

De parkeernormen zullen nader bepaald worden op basis van het gebiedsconcept en de precieze woningtypologie. Uitgangspunt hierbij is de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Afwijkingen van de parkeernorm zijn denkbaar indien zorgvuldig onderbouwd. Mocht bijvoorbeeld een auto-deelconcept integraal en onlosmakelijk onderdeel zijn van de ontwikkeling dan kan dat leiden tot een lagere norm voor de aangesloten woningen.

Het parkeren wordt zo opgelost dat dit niet dominant is in de openbare ruimte.

8. Sociaal maatschappelijk

Het is van belang om de gebiedsontwikkeling Maanwijk zo goed mogelijk bij de maatschappelijke belangen en behoeftes te laten aansluiten. Hiervoor is het nodig de beleidskaders Sociaal Domein (SD) te vertalen naar ruimtelijk kader dat concreet voorwaarden stellend en richtinggevend is.

De raad heeft in december 2016 de visie en beleidsuitgangspunten Sociaal Domein vastgesteld. Vooral het visie deel biedt handvaten voor ruimtelijke kaderstelling. De visie SD leidt tot de volgende kaders waar de gebiedsontwikkeling Maanwijk aan dient te voldoen:

Ontmoeting/Saamhorigheid: de opzet van de buurt nodigt uit tot gezamenlijk initiatief en ontmoeting. Het openbaar gebied versterkt de sociale cohesie en faciliteert contacten tussen mensen. Het ontwerp is zodanig dat mensen worden uitgenodigd op elkaar te letten, elkaar te helpen en rekening te houden met elkaar. De bewoners zelf kunnen nader keuzes maken in gebruik/functie en dagelijks beheer van (delen van) de openbare ruimte. De opzet van de wijk biedt ook fysiek ruimte aan (door)ontwikkeling van maatschappelijke functies in de wijk.

Levensloopbestendig: ouderen en gehandicapten moeten zo veel mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Elk woning toegankelijk en dus conform het handboek Woonkeur 2015. Veel ruimte voor specifiek levensloopbestendige woningtypes, zeker gezien de vraag in Leusden Zuid. Daarbij rekening houden met alle inkomenscategorieën.

Toegankelijkheid: De openbare ruimte is –net als de alle woningen dat zijn- ook (fysiek) toegankelijk voor mensen met (een) beperking(en). De gemeente hanteert

hierbij de algemene beleidsuitgangspunten van Agenda22¹. Deze uitgangspunten zijn op nader te bepalen wijze praktisch uit te werken, bijvoorbeeld met behulp van de "Toolkit Werken aan toegankelijkheid"²

Gezondheid: De opzet van de wijk nodigt uit tot een gezonde leefstijl, bijv. door een veilige en uitdagende speelomgeving, fietsen, wandelen en sporten te faciliteren. Dit heeft prioriteit boven auto-toegankelijkheid/parkeren voor de deur). Ongezonde invloeden, zoals luchtvervuiling en geluidsbelasting worden vermeden/bestreden, waarbij creatieve en out-of the box oplossingen welkom zijn.

9. Milieu

Geluid

Het plangebied is geluid belast door het gemotoriseerde verkeer op de Groene Zoom en secundair de Maanweg en de Arnhemseweg, en door de nabijheid van de goederenspoorweg naar Pon. Uit door de initiatiefnemer aangereikte berekeningen blijkt dat de geluidscontouren Groene Zoom een groot deel van het plangebied bestrijken en de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er zullen dus geluidwerende maatregelen nodig zijn en/of zullen besluiten om hogere grenswaarden toe te passen nodig zijn. De randvoorwaarden voor het toepassen van hogere waarden tot een maximum van 58 dB zijn opgenomen in de gemeentelijke geluidnota (collegebesluit 2007/13563, d.d. 18 december 2007-zie bijlage-). Aan de voorwaarden dat elke woning een geluidluwe gevel dient te hebben en er tenminste een te openen deel is in de geluidluwe gevel, zal naar verwachting kunnen worden voldaan. De andere voorwaarde is dat bij nieuwbouw voor maximaal 10% van de toe te voegen woningen een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld tot het wettelijke maximum van 58 dB. Als deze regel voor Maanwijk onverkort wordt toegepast dan leidt dit tot de noodzaak om een geluidscherm, geluidwal of zg "dove" gevel toe te passen. Nadelen van deze maatregelen zijn de relatief hoge kosten en negatieven cq beperkende invloed op stedenbouw en architectuur. Een scherm of wal gaat zeker ten koste van de stedenbouwkundige kwaliteiten (entree van Leusden, relatie met en uitzicht op het omringende landschap).

Van de gemeentelijke beleidsregel dat slechts voor maximaal 10% van het gehele woonprogramma een ontheffing hogere grenswaarde wordt verleend kan in dit specifieke geval worden afgeweken indien naast de bovenstaande voorwaarden van geluidluwe gevels, en opening in de geluidluwe gevels, aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De woningdichtheid bij de aan de Groene Zoom dient met inachtneming van stedenbouwkundige voorwaarden te worden gemaximaliseerd om een zo groot mogelijke afscherming voor de achtergelegen woningen te bereiken
- bij elke woning dient een geluidluwe buitenruimte wordt gesitueerd (tuin of balkon)
- badkamers en andere niet-verblijfsruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidbelaste zijde worden gesitueerd en slaapkamers aan de geluidluwe zijde.

Externe veiligheid

Er is een hoge druk gasleiding in het gebied aanwezig en de Groene Zoom maakt deel uit van de route gevaarlijke stoffen, onder andere voor de bevoorrading van het

¹ Agenda22 is een uitwerking van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap. Uitgangspunt is gelijkwaardigheid en gelijke mogelijkheden voor alle burgers. De gemeenteraad vindt Agenda22 belangrijk; het is benoemd in beleidskader Sociaal Domein.

² <http://www.vilans.nl/docs/producten/Toolkit%20Werken%20Aan%20Toegankelijkheid.pdf>

LPG tankstation aan de Randweg. Dit stelt wettelijke en privaatrechtelijke beperkingen aan de bebouwingmogelijkheden. De gasleiding noopt daarnaast ook tot een afweging en collegebesluit mbt het groepsgebonden risico. Dit mag niet in onaanvaardbare mate toenemen en er dient bij het ontwerp rekening te worden gehouden met kwetsbare bestemmingen, vluchtwegen e.d. Deze voorwaarde is in de SP fase op basis van door de initiatiefnemer aan te leveren onderzoeken nader te operationaliseren.

Luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna,

Wettelijk kader van kracht, geen aanvullingen of aandachtspunten vooraf bekend. Nader bij bestemmingsplan in te vullen. Noodzakelijke onderzoeken dienen door initiatiefnemer te worden verricht.

10. Water

Een belangrijke, maar nog onbekende grootheid is de hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater. Conform de keur van waterschap Vallei en Veluwe moet verloren bergingscapaciteit in polder- en stedelijke gebieden geheel worden gecompenseerd. Om de benodigde bergingscapaciteit te kunnen realiseren wordt uitgegaan van het waterpeil onder normale omstandigheden en het laagst gelegen maaiveld. Bij de maximaal benodigde berging (T=100) mag het peil in het oppervlaktewater stijgen tot 10cm onder het laagst gelegen maaiveld. Daarbij geldt een afvoernorm van 1,5 l/s/ha bij T=1 en 3l/s/ha bij T=100. De keur stelt onder haar toetsingscriteria voorts dat in ieder geval wordt voldaan aan de compensatieplicht als er een berging van 60mm per nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd. De uiteindelijk benodigde bergingscapaciteit hangt dus mede af van de geprojecteerde verhardingstoename.

Naast de bergingsvraag speelt bij de ontwikkeling van het terrein mee dat er rekening gehouden zal moeten worden met de aanwezige grondslag en grondwaterstanden. In Leusden komen veel bekeerddgronden voor die zich kenmerken door een humeuze, fijnzandige bovenlaag van circa 0,40 m met daaronder een zeer slecht doorlatende leemlaag van enkele centimeters en daaronder vervolgens weer humusarm, fijn zand, soms met venige lagen. Voor de waterdoorlatendheid en de (water)bergingscapaciteit van de grond is dat niet een ideale bodemopbouw. Vaak ontstaan er dan schijngrondwaterspiegels op de leemlaag (zogenaamd hangwater) en er is een hoge capillaire opstijging t.g.v. de fijnzandigheid. Aanvullend onderzoek is in ieder geval noodzakelijk, voorstaande in combinatie met de relatief lage ligging van het plangebied maakt dat het zich niet zonder aanvullende maatregelen leent voor woningbouw.

Initiatiefnemer draagt in het vervolgstadium zelf zorg voor de benodigde onderzoeken en afstemming met zowel waterschap Vallei en Veluwe als gemeente. Het aantal op een zorgvuldige en kwalitatief hoogwaardige wijze inpasbare woningen resp. de woningdichtheid is mede afhankelijk van de hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater.

11. Samenleving voorop (participatie & communicatie)

De initiatiefnemer spant zich optimaal in voor draagvlak bij omwonenden. Hij betreft de direct omwonenden vroegtijdig bij de planvorming. In een verslag hiervan en uit het SP moet blijken op welke wijze er rekening is gehouden met de mening van deze belanghebbenden. Ook wordt beargumenteerd waarom eventuele bezwaren van deze direct aanwonenden niet in het Stedenbouwkundig Plan zijn verwerkt.

Daarnaast betreft de initiatiefnemer een breder samengestelde groep, tenminste de hele wijk Leusden Zuid, om zo goed mogelijk in beeld te krijgen aan welk type, soort,

look & feel nieuwbouwwoningen in de wijk het meeste behoefte is en welke wensen en aandachtspunten er zijn mbt tot de stedenbouwkundige opzet. Ook hiervan wordt door initiatiefnemer een verslag opgesteld welke als bijlage bij een voorstel SP + programma + BKP wordt gevoegd.

Wanneer –na het sluiten van de AO met SP, Programma, BKP en toebehoren- de bestemmingsplanprocedure start, worden belanghebbenden hierover schriftelijk door de gemeente geïnformeerd. In de procedure is ruimte voor inspraak en het indienen van zienswijzen op het plan.