

Verlag

Betreft: Participatie bestemmingsplan Twijnderij 32

Datum: 24 juni 2021

Deelnemers/participanten: H.J. vd Brink, W.H. vd Brink (tot ca. halverwege), D. Westerink, C. van Dijk, B. Pagé, P.J.C. Frijters, Y. Vijverberg.

Deelnemers/projectteamleden: Nadia vd Krogt - NK (gemeente Leusden), Bert van Eijken – BE (gemeente Leusden), Izaak Boone – IB (gemeente Leusden), Martijn Sengers – MS (gemeente Leusden), Patrick Kiel – PK (gemeente Leusden), Mattijs Loor - ML (SAB), Jeanine Jentink (Buro SRO),

Agenda punt	
1 Opening en mededeling	<p>BE heet iedereen welkom en licht de avond toe. Er zijn vanuit de zijde van de gemeente twee nieuwe aanwezigen. Martijn Sengers en wethouder Kiel.</p> <p>Het verslag van de vorige bijeenkomst is aan iedereen toegezonden. Vragen of opmerkingen naar aanleiding daarvan worden op het eind van de vergadering behandeld.</p> <p>PK introduceert zichzelf. Hij licht toe dat hij het project overneemt van vertrekkend wethouder Van Beurden en dat hij het fijn vindt om de participatie ook van nabij mee te kunnen beleven.</p>
2 Presentaties	<p>De powerpointpresentatie wordt toegelicht door Bert van Eijken.</p> <p>ML licht het concept stedenbouwkundig kader toe. BE geeft aan dat er nu, tijdens de participatiebijeenkomst vragen kunnen worden gesteld of opmerkingen of suggesties kunnen worden gedaan. Ook meldt BE dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het concept kader nog moet beoordelen. Opmerkingen en suggesties worden dus als input gezien, maar er kunnen, gezien de rol van de ARK, het kader van de raad en de stedenbouwkundige randvoorwaarden geen toezeggingen worden gedaan dat alles verwerkt zal worden. Omdat het door Mattijs gepresenteerde kader een conceptstuk is, is het niet bij het verslag gevoegd. De definitieve versie is straks onderdeel van het bestemmingsplan en komt ter inzage te liggen vanaf augustus.</p> <p>Na de presentatie van ML is er gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen (zie punt 3 opmerkingen en vragen).</p> <p>JJ licht het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en onderzoeken) toe en ook de procedures (ter inzage leggen, mogelijkheid zienswijzen indienen, vaststelling door de raad en eventueel beroep bij Raad van State). De presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Op basis van de diverse onderzoeken is de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is. Specifiek wordt nog gesproken over de vrees dat geluid zal gaan weerkaatsen tegen het nieuwe gebouw. Hieraan is gerekend. De geluidsbelasting neemt toe met 0,3 dB; dit is voor het menselijk oor niet hoorbaar.</p> <p>Na de presentatie van JJ is er gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen (zie punt 3 opmerkingen en vragen).</p>

Verslag

<p>3 opmerkingen en vragen</p>	<p>Dhr. Frijters heeft een opmerkingen op de hoogte. Volgens hem is De Verborgten Tuinen 17,5 meter hoog en wordt het appartementencomplex dus hoger. Conform bestemmingsplan mag hier een hoogte van 20 meter worden gerealiseerd. Het nieuwe appartementengebouw mag dus dezelfde hoogte krijgen als de Verborgten Tuinen;</p> <p>Dhr. Frijters vraagt waarom de setback niet aan de zijde van de Verborgten Tuinen wordt gemaakt. ML geeft aan dat er aan die zijde aansluiting is gezocht bij de vormtaal van de Verborgten Tuinen. Dit betekent daarom dat er voor kapvormen is gekozen. Aan de zijde van het winkelcentrum is de setback gedacht; dit reageert dan weer op de platte daken van de belendingen aldaar;</p> <p>Dhr. Frijters pleit ervoor om mbt kleur gevel/metselwerk aan te sluiten bij de kleur van het niet geschilderde metselwerk van de Verborgten Tuinen.</p> <p>Dhr. W.H. vd Brink en mw. Y. Vijverberg sluiten zich daarbij aan;</p> <p>Dhr. Frijters vraagt of hij het goed begrijpt dat er op grond van dit kader aan de zijde van de VD Postlaan geen verbindende delen tussen de kappen worden voorzien. ML bevestigt dat;</p> <p>Dhr. Frijters vraagt wat er met de door hem aan de gemeenteraad gestuurde brief is gebeurd. Deze is in september '20 bij de raad aangekomen. In oktober heeft de raad vervolgens besloten over het kader. Hij heeft nooit gehoord wat er met zijn brief is gebeurd. BE gaat dit na en komt hier per mail op terug.</p> <p>Dhr. Frijters vraagt hoe het precies zit met de parkeernorm. Is het zo dat de meeste parkeerplaatsen in de kelder of op het maaiveld moeten worden gevonden? IB en JJ leggen uit dat er in 2020 een telling is gehouden die aangeeft dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is. Voor 40 appartementen zijn ca. 60 parkeerplaatsen nodig. Indien er 26 in de garage worden gerealiseerd moeten er op maaiveld 34 worden gevonden. Voor de politie wordt nu al rekening gehouden met het gebruiken van ca. 20 parkeerplaatsen, die vallen dus vrij. Derhalve dienen er t.o.v. de huidige situatie 14 parkeerplaatsen te worden gevonden. Die zijn ruim voorhanden. IB heeft na de laatste vergadering ook nog gebeld met dhr. Pagé, vd Kam en HJ vd Brink en hun zorgen t.a.v. parkeren kunnen wegnemen.</p> <p>Dhr. Westerink blijf moeite houden met de bouwhoogte. BE verwijst hiervoor wederom naar het unanieme raadsbesluit op grond waarvan de gemeente de boogde bouwhoogte hier wenselijk vindt;</p> <p>Dhr. Westerink vraagt waarom er nu in de verbeelding 40 appartementen worden genoemd, terwijl dit er tot op heden altijd 36 waren. BE licht toe dat in de rekenmodellen in de bijlage bij het raadsbesluit altijd gerekend is met ca. 36 appartementen. Standaard is er bij een bestemmingsplan sprake van 10% afwijkingsmogelijkheid. Dit is om een ontwikkelaar wat ruimte te geven om het meest optimale gebouw te realiseren. Deze 10% afwijking zou ook gelden voor het aantal appartementen. Omdat 10% van 36=3,6 voer voor afrondingsdiscussie kan geven, is er nu via een praktische aanpassing voor gekozen een niet voor meervoudige interpretatie vatbare regel te introduceren en het aantal appartementen uit te sluiten van de 10% afwijkingsmogelijkheid door het maximum aantal woningen hard op 40 te begrenzen.</p> <p>Dhr. Westerink geeft aan dat uit de bezonningstudie niet duidelijk blijkt dat hij meer schaduw zal hebben. Dit omdat het laatstgebruikte tijdstip in de bezonningstudie 16:00 uur is. ML geeft aan dat conform de TNO norm een</p>
--------------------------------	---

Verslag

	<p>woning minimaal 2 uur per dag inval van daglicht moet ervaren. Deze norm wordt ruimschoots behaald en dat toont de bezonningsstudie aan. BE geeft aan dat hij de subjectieve beleving van dhr. Westerink begrepen wordt, maar dat gemeenten voor de duiding van dit soort effecten aansluiting zoeken bij nationale en wetenschappelijk onderbouwde standaarden en normen. Hiermee wordt voorkomen dat een oordeel op willekeur gebaseerd zou worden.</p> <p>Dhr. Van Dijk vraagt of in de verkoop van het politiebureau niet een verplichting kan worden opgenomen om de woningen de eerste 4 weken van de verkoop slechts aan te bieden aan inwoners van Leusden. PK geeft aan dat hij de vraag begrijpt maar dat dit om diverse redenen ingewikkeld is. BE geeft aan dat de vraag hier niet beantwoord wordt omdat dit niet met het bestemmingsplan te maken heeft.</p> <p>Dhr. Van Dijk vraagt of het aanbrengen van fluisterasfalt niet kan zorgen voor minder geluidsoverlast. Bewoners hebben volgens zeggen last van zwaarder verkeer dat de winkels bevoorraadt. BE geeft aan dat het toepassen van fluisterasfalt niet nodig is op grond van het bestemmingsplan en dat deze vraag feitelijk ook geen relatie heeft met het bestemmingsplan, maar dat hij de vraag zal neerleggen binnen de gemeente.</p> <p>Dhr. HJ vd Brink vraagt hoe hij geïnformeerd wordt als het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. NK geeft aan dat eea via overheid.nl wordt gepubliceerd. Het bestemmingsplan kan tzt via ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken. Eventueel kan dan ook met het WABO loket van de gemeente worden gebeld voor hulpvragen.</p>
4 Volgende bijeenkomst	Dit was de laatste bijeenkomst. BE geeft iedereen de gelegenheid tot een rondvraag of slotopmerking (in dit verslag verwerkt onder bovenstaand punt 3). Hij dankt iedereen voor de deelname en sluit de vergadering.

Bijlage:

- Powerpoint algemeen
- powerpointpresentatie buro SRO