

# Verslag

Betreft: Participatie bestemmingsplan Twijnderij 32

Datum: 07 juni 2021

Deelnemers/participanten: H.J. vd Brink, D. Westerink, I. Roodzant, B. Pagé, P.J.C. Frijters, P. vd Kam, Y. Vijverberg.

Deelnemers/projectteamleden: Nadia vd Krogt - NK (gemeente Leusden), Bert van Eijken – BE (gemeente Leusden), Izaak Boone – IB (gemeente Leusden), Mattijs Loor - AM (SAB), Jeanine Jentink (Buro SRO)

Afwezig met kennisgeving: W.H. vd Brink.

Agenda punt	
1 Opening en mededeling	<p>BE heet iedereen welkom en licht de avond toe. Er zijn vanuit de zijde van het projectteam twee nieuwe aanwezigen. Jeanine en Mattijs stellen zich voor.</p> <p>Het verslag van de vorige bijeenkomst is aan iedereen toegezonden. Tevens zijn alle schriftelijke reacties die na de bijeenkomst aan B. van Eijken zijn gemaïld, aan de participanten toegezonden. Er zijn naar aanleiding daarvan geen vragen of opmerkingen.</p>
2 Presentatie	<p>De powerpointpresentatie wordt toegelicht door Bert van Eijken. Hij geeft aan dat er binnen het door de gemeenteraad vastgestelde kader ruimte is voor inbreng uit de participatie. Er is bijvoorbeeld geen ruimte voor het verhogen of verlagen van het gebouw, maar er kan wel geoptimaliseerd worden t.a.v. bijvoorbeeld beeldkwaliteit/architectuur.</p> <p>In de volgende sessie op 24 juni zal de gemeente het bestemmingsplan zoals het ter visie wordt gelegd aan participanten presenteren en toelichten. In die bijeenkomst worden ook het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan gepresenteerd. Mochten er nav die laatste 2 elementen dan nog suggesties worden gedaan waarvan gemeend wordt dat dat een wenselijke aanpassing betreft, dan worden die meegenomen in de versie die ter visie gelegd wordt.</p> <p>In de vorige sessie zijn als belangrijkste items door participanten benoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwmassa/hogte;</li><li>• Groen/uitzicht;</li><li>• Zon/schaduw;</li><li>• Geluid(weerkaatsing).</li></ul> <p>Mattijs Loor licht de massa/programmastudie toe die hij heeft gemaakt obv de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Bovenstaande items komen daarin aan bod.</p> <p>Bouwmassa/hogte: hoogte en programma is bepaald door de gemeenteraad. De massastudie laat zien dat een dergelijke bouwmassa goed inpasbaar is in de rondom gelegen hogere bebouwing van het centrum van Leusden. Door in de vormtaal aan te sluiten bij de vormtaal van de omgeving en omliggende bebouwing reageert de bebouwing logisch op elkaar en wordt de trend naar hogere bebouwing (zoals Zeilmakerij en Verborgten Tuinen) voortgezet.</p>

# Verlag

Groen/uitzicht: Door het bouwen van 5,5 bouwlaag zal het huidige uitzicht van bewoners in de Verborgten Tuinen anders worden. Overigens is op grond van het huidige bestemmingsplan een 15 meter hoog gebouw mogelijk. De nieuwe ontwikkeling maakt een hoogte van maaiveld+ ca. 20 meter mogelijk. De bovenste verdieping is beoogd als met een kapvorm. Er wordt t.a.v. de beeldkwaliteitseisen (als onderdeel van het bestemmingsplan) op gestudeerd om in te zetten op een esthetisch aangenaam beeld en een dakvorm die zoveel mogelijk blauwe lucht zichtbaar houdt voor zoveel mogelijk bewoners van de Verborgten Tuinen. Dit in afweging met andere aspecten rondom de inpassing die ook van belang zijn. Door de footprint die nodig is voor het appartementengebouw zullen de bomen die voor het politiebureau staan moeten wijken. Er wordt op dit moment gestudeerd op de mogelijkheid om groen aan te brengen in de berm tussen fietspad en weg. Een mogelijk streefbeeld is bijvoorbeeld het planten van een bomenrij in de genoemde berm zodat de laanstructuur logischer wordt. Dit moet echter bekeken worden o.a. mbt verkeersveiligheid. Voor de Verborgten Tuinen zelf staan overigens bomen; die blijven uiteraard staan.

Zon/schaduw: Mattijs Loor speelt een simulatie van de zon/schaduw af. Dit is een element uit de schaduwstudie die op basis van een 4 seizoenen onderzoek en conform de algemeen gangbare TNO-norm is gemaakt voor de locatie. Hieruit blijkt dat er vooral in periodes dat de zon laag staat vlak voor zonsondergang iets meer sprake is van schaduw op de gevels van omliggende bebouwing. De schaduwstudie wordt aan de participanten toegestuurd.

Mattijs Loor licht toe dat er een ruimtelijk kader en beeldwaliteitsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hiermee kan de gemeente sturen op de vorm van het gebouw en de uiterlijke verschijningsvorm. Hij denkt eraan dat de beeldkwaliteit vergelijkbaar wordt met het Huis van Leusden en de Verborgten Tuinen. Qua kleur en materiaal zal daarbij aansluiting worden gezocht.

Geluid(weerkaatsing): Jeanine Jentink licht toe dat er bij een expert navraag is gedaan over de verwachting t.a.v. geluidweerkaatsing. De verwachting van de akoesticus is dat het effect van geluidweerkaatsing voor het menselijk oor niet hoorbaar zal zijn. Bert van Eijken geeft aan dat er ook gerekend wordt aan voorgaande. Er wordt daarvoor een kort rapport vervaardigd.

Jeanine Jentink licht het bestemmingsplan toe aan de hand van de verbeelding en de belangrijkste regels. Het plan maakt woningen mogelijk met verplichting voor een daaronder gelegen parkeergarage, waarbij de parkeerkelder maximaal benut moet worden voor bergingen en parkeerplaatsen. De kelder zal niet groot genoeg zijn om te voorzien in het aantal parkeerplaatsen dat geëist wordt op grond van de parkeernorm. Een deel van de parkeerplaatsen wordt daarom gevonden in het bestaande omliggende areaal. Het bestemmingsplan word in augustus ter visie gelegd.

# Verlag

	<p>Belanghebbenden hebben dan 6 weken de tijd om een zienswijze in te dienen. Die zienswijze zal worden behandeld in een zienswijzenota waarin de zienswijze onderbouwd wel/niet leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De gemeente zelf kan ook nog, los van zienswijzen, ambtshalve aanpassingen doen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State.</p>
3 opmerkingen en vragen	<p>Westerink:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maakt zich zorgen over het kappen van de bomen. Dit gaat zijn uitzicht volgens hem minder fraai maken. Voor antwoord zie onder punt 2.</li><li>- Vraagt of de parkeerplaats te noorden van het politiebureau blijft zoals het is. Antwoord Bert van Eijken: Er is in dit bestemmingsplan niet in voorzien dat het terrein ten noorden van de kavelgrens van het politiebureau bebouwd gaat worden. Hier verandert dus niets, behoudens dat hier mogelijk de (hoofd)entree van het appartementengebouw komt;</li><li>- Heeft bezwaar tegen de hoogte. Voor antwoord zie onder punt 2.</li></ul> <p>Van der Kam:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maakt zich zorgen over een hoger gebouw dat dichterbij het gebouw waarin hij woont lijkt te komen. Hij vraagt zich af hoe het met wind zit. Mattijs Loor licht toe dat het nieuwe gebouw op het smalste punt amper dichterbij het gebouw waarin Van der Kam woont komt. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat de windsnelheden substantieel groter worden. Ook speelt windproblematiek vooral bij grote hoogteverschillen tussen gebouwen. Er zijn geen bijzonderheden te verwachten en dus wordt er ook niet aan gerekend. Ook wordt opgemerkt dat op deze plek al een gebouw tot 15 meter hoog was voorzien in het huidige bestemmingsplan.;</li><li>- Vraag zich af hoe het parkeren straks zal gaan. Gaat iedereen eerst zijn auto vlakbij het nieuwe gebouw en ook het bestaande gebouw aan de Zeilmakerij neerzetten. Hij wil ook weten waarop de visie van de gemeente, dat er voldoende capaciteit is, is gebaseerd. BE gaat dit in de volgende bijeenkomst laten beantwoorden door de desbetreffende beleidsmedewerker (dhr. Boone);</li><li>- Stipt aan dat er een toename lijkt te zijn van vrachtverkeer dat de Jumbo bevoorraadt. Hoe ziet de gemeente dat? Bert van Eijken geeft aan dat de betreffende vraag geen relatie heeft met het bestemmingsplan dat nu voor participatie openstaat. Hij gaat de vraag doorzetten aan de terzake deskundige collega (dhr. Boone).</li></ul> <p>Pagé:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maakt zich zorgen om parkeren. Hij vraagt zich af of de gemeente van plan is een blauwe zone in te stellen. BE gaat dit in de volgende bijeenkomst laten beantwoorden door de desbetreffende beleidsmedewerker (dhr. Boone);</li></ul> <p>Frijters:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ziet graag een optimale kapvorm irt zijn uitzicht/doorzicht in westelijke richting. Mattijs Loor gaat hierop studeren en de</li></ul>

# Verslag

	<p>suggesties ten aanzien hiervan meenemen of aangeven waarom dat niet kan;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maakt zich zorgen over de privacy. De bewoners van het nieuwe gebouw kunnen straks 'de kopjes bij hem op tafel zien staan'. De afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en de Verborgten Tuinen is ca. 51 meter. Dit is een alleszins acceptabele afstand, gelet om een goede ruimtelijke ordening zoals die in Nederland gebruikelijk is. Bert van Eijken geeft aan dat veranderd/verminderd 'uitzicht' en 'privacy' in ontwikkeling als deze niet snel strijdig zijn met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Discussie daaromtrent eindigt in het uiterste geval met een planschadetraject, maar gemeente zet via participatie bij voorkeur altijd in op het voeren van dialoog.</li></ul> <p>Van den Brink:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hij vraagt zich af hoe de parkeerdruk zich lokaal zal manifesteren. BE gaat dit in de volgende bijeenkomst laten beantwoorden door de desbetreffende beleidsmedewerker (dhr. Boone);</li><li>-</li></ul>
4 Volgende bijeenkomst	24 juni 19:00 uur

## Bijlage:

- powerpointpresentatie bijeenkomst 7 juni 2021
- zon/schaduwstudie