



R.B. van den Brink

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Omgevingsvergunning De Biezenkamp 2



Gemeente Leusden

maart 2025

Inhoud

Inleiding en ontvankelijkheid zienswijzen	3
Zienswijze 1	4
Beantwoording zienswijze 1	4
Zienswijze 2	7
Beantwoording zienswijze 2	7
Zienswijze 3	10
Beantwoording zienswijze 3	12
Zienswijze 4	17
Beantwoording zienswijze 4	18
Zienswijze 5	19
Beantwoording zienswijze 5	20
Zienswijze 6	22
Beantwoording zienswijze 6	24
Zienswijze 7	27
Beantwoording zienswijze 7	27
Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	28
Ambtelijke aanpassingen	28
Bijlagen	29

Bijlagen

Bijlage 1	Zienswijze 1 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 2	Zienswijze 2 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 3	Zienswijze 3 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 4	Zienswijze 4 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 5	Zienswijze 5 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 6	Zienswijze 6 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 7	Zienswijze 7 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 8	Participatieverslag 220715
Bijlage 9	Uitgebreide zonnestudie 0327-35_ZST_2024-05-08
Bijlage 10	Locatie 10 parkeerplaatsen 20240603095858438
Bijlage 11	Aangepaste Memo richtafstanden De Biezenkamp 2 Leusden Mei.24-v2
Bijlage 12	ABRvS 202107590-1-R4
Bijlage 13	Stikstofdepositie Rapp202326 Biezenkamp Leusden v2.0 incl. bijlagen
Bijlage 14	Parkeeronderzoek De Biezenkamp 2 Leusden 241202

Inleiding

Van 16 november tot en met 27 december 2023 heeft de omgevingsvergunning 'De Biezenkamp 2' ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ontvangen. Reclamant 6 heeft tijdig een pro forma zienswijze ingediend en heeft vervolgens binnen de door de gemeente gestelde tijd een aanvullende zienswijze ingediend. Daarmee zijn de zienswijzen binnen de wettelijke termijn ontvangen en ontvankelijk.

In deze Nota van zienswijzen zijn de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van de indieners van de zienswijzen weggelaten, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen. Deze verplichting tot anonimiseren vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet (elektronisch) beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop wordt gevormd indien een goede beantwoording van de zienswijze niet mogelijk is zonder duiding van een bepaalde locatie of het aantonen van een af te wegen belang.

Deze nota maakt onderdeel uit van de overwegingen van de omgevingsvergunning 'De Biezenkamp 2'.

De zienswijzen worden samengevat en per zienswijze apart weergegeven. Vervolgens wordt er op de zienswijze ingegaan. Tenslotte wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ontvangen:

	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1				Leusden	20 november 2023
2				Leusden	22 november 2023
3				Leusden	6 december 2023
4				Leusden	14 december 2023
5				Leusden	20 december 2023
6				Leusden	21 december 2023
7				Stoutenburg	22 december 2023

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Zienswijze 1, gedateerd 20 november 2023

Samenvatting zienswijze 1

1.1 Parkeergelegenheid

Er zal onvoldoende parkeergelegenheden komen in de omgeving. Er zijn nu 24 parkeerplaatsen bestemd voor de 20 appartementen van het gebouw De Alberik, die ook dienen voor bezoekers van het winkelcentrum, bezoekers van de kinderopvang en de eigenaren van winkels en restaurants in het winkelcentrum.

Door de bouwers zijn er 10 parkeerplaatsen gekocht die op 800 meter van het gebouw liggen. De appartementen zijn bedoeld voor senioren, het is aannemelijk dat deze senioren hun auto's graag zo dichtmogelijk bij hun woning willen parkeren en hierdoor kan er niet gegarandeerd worden dat de gekochte parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gebruikt.

1.2 Riolering

Er zijn nu problemen met de riolering, wanneer het regent loopt deze langzaam waardoor de toiletten niet goed doorspoelen. Dit hebben wij tevergeefs meerdere keren aangekaart bij de gemeente Leusden. Met de komst van 10 extra appartementen zouden de problemen van de riolering nog erger worden en kunnen er eventuele gezondheidsproblemen ontstaan.

1.3 Bezoning

Het geplande gebouw van 5 hoog belemmert het uitzicht op ons terras. Met de komst van het hoge appartementencomplex wordt ook de zon op het terras volledig weggehaald. Hier kunnen onze klanten zich aan storen, die graag in de zon zitten in de zomer. Hierdoor kan een aantal klanten besluiten om niet terug te komen wat minder omzet betekent.

1.4 Bouwoverlast

De bouwoverlast kan vanwege het geluid etc. kan minder klanten tot gevolg hebben.

1.5 Geen participatie

Tevens wil ik erbij vermelden dat wij niet per brief zijn ingelicht over dit bouwplan. Wij moesten over deze bouw horen van mensen die op de Hamersveldseweg wonen. Er is niet met ons gecommuniceerd terwijl wij degelijk belanghebbenden zijn.

Reactie van de gemeente op zienswijze 1

1.1 Parkeergelegenheid

Bij ontwikkelingen die vergezeld gaan met een parkeervraag is het uitgangspunt dat de parkeervraag op eigen terrein wordt opgevangen. Aangezien deze locatie in een voetgangersgebied is gesitueerd, ligt parkeren op eigen terrein niet voor de hand en is dat ook niet wenselijk. In het centrumgebied dat niet (meer) toegankelijk is met de auto wordt daarom maatwerk toegepast.

Binnen het centrumgebied geldt voor koopappartementen met een bruto vloeroppervlak (BVO) tussen 75 en 100 m² een norm van 1,3 parkeerplaats per appartement, waarvan 0,3 per appartement onderdeel is voor bezoekers (zie CROW Parkeerkencijfers 2024, stedelijkheidsgraad: matig stedelijk)

Uitgaande van 10 appartementen is er een berekende parkeerbehoefte van 13 plaatsen.

De ontwikkelaar heeft daartoe 10 parkeerplaatsen gekocht in de (deels niet gebruikte) nabijgelegen, en niet openbare, parkeergarage onder het gebouw Tolgaarde (bijlage 10). Hierdoor zijn er voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. De 10 parkeerplaatsen worden aan de 10 te verkopen appartementen gekoppeld. Deze gekoppelde parkeerplaatsen zijn permanent gereserveerd en de parkeergarage heeft geen openbaar karakter. De loopafstand van het perceel Biezenkamp 2 naar de ingang voor de parkeerplaatsen in gebouw Tolgaarde is vijfenzeftig meter. Vijfenzeftig meter wordt beschouwd als een acceptabele loopafstand naar een parkeerplaats. Er is geen 100% garantie dat bewoners zullen parkeren in de garage. Dat kan nooit worden gegarandeerd. Bij een hogere parkeerdruk zal men echter wel eerder geneigd zijn deze aangekochte gereserveerde plekken te benutten.

Het is redelijk dat de bezoekersvraag wordt ondervangen door parkeerplaatsen in het openbaar gebied, aangezien de huidige functie ook een parkeervraag genereert die in het openbaar gebied wordt ondervangen. Deze parkeervraag verdwijnt met de realisatie van de appartementen en komt dus beschikbaar voor de nieuwe functie. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden in de regel niet volledig ononderbroken benut. Uit de aanwezigheidspercentages uit de ASVV2021 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde van het CROW) blijkt dat met name op koopavonden en op zaterdagmiddagen zowel winkelend publiek aanwezig is als bezoekers van de woningen. De bezettingsgraad is evenwel nooit voor beide categorieën 100% op hetzelfde moment. Op grond daarvan is het aannemelijk dat een toename van de parkeerdruk met 1,3 parkeerplaats niet leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving van De Biezenkamp 2.

Een verkennend parkeeronderzoek dat heeft plaatsgevonden tussen 26 november en 1 december 2024 (bijlage 14) heeft ook aangetoond dat in en rondom het centrumgebied Biezenkamp voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dat wil niet zeggen dat er onder alle omstandigheden direct overal geparkeerd kan worden. De gemeente kent geen maximale loopafstand tot een vrije parkeerplaats. Dat houdt in dat bij drukte soms verder geparkeerd zal moeten worden. Er zijn bijvoorbeeld kinderdagverblijven in de omgeving waarbij veel ouders voor korte tijd een parkeerplaats zoeken.

Samenvatting van het parkeeronderzoek

De maximale parkeerbehoefte van bezoekers van De Biezenkamp 2 is op een maatgevend moment 3 parkeerplaatsen. Met een gemiddelde bezetting van 57% op openbare parkeerplaatsen is er binnen 250 meter (3 minuten) lopen van De Biezenkamp 2 op alle maatgevende momenten meer dan genoeg parkeercapaciteit (ruim 160 vrije plekken op het drukste meetmoment). We concluderen daarom dat er voldoende ruimte is op de parkeerterreinen en de parkeervakken langs de weg om de parkeerbehoefte van bezoekers van de nieuwe woningen in de openbare ruimte te faciliteren zonder merkbare extra overlast voor omwonenden.

Concluderend, het parkeren zal geen obstakel zijn voor de huidige voorgenomen ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente Leusden zich inspant om het gebruik van de auto binnen de bebouwde kom te ontmoedigen en het gebruik van de fiets (actief) te stimuleren (Mobiliteitsplan 'Leusden kijkt vooruit'). Mocht na verloop van tijd aantoonbaar blijken dat de gekozen parkeeroplossing in de praktijk niet naar behoren functioneert, dan heeft de gemeente de mogelijkheid het ten dienste staande juridisch instrumentarium aan te wenden om onevenredige parkeerdruk aan te pakken, deze maatregelen kunnen ook tijdelijk worden genomen (bijvoorbeeld vergroting blauwe zone, vergunning parkeren of betaald parkeren).

1.2 Riolerings

Het rioleringsprobleem van indiener van deze zienswijze is bij de gemeente bekend. Het pand van indiener heeft voor zover bekend als enige pand binnen dat gebouw en de naaste omgeving last van een slecht functionerende aansluiting op het riool. Er lijkt sprake te zijn van een inpandig probleem. Mogelijk kan de eigenaar van het gebouw een ter zake deskundige inschakelen om hiervoor een oplossing te bieden.

1.3 Bezonning

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dit neemt niet weg dat bij de verstrekking van een vergunning een afweging dient plaats te vinden van alle betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente weegt af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentes zijn vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen over bezonning. De gemeente Leusden heeft geen beleid vastgesteld voor de beoordeling van de gevolgen voor bezonning bij nieuwe bouwprojecten. De meeste gemeenten sluiten voor de beoordeling van de mate van bezonning en schaduwwerking voor omliggende woningen aan bij de zogenaamde TNO-normen.

Bij een bezonnings- en schaduwstudie wordt in stedelijk gebied doorgaans de zogeheten lichte TNO-norm toegepast. Aan die TNO-norm wordt voldaan als er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

De TNO-norm is bedoeld om te toetsen of er voldoende daglicht valt op de ramen. In sommige gevallen is het ook nodig om te bepalen of er door de nieuwbouw voldoende direct zonlicht in een tuin of op een terras valt. Hiervoor geeft TNO aan dat 'de bruikbaarheid van deze plekken niet onaanvaardbaar mag afnemen'.

Ten behoeve van de uitgebreide zonnestudie is een 3D-model op schaal gebruikt met Microstation-software. In deze software is een functionaliteit die gebruikt kan worden voor bezonnings- en schaduwstudies. Uit die zonnestudie blijkt dat het bouwplan op basis van de TNO norm geen onevenredige schaduwwerking op de belendende percelen veroorzaakt. De zonnestudie is als bijlage 9 aan de toelichting bijgevoegd. Het terras van reclamant ondervindt enkel in het voorjaar en in het najaar rond het middaguur schaduw van de bebouwing. Het belangrijkste terrasseizoen valt in de zomertijd. Dan is er alleen beperkte schaduwwerking aan het begin- en aan het eind van de zomertijd (zomertijd begint op de laatste zondag van maart en eindigt op de laatste zondag van oktober).

Uit de zonnestudie volgt dat steeds voldoende bezonning aanwezig blijft en de bruikbaarheid van het terras niet onaanvaardbaar afneemt. Daarbij is, gelet op de ligging van de planlocatie en het terras in binnenstedelijk gebied, in redelijkheid te stellen dat de vermindering van zonlicht door de geplande woningen niet onevenredig groot is. De noodzaak voor woningbouw aan De Biezenkamp 2 wordt als zwaarder wegend beoordeeld.

Mocht er aantoonbaar substantiële financiële schade worden geleden door verminderde klandizie of andere oorzaken, dan kan door reclamant een verzoek om nadeelcompensatie (planschadevergoeding) worden overwogen.

1.4 *Bouwoverlast*

Allereerst dient opgemerkt te worden dat overlast tijdens de bouw geen onderdeel is van dit vergunningenproces. Het onderstaande is daarom ten overvloede.

Of sprake is van onrechtmatige hinder door bouwoverlast is afhankelijk van de aard, de ernst en de duur van de hinder en de daardoor veroorzaakte schade. Bouwlawaaï is een tijdelijk verschijnsel. Er is geen bouwlawaaï meer als het werk is gerealiseerd. Bouwlawaaï is helaas ook vaak niet te voorkomen. Dat betekent niet dat er onbeperkt geluid mag worden geproduceerd. Om de hinder van bouw- en slooplawaaï zoveel mogelijk te voorkomen zijn bepalingen opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, Hoofdstuk 7 Bouw- en sloopwerkzaamheden). Vanaf artikel 7.15 zijn voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd, waaraan bouwplaatsen altijd moeten voldoen.

De bouwer zal tijdens bouwwerkzaamheden voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke regelgeving. Voordat de bouw start, wordt een bouwveiligheidsplan overlegd aan de gemeente Leusden en besproken. Het is bekend dat de locatie beperkingen kent. In het bouwveiligheidsplan zullen een aantal aspecten besproken worden zoals aan- en afvoer materiaal en materieel, het winkeland publiek, bouwplaatsinrichting etc. Het wegnemen van alle overlast is niet mogelijk maar er zal gestreefd worden naar minimale overlast. Het geluid dat het bouwen met zich meebrengt zal volgens de normen van het Bbl zijn, en tijdens werkuren tussen 7.00 uur en 16.00 uur. De belangrijkste bron van mogelijke geluidsoverlast, zijnde het heien, zal niet plaats vinden. Er zal gebruik worden gemaakt van mortelschroefpalen.

1.5 *Participatie*

In het participatievoortraject is de voorzitter van de winkeliersvereniging ingelicht over de plannen. De horeca-ondernemers zijn ook lid van de winkeliersvereniging. De voorzitter is op 4 juni 2021 per email over het voorgenomen bouwplan bericht. Aansluitend heeft de voorzitter deze email aan de leden van de winkeliersvereniging doorgezonden. Op 17 juni 2021 heeft de indiener van deze zienswijze zijn reactie kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer. Daarmee is de indiener van de zienswijze op tijd geïnformeerd.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning.

Zienswijze 2, gedateerd 22 november 2023

Samenvatting zienswijze 2

2.1 Leefomgeving

Een dergelijk appartementencomplex werkt verstikkend op de leefomgeving van de bewoners. Nu al is de ruimte rondom De Biezenkamp 2 volledig in beslag genomen met horeca, opticien, pizzeria en het kinderdagverblijf van Villa Blanca. Beter is om de ruimte te benutten voor een groenvoorziening gericht is op het welzijn (ontmoeting) van de omwonenden. Het gaat hier om koopappartementen voor rijke senioren. Wanneer je dan toch gaat bouwen, houd het kleinschalig en richt laagbouw in voor jonge starters in Leusden.

2.2 Parkeren

Ook is er nu al een tekort aan parkeerplaatsen. Temeer daar de parkeervoorziening aan de overkant is weggefallen door het nieuwe kindercentrum, Het idee is dat de nieuwe bewoners gebruik gaan maken van een parkeergarage, wat een luxe! Maar ontvangen zij dan geen bezoekers of verzorgers die ook moeten parkeren. Wordt hier rekening mee gehouden?

2.3 Participatie

Het ontbreekt aan respect voor de omwonenden dat er geen informatieve bijeenkomst is gehouden met alle omwonenden. Dat kan je niet afschuiven op Corona.

2.4 Integrale visie

Er ontbreekt een heldere, integrale visie voor het hele gebied.

2.5 Woningen voor senioren

Een appartementencomplex waar alleen een rijke groep van senioren woont is niet wenselijk.

Reactie van de gemeente op zienswijze 2

2.1 Leefomgeving

De zienswijze geeft aan dat het appartementencomplex verstikkend zal werken op de leefomgeving en dat er al te veel en te hoge gebouwen in de omgeving staan.

De gemeente Leusden wil tot eind 2030 1.450 woningen bouwen om tegemoet te komen aan de regionale woningnood. Deze afspraak is vastgelegd in de regionale Woondeal. Deze woningen zullen voornamelijk moeten worden ingebreed in het stedelijk gebied van Leusden.

Er is overleg geweest met de Werkgroep Wonen Mobiliteit en Toegankelijkheid (WMT). De werkgroep heeft aangegeven dat er behoefte is aan een gevarieerd programma. Naar aanleiding van dit overleg is het programma aangepast zodat er een gevarieerder programma met grotere en kleinere appartementen is ontstaan.

De woningopgave brengt onvermijdelijk met zich mee dat het aantal gebouwen zal toenemen. Daarbij moet de gemeente een belangenafweging maken tussen toenemende druk op de leefomgeving en de bouw van nieuwe woningen. Het plan voor De Biezenkamp 2 wordt echter door de gemeente, en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, beoordeeld als passend voor deze locatie en de omgeving daarvan. Daarmee valt de afweging uit in het voordeel van noodzakelijke nieuwbouw.

Er is juist grote behoefte aan senioren appartementen in en nabij centrumgebieden. Seniorenwoningen zijn vaak gesitueerd nabij het centrum omdat de mobiliteit van ouderen afneemt en de meeste voorzieningen nu juist het meest in centrumgebieden te vinden zijn. Het is aannemelijk dat een deel van de kopers van de appartementen reeds inwoners van gemeente Leusden zijn en zij zorgen dan voor doorstroom op de woningmarkt doordat hun bestaande woning in Leusden beschikbaar komt.

2.2 Parkeren

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.1.

2.3 Participatie

De gemeente Leusden heeft geen specifiek beleid over hoe moet worden omgegaan met participatie, maar hecht wel waarde aan goede participatie. Initiatiefnemers kunnen op eigen initiatief omgevingsparticipatie organiseren, vanuit de gedachte dat het goed is om de omgeving te informeren over een aanstaande omgevingsvergunningaanvraag en om plannen eventueel aan te passen aan de reacties.

Het is in eerste instantie aan de initiatiefnemer/ontwikkelaar om in de voorfase de participatie vorm te geven. Deze informeert omwonenden en luistert naar hetgeen door omwonenden wordt aangevoerd. Eventueel kan de ontwikkelaar zijn plannen aanpassen. Terwijl het bouwplan wordt opgesteld, wordt overleg gepleegd met de ontwikkelaar om de haalbaarheid van het plan te bepalen. Pas als er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend met een afgerond plan dat op voldoende wijze beoordeeld kan worden, wordt dit plan door de gemeente ter inzage gelegd en geeft de gemeente eenieder de mogelijkheid tot het geven van zienswijzen, binnen de inzagertermijn van 6 weken.

Zowel tijdens het verkennend initiatief (VI vooroverleg) als tijdens de daaropvolgende aanvraag omgevingsvergunning heeft de ontwikkelaar omwonenden van het perceel De Biezenkamp 2 geïnformeerd over zijn plannen.

Tijdens de periode waarin Covid een reëel gevaar was voor de gezondheid, heeft de ontwikkelaar besloten brieven te versturen en daarin te verwijzen naar zijn website. Dit in plaats van een fysieke bijeenkomst. Aangezien participatie niet op een voorgeschreven wijze dient plaats te vinden, is deze participatieprocedure begrijpelijk en acceptabel.

De ontwikkelaar heeft de eigenaren van de belendende percelen in juni 2021 per brief geïnformeerd en - in verband met de beperkingen vanwege de coronapandemie - verzocht om een schriftelijke reactie op de bouwplannen. Hierbij heeft de ontwikkelaar voor nadere toelichting op de bouwplannen verwezen naar zijn website. De brieven met bijlagen zijn aan omwonenden verzonden op 4 juni 2021 en 12 juli 2022. Van alle omwonenden zijn er twee in gesprek gegaan met de initiatiefnemer. Een groep omwonenden heeft zich verenigd en heeft gezamenlijk een brief aan de ontwikkelaar verzonden.

Andere omwonenden hebben ervoor gekozen om niet op het aanbod van de ontwikkelaar in te gaan. Een aantal omwonenden heeft in plaats daarvan besloten een bericht aan de gemeente Leusden te sturen met daarin hun (prematuur) zienswijzen. Op het moment dat omwonenden van De Biezenkamp 2 contact zochten met gemeente Leusden zijn zij geadviseerd om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. De gemeente zal in de regel niet overleggen met derden over bouwplannen als er nog geen volwaardig plan ligt om op te beoordelen, zoals dat het geval was op het moment dat de gemeente het bericht van de omwonenden ontving.

De ontwikkelaar heeft een participatieverslag opgesteld. Het verslag is opgenomen in de bijlagen van deze Nota van zienswijzen (bijlage 8). In dit verslag is aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van gesprekken met omwonenden:

- De indeling van de bergingen is gewijzigd, er is geen uitgang naar de Hamersveldseweg 3;
- De kleur van de gevelstenen is gewijzigd in die zin dat dezelfde kleur wordt aangehouden als was gepland voor de voorgevel;
- De rechter zijgevel heeft om redenen van privacy minder gevelkozijnen gekregen op de 1^e verdieping.

Mede op basis van het participatieverslag concludeert de gemeente dat omwonenden voldoende zijn geïnformeerd en de omwonenden gelegenheid geboden is om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. Daarmee is voldoende invulling gegeven aan de participatieverplichting.

2.4 Integrale visie

De zienswijze geeft aan dat er geen heldere, integrale visie voor het hele gebied is. Een gebiedsvisie wordt opgesteld als de noodzaak wordt gezien om voor een bepaald gebied op voorhand regels vast te leggen, voordat sprake is van een concreet initiatief, om zo meer sturing te geven aan planontwikkeling.

De gemeente heeft, gelet op de schaal en omvang van het gebied, geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om een separate gebiedsgerichte visie op te stellen voor het specifieke gebied Oud Hamersveld/Hamersveldseweg.

De gemeente gaat uit van uitnodigingsplanologie, zoals bijvoorbeeld een concreet verzoek dat wordt ingediend door een ontwikkelaar dat kan leiden tot afwijking van het omgevingsplan (bestemmingsplan). Het uitgangspunt daarvan is dat als een plan niet past binnen het bestemmingsplan, aansluiting moet worden gezocht bij de Omgevingsvisie en/of beleidskaders. Indien daarin onvoldoende heldere kaders staan stelt het college daarvoor (stedenbouwkundige) kaders op waaraan een ontwikkeling moet voldoen in lijn met de Omgevingsvisie en/of het beleid.

Voor het initiatief Biezenkamp 2 is een stedenbouwkundige betrokken geweest bij de ontwikkeling van de definitieve bouwplannen. Het ingediende bouwplan is een aantal keer beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving door de stedenbouwkundige van de gemeente Leusden en het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Het bouwplan is, nadat een aantal aanpassingen is aangebracht, als stedenbouwkundig passend beoordeeld.

2.5 *Woningen voor senioren*

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 2.1

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning.

Zienswijze 3, gedateerd 6 december 2023

Samenvatting zienswijze 3

3.1 *Geschiedenis*

De vermelde geschiedenis in de toelichting is niet juist. De verandering in de structuur wordt niet juist weergegeven. In de jaren '70 is de vroegere Asschatterweg, nu Biezenkamp, juist omgelegd waardoor De Biezenkamp is ontstaan (zie bijlage 1 bij zienswijze 3).

3.2 *Staat van de huidige woning*

In de 2.2. wordt vermeld dat de staat van de betreffende woning matig is. De ontwikkelaar en tevens projectontwikkelaar heeft de woning bewust na aankoop totaal niet meer onderhouden. De matige staat van de woning kan nu niet als reden worden aangevoerd voor noodzaak van de nieuwbouwplannen van de aanvrager.

3.3 *Bebouwingslint*

Er wordt met de hoogte en aanzicht van de bouwplannen onvoldoende rekening gehouden met het historische lint van Leusden. In paragraaf 2.3.1. van de toelichting wordt geconcludeerd dat de beleving van het bebouwingslint wordt versterkt. Dit is zeer zeker niet het geval. Het ontsiert het historische uitzicht. Er wordt vermeld dat het bij verdichting vraagt om maatwerk. Dat de hoogte moet blijven passen bij de dorpse schaal en maat van Leusden. Het zou gaan om zorgvuldige nieuwbouw die het beeld op historische panden intact zou laten. Ook dit is niet het geval, het historische pand aan de Hamersveldseweg 1 valt door de hoge nieuwbouw totaal in het niet.

3.4 *Zonnestudie*

In 2.3.2. wordt verwezen naar een zonnestudie. Wij als ervaringsdeskundigen (bewoners) hebben grote vraagtekens bij de uitkomst van deze studie.

3.5 *Parkeren*

Volgens uw vermelde berekening moet er voor ons dus rekening worden gehouden met 26 plekken voor bewoners en 6 plaatsen voor bezoekers. Er zijn thans slechts 22 parkeerplekken op deze parkeerplaats en reeds een tekort voor de bestaande vraag. De huidige parkeerdruk bij onze parkeerplaats zal door de realisatie van de nieuwbouwplannen zonder eigen parkeergelegenheid verder verslechteren.

Wij hebben onze bedenkingen en bezwaren tegen het verplicht parkeren in de parkeergarage onder de Tolgaarde omdat het voor senioren een behoorlijke afstand lopen is, zeker met boodschappen. Tevens vragen wij ons af hoe er wordt omgegaan met het opladen voor elektrische auto's en laadplekken voor bewoners voor het nieuwe complex, aangezien deze zonder zelfstandige voorzieningen alleen nog maar druk op het aantal bestaande parkeerplaatsen zal opleveren. De onderzochte parkeerdruk is niet correct weergegeven, de parkeerdruk rondom de huidige parkeerplaats is enorm. Want ook uitwijken naar overige parkeerplaatsen is heel vaak niet mogelijk. Wij zijn enorm teleurgesteld dat er met onze bewoners in het onderzoeksrapport totaal geen rekening wordt gehouden of nader lokaal navraag bij de bewoners is gedaan.

3.6 *Energieneutraal*

Paragraaf 2.3.4 van de toelichting geeft aan dat het gebouw niet energieneutraal wordt. Tijdens de uitwisseling over De Biezenkamp 2 d.d. 16 november 2023 is aangegeven dat elk gebouw dat nog wordt gebouwd energieneutraal zou moeten zijn.

3.7 *Revitaliseren van De Biezenkamp*

In paragraaf 3.3.1 van de toelichting wordt aangegeven dat "het gemeentebestuur heeft bewust gekozen voor het revitaliseren van De Biezenkamp". Hiervoor is op 15 oktober 2021 een advies op De Biezenkamp gegeven door dhr. Blok. De gemeente is dus op de hoogte van alle problemen die spelen op De Biezenkamp. Door wat aanpassingen naar aanleiding van dit advies is de situatie op enkele punten verbeterd maar wordt er hier een nieuw probleem gemaakt. Het uitgangspunt van de gemeente zou zijn dat er niet te veel in onze stedelijke structuur wordt ingegrepen zodat de kwaliteit van de wijken met een dorpse maat en schaal en groene uitstraling behouden worden. Deze nieuwbouw draagt daar niet aan bij.

3.8 Ruimtelijke kwaliteit en inpassing

In paragraaf 3.3.3. blijkt dat het plan op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving zijn beoordeeld. Hier is echter geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing op 12,7 meter afstand.

3.9 Bodemonderzoek

Terwijl de constatering uit het vooronderzoek niet gedeeld wordt door de regionale uitvoeringsdienst (RUD) wordt er gemakshalve wel geconcludeerd dat daardoor geen belemmeringen zijn. Dit is wel erg kort door de bocht.

3.10 (Geluids-)overlast

(Geluids-)overlast tijdens de bouw

De bewoners van het gebouw De Alberik wonen dicht op de bouwplaats. Bovendien hebben de bewoners op de hoek (boven restaurant Amici) hun slaapkamers op 12,7 meter van de bouwplaats.

Geluidsoverlast na de bouw

Door de hoge gebouwen op korte afstand tegenover elkaar wordt er een versterking van geluid veroorzaakt met resonantie. Er is nu al een probleem met geluid op De Biezenkamp. Ondanks toezeggingen is dit niet significant verbeterd. Het nieuwe plan zal de overlast alleen maar erger maken. Wij eisen een onafhankelijk geluidsonderzoek (incl. het geluid van de te plaatsen warmtepompen) aangezien wij niet alleen te maken hebben met verkeersgeluiden.

Inzage in het bouwplan

Graag ontvangen wij inzage in de uitvoering van het voorgenomen bouwplan, de bouwperiode met de plaatsing van bouwketen ed.

3.11 Participatie

De participatie van omwonenden is onvoldoende geweest, hiervoor wordt verwezen naar onze mail aan alle fractievoorzitters d.d. 21 november 2023 (zie bijlage 2 bij zienswijze 3). De eisen voor deze participatie zijn anders dan bij vergelijkbare bouwprojecten. Er zijn verder geen inspraak- of informatieavonden georganiseerd om omwonenden te informeren over de voornemens en concrete plannen ten aanzien van De Biezenkamp 2.

3.12 Privacy

Er komt een gebrek aan privacy. Mensen kijken bij elkaar naar binnen bij een afstand tussen de gebouwen van maar 12,7 meter.

3.13 Precedentwerking van hoogte

Afwijken van het bestemmingsplan zal een precedent scheppen voor toekomstige plannen.

3.14 Lichtinval

Er verdwijnt lichtinval en direct zonlicht bij 16 appartementen.

Het verdwijnen van direct zonlicht zal nadelige gevolgen hebben voor de stookkosten. Het verdwijnen van de lichtinval en direct zonlicht zal zeer nadelige gevolgen hebben voor het welbevinden van de bewoners. Na het mogelijk ook bouwen op De Biezenkamp 4 en 6 zal de lichtinval en zonlicht voor 16 appartementen totaal verdwijnen.

Wij eisen een zonnestudie door een onafhankelijk onderzoeksbureau met betrokkenheid van de omwonenden aangezien de aangeleverde zonnestudie is gedaan door hetzelfde bureau (Bureau voor Ruimtelijke Ordening te Amersfoort) die ook de ruimtelijke onderbouwing voor de aanvrager heeft gedaan.

3.15 Uitzicht

Wij raken het vrije uitzicht na ruim 8 jaar kwijt.

3.16 Toenemende Parkeeroverlast

Ondanks dat de verplichting voor de nieuwe bewoners om parkeerplaatsen af te nemen in de parkeergarage van de Tolgaarde, gaat dit in de praktijk overlast geven. Mede ook door de aanwezigheid van de 2 kinderdagverblijven. Tijdens de breng- en haal tijden van de kinderdagverblijven is het nu al een chaos.

3.17 *Laadplekken auto's / Parkeerdruk*

Tevens vragen wij ons af hoe er wordt omgegaan met het opladen voor elektrische auto's en laadplekken voor bewoners voor het nieuwe complex, aangezien deze zonder zelfstandige voorzieningen alleen nog maar druk op het aantal bestaande parkeerplaatsen zal opleveren.

De onderzochte parkeerdruk is niet correct weergegeven, de parkeerdruk rondom de huidige parkeerplaats is enorm. Want ook uitwijken naar overige parkeerplaatsen is vaak niet mogelijk. Wij zijn teleurgesteld dat er met onze bewoners in het onderzoeksrapport totaal geen rekening wordt gehouden of nader lokaal navraag bij de bewoners is gedaan.

3.18 *Verhoging schoorstenen*

De schoorstenen van de horeca van De Biezenkamp 4 en 6 moeten verhoogd worden wat veel invloed gaat hebben op het uitzicht en de stankoverlast.

3.19 *Openheid / aanzicht*

De openheid in de omgeving, voornamelijk als men aankomt rijden vanaf de Burgemeester de Beaufortweg, raakt Leusden het volledig het open en historisch aanzicht kwijt (net als is gebeurd op het kruispunt bij de Hamersveldseweg en de Noorderinslag).

3.20 *Groene karakter woonomgeving*

Het reeds minieme groene karakter van De Biezenkamp is ernstig aangetast door het zeer onverwacht en zeer snelle weg halen van 2 prachtige volgroeide bomen op 17 januari 2022. Wat toevallig is gebeurd na het kenbaar maken van onze bezwaarpunten d.d. 17 juni 2021.

Reactie van de gemeente op zienswijze 3

3.1 *Geschiedenis*

Het is niet duidelijk wat met deze zienswijze wordt beoogd. Het is de vraag of de zienswijze met betrekking tot de geschiedenis correct is, maar het antwoord hierop is niet van belang voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 *Staat van de huidige woning*

Zienswijze 3.2 geeft aan dat de ontwikkelaar het pand aan De Biezenkamp 2 verwaarloosd heeft.

De toelichting bij de aanvraag bedoelt niet zozeer aan te geven dat het gebouw is verwaarloosd, maar dat het gebouw niet meer passend is op deze locatie, verouderd is en niet voldoet aan de huidige energie-eisen.

3.3 *Bebouwingslint*

Reclamant geeft aan dat er door de hoogte en aanzicht van de bouwplannen onvoldoende rekening wordt gehouden met het historische lint van Leusden. De hoogte van het gebouw moet blijven passen bij de dorpse schaal en maat van Leusden.

In hoeverre bebouwing passend is, is een relatief begrip waarbij persoonlijke opvattingen een rol spelen. Voor het project Biezenkamp 2 is dit geobjectiveerd doordat een stedenbouwkundige betrokken is geweest bij de ontwikkeling van de bouwplannen.

Het bouwplan is een aantal keer beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving door de stedenbouwkundige van de gemeente Leusden en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het bouwplan is, nadat een aantal aanpassingen is aangebracht, als stedenbouwkundig passend beoordeeld.

Het huidige gebouw aan De Biezenkamp 2 heeft volgens de stedenbouwkundige vanuit de Hamersveldseweg weg gezien geen noemenswaardig effect op de uitstraling van het historische lint. Het te bouwen appartementsgebouw zal eerder een architectonische scheiding maken tussen het historisch lint van de Hamersveldseweg en de relatieve nieuwbouw van het winkelcentrum. Daarbij refereert De Biezenkamp 2 wat betreft opbouw en uitstraling aan de gebouwen van het winkelcentrum.

Ten aanzien van de gebouwen aan de Hamersveldseweg geeft het nieuwe gebouw door de gevelopbouw met een trapsgewijs verlopende massa, een overgang naar de lagere bebouwing. Daarmee past het appartementencomplex in de context van de omgeving.

3.4 *Zonnestudie*

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.3.

3.5 *Parkeren*

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.1.

3.6 *Energieneutraal*

De gemeente Leusden heeft bij nieuwbouw een voorkeur voor de bouw van volledig energie neutrale gebouwen. Deze norm wordt op dit moment landelijk echter niet verplicht gesteld. De intentie van de overheid is op dit moment dat gebouwen in 2050 volledig energieneutraal zullen zijn.

Het gebouw zal voldoen aan de huidige energieprestatie-eisen voor nieuwbouw, die van 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG).

3.7 *Revitaliseren van De Biezenkamp*

De zienswijze geeft aan dat de nieuwbouw niet bijdraagt aan de kwaliteit van de wijken en de dorpse maat zoals verwoord in paragraaf 3.3.1 van de toelichting.

Paragraaf 3.3.1 van de toelichting licht toe dat de gemeente streeft naar verdichting rondom de dorpsharten De Hamershof en De Biezenkamp.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verder verwezen naar onderdeel 2.1 en 3.3.

3.8 *Ruimtelijke kwaliteit en inpassing*

Reclamant geeft aan dat het plan op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving is beoordeeld, maar dat geen rekening is gehouden met de bestaande bebouwing op 12,7 meter afstand. De gemeten afstand is de kortst gemeten afstand in een rechte lijn tussen de perceelsgrenzen van De Alberik en De Biezenkamp 2. Binnen stedelijk gebied is een afstand van 12,7 meter tussen gebouwen niet ongebruikelijk.

Zoals onder item 3.3 is aangegeven is een stedenbouwkundige betrokken geweest bij de ontwikkeling van de bouwplannen voor De Biezenkamp 2. Het bouwplan is een aantal keer beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving door de stedenbouwkundige van de gemeente Leusden en het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Het bouwplan is, nadat een aantal aanpassingen is aangebracht, als stedenbouwkundig passend beoordeeld. Bij de beoordeling is ook gekeken naar de omliggende bebouwing.

3.9 *Bodemonderzoek*

Op basis van de resultaten van een vooronderzoek is aanvankelijk geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Dit onderzoek is ter controle voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD). De RUD heeft hierop aangegeven dat de conclusie 'onverdachte locatie' niet zonder meer akkoord is. Op de locatie heeft namelijk opslag van verf en verdunners plaatsgevonden met onbekende bodem beschermende voorzieningen. De RUD stemt echter wel in met de conclusie dat er geen belemmeringen zijn om het appartementengebouw te realiseren.

3.10 *(Geluids-)overlast*

(Geluids-)overlast tijdens de bouw

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.4.

Geluidsoverlast na de bouw

Het perceel ligt in een stedelijke omgeving. Daar bevinden zich diverse centrumfuncties, zoals horeca, kinderdagverblijven, sport en detailhandel. Gelet op een dergelijke omgeving kan meer omgevingsgeluid worden verwacht dan in een rustige woonwijk.

De doelgroep van de koopwoningen zijn senioren. Dit is in de regel niet een doelgroep die zorgt voor erg veel omgevingsgeluid vanaf het balkon. Eventueel omgevingsgeluid dat geproduceerd wordt door voertuigen, danwel mensen die langs het gebouw komen en geluid produceren ligt buiten de invloedssfeer van de initiatiefnemer.

Overigens is de huidige situatie dat verkeerstechnisch enkel fietsers, voetgangers en brommers de route gebruik kunnen maken van De Biezenkamp langs het bouwplan. Voor auto's en motoren is er geen toegang. Er zijn in het ontwerp dan ook geen maatregelen getroffen om hierop te anticiperen.

Vanuit de regelgeving is het bekend dat ter hoogte van de burens en de erfgrans het geluidsniveau niet meer mag bedragen dan 40dB als gevolg van warmte- en koelbronnen. Er zal in dit bouwplan gebruik gemaakt worden van ventilatiewarmtepompen zonder buitenunit. Hierdoor is er geen sprake van geluidemissie door warmtepompen buiten het gebouw.

De conclusie luidt dat het geluid afkomstig van de geplande appartementen niet zodanig zal zijn dat daardoor het akoestische klimaat op onaantvaardbare wijze wordt aangetast. Een aanvullend geluidsonderzoek heeft dan ook geen meerwaarde.

Inzage in het bouwplan

Het bouwplan heeft volgens procedure gedurende de wettelijke termijn van 6 weken ter visie gelegen. Om het bouwplan in te kunnen zien, kan een afspraak worden gemaakt met de initiatiefnemer.

3.11 Participatie

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.5.

3.12 Privacy

In Nederland is er geen recht op een blijvend vrij uitzicht, ook niet als hoogtes zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. De woningen zijn daarnaast gelegen in een stedelijke omgeving en enige hinder is inherent aan het wonen in een dergelijke omgeving. Weliswaar is het niet uit te sluiten dat door realisering van het plan het uitzicht en de privacy feitelijk zullen afnemen, maar er bestaat geen reden om aan te nemen dat als gevolg van het plan het verlies van uitzicht en de afname van privacy van reclamanten zodanig zal zijn dat daaraan een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend.

Daarbij wordt overwogen dat het bestreden plan een bijdrage zal leveren aan de opgave om woningen toe te voegen aan de regionale woonmarkt en zo zal helpen de woningnood te verminderen. Een afstand van 12,7 meter tussen perceelsgrenzen of gebouwen binnen stedelijk gebied is bovendien niet ongebruikelijk.

3.13 Precedentwerking van hoogte

De zienswijze geeft aan dat afwijking van het bestemmingsplan qua hoogte een precedent zal scheppen voor toekomstige plannen. Dit zou al blijken uit de voorgenomen verhoging van De Biezenkamp 4 en 6.

Het is niet onmogelijk dat er een voornemen is voor een toekomstige verhoging van De Biezenkamp 4 en 6. Deze plannen zijn echter niet ingediend bij de gemeente en kunnen daarom ook niet op hun merites beoordeeld worden. Indien nieuwe plannen worden ingediend zal steeds, net als voor De Biezenkamp 2 is gebeurd, individueel worden getoetst of er sprake is van goede ruimtelijk ordening en of het bouwplan stedenbouwkundig verantwoord is.

3.14 Lichtinval / bezonning

In de zienswijze wordt aangegeven dat het verdwijnen van direct zonlicht een nadelig effect heeft op de stookkosten en het welbevinden van de bewoners.

Woningbouw op inbreidingslocaties kan nadelige consequenties hebben voor de beleving van omwonenden ten aanzien van de lichtinval, mogelijk ook ten aanzien van hun welbevinden. Zoals eerder is opgemerkt moet de gemeente Leusden een afweging maken tussen de belangen van omwonenden en het grote maatschappelijke belang van woningbouw. De consequenties voor omwonenden worden daarbij niet als zodanig ernstig ingeschat dat dit zou moeten leiden tot wijziging of afzien van de geplande woningen.

Op basis van de zonnestudie voor De Biezenkamp 2 lijken er beperkte gevolgen te zijn voor de lichtinval bij het gebouw De Alberik. Mocht er aantoonbaar substantiële schade worden geleden door verminderde bezonning of andere oorzaken, dan kan een verzoek om nadeelcompensatie (planschadevergoeding) worden overwogen.

Reclamant geeft aan een nieuwe zonnestudie te wensen. De bijgevoegde zonnestudie (bijlage 9) geeft een goed beeld van de feitelijke lichtinval. Het staat reclamant vrij om zelf een alternatieve studie te laten uitvoeren.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt voor het overige verwezen naar onderdeel 1.3.

3.15 *Uitzicht*

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 3.12.

3.16 *Toenemende Parkeeroverlast*

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.1

3.17 *Laadplekken auto's / Parkeerdruk*

Er zijn drie laadpalen in de omgeving en er is er één in voorbereiding. De bewoners van De Biezenkamp 2 zullen mogelijkerwijs de druk op deze laadpalen opvoeren, afhankelijk van het aantal e-rijders. Op het moment dat er goed gebruik wordt gemaakt van de laadpalen, wordt er middels data-gestuurde informatie een melding gecreëerd bij de MRA-Elektrisch (MRA-E) waardoor de exploitant, in samenwerking met de MRA-E, een nieuwe laadpaal zal plaatsen. Het elektrisch laden zal daarmee geen onevenredige druk op de aanwezige parkeerplaatsen leggen.

Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van de parkeerdruk verwijzen verder naar onderdeel 1.1

3.18 *Verhoging schoorstenen*

Reclamant geeft aan dat de schoorstenen van de horeca van De Biezenkamp 4 en 6 moeten verhoogd worden wat veel invloed gaat hebben op het uitzicht en de stankoverlast.

Artikel 4.138 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geeft regels voor schoorstenen. De schoorstenen bevinden zich vanaf ongeveer 17 meter afstand van het gebouw De Alberik. Mocht het noodzakelijk zijn dat de schoorstenen verhoogd worden dan zal dat op deze afstand in vergelijking met de huidige situatie een relatief beperkte wijziging geven wat betreft uitzicht. Een bijkomend voordeel zou zijn dat door hoger geplaatste schoorstenen bestaande geuroverlast in de regel vermindert.

3.19 *Openheid / aanzicht*

De zienswijze geeft aan dat, voornamelijk vanaf de Burgemeester de Beaufortweg, de openheid en het historisch aanzicht verdwijnen.

Er is geen onbeperkt blijvend recht op openheid of vrij uitzicht. Bij het toevoegen van woningen in stedelijk gebied wordt altijd een afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente weegt af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en laat in dit geval woningbouw prevaleren. Weliswaar is het niet uit te sluiten dat door realisering van het plan de openheid en het aanzicht in enige mate zullen afnemen, maar er bestaat geen grond om aan te nemen dat als gevolg van het plan dit zodanig zal afnemen dat daaraan een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend.

Voor de gemeentelijke reactie wordt verder verwezen naar onderdeel 6.4.

3.20 *Groene karakter woonomgeving*

Er stonden twee berken op het perceel De Biezenkamp 2. De bomen waren geen eigendom van de gemeente en stonden op particulier terrein.



De twee berkenbomen waren ook geen zogenaamde waardevolle of monumentale bomen op basis van het gemeentelijk bomenbeleid. Daardoor was er geen omgevingsvergunning nodig voor het kappen van de bomen.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning.

Zienswijze 4, gedateerd 14 december 2023

Samenvatting zienswijze 4

4.1 *Aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving*

De kwaliteit van de woonomgeving wordt niet alleen bepaald door het aanzien van een gebouw, maar ook door de inpassing in de omgeving. De gemeente kijkt eenzijdig richting de hoogbouw van het winkelcentrum zonder te kijken naar de Hamersveldseweg. Het gebouw is niet passend in het dorpse karakter en de historische (lint)bebouwing van de Hamersveldseweg.

In de onderbouwing wordt aangegeven dat het gebouw niet aan de Hamersveldseweg staat, waardoor de bouwhoogte naar 15 meter kan worden gebracht, refererend aan de verder in De Biezenkamp verrezen hoogbouw.

Schuin tegenover De Biezenkamp 2 staat het pand waar nu een kinderdagverblijf zit (v/h Asschatterweg1). Dit pand ligt aan de Hamersveldseweg en maakt deel uit van het karakter van de Hamersveldseweg. Direct naast De Biezenkamp 2 staan loodsen die wel worden gerekend tot de Hamersveldseweg (3) net als de tuinen en bebouwingen van de Hamersveldseweg 1-7 en vervolgens verder naar nummer 19. Het geheel van hoogte, diepte en uitstraling van deze panden en kavels geeft de Hamersveldseweg haar historische lint-karakter. De beoogde bebouwing heeft een nadelig effect op de beeldkwaliteit en uitstraling van de Hamersveldseweg.

Vanuit een bredere stedenbouwkundige visie zijn beter passende bouw mogelijkheden te vinden. De hoogbouw komt te dicht bij het historisch erfgoed, met name Hamersveldseweg 1-5. De afstand tot deze lage woningen bedraagt minder dan 10 meter.

In eerder aangevoerde bezwaren is al aangegeven dat er een geleidelijke overgang moet plaatsvinden in bouwhoogte tussen de Hamersveldseweg en de nieuwe Biezenkamp. Argument daarbij was dat er een geleidelijke overgang in hoogte van de bebouwing zou moeten zijn tussen de lage bebouwing langs de Hamersveldseweg en de hoge bebouwing in de nieuwe Biezenkamp. Als reactie daarop heeft het toenmalig college besloten dit deel van de plannen buiten het bestemmingsplan te laten. Impliciet kwam het college daarmee tegemoet aan de bezwaren.

In de plannen wordt uitgegaan van een hogere bebouwing op veel kortere afstand tot de laagbouw aan de Hamersveldseweg. Welke overwegingen liggen ten grondslag aan deze gewijzigde visie? In ieder geval zijn wij niet meegenomen in deze overwegingen.

4.2 *Precedentwerking en visie*

Direct aansluitend aan de beoogde bouwlocatie ligt de bedrijfshal van een voormalig installatiebedrijf, aan de andere zijde ligt het eerder genoemde bedrijfspand met daarin o.a. een restaurant. Welke ontwikkelingen staan ons hier in de toekomst te wachten? Is ook hier in de toekomst een ontwikkeling tot een hoogte van 15 meter mogelijk?

Deze aanvraag gaat niet over de omliggende panden, maar om die reden is aan het college ruim een jaar geleden gevraagd om een samenhangende visie op het hele gebied op te stellen. Hierop is geen bevredigend antwoord gegeven.

4.3 *Ontbreken van communicatie door gemeente*

Waarom is er nooit een goede communicatie geweest over deze plannen tussen gemeente en omwonenden. Wij hebben begrepen dat de Gemeente Leusden van projectontwikkelaars verwacht dat zij in het participatietraject een collectieve bijeenkomst voor de omwonenden organiseert met voldoende hoor en wederhoor. Dit heeft in dit traject nooit plaats gevonden.

De ontwikkelaar heeft bij de omwonenden een brief bezorgd, waarin is aangegeven dat men kennis kon nemen van de plannen via zijn website.

De ontwikkelaar heeft met twee omwonenden gesproken zonder dat daarbij sprake was van de mogelijkheid om iets aan de plannen te veranderen.

Wij hebben in ieder geval niet het gevoel dat op enigerlei wijze aan daadwerkelijke hoor en wederhoor is voldaan.

De gemeente heeft zich nooit op de hoogte gesteld van de bezwaren van de omwonenden. Een beroep op de beperkingen als gevolg van corona van zowel gemeente als van de projectontwikkelaar is hier niet op zijn plaats, omdat er in die periode meer dan genoeg gelegenheden waren om met inachtneming van de coronabeperkingen met elkaar in gesprek te gaan.

4.4 Toename parkeerdruk en parkeeroverlast

In de omgevingsvergunning is aangegeven dat de toename van de parkeerdruk zal worden opgevangen door de aankoop van 10 parkeerplaatsen in het gebouw aan de Tolgaarde. In onze ogen is dit een schijnoplossing: op slechts 10 meter afstand van pand Biezenkamp 2 ligt een openbare parkeerplaats. Er is op deze parkeerplaats zelden plaats voor bewoners en bezoekers van De Biezenkamp. De entree van de parkeergarage aan de Tolplaats ligt op bijna 200 meter afstand van het te bouwen pand. Het ligt voor de hand dat bewoners van De Biezenkamp 2 in eerste instantie gebruik zullen maken van het parkeerterrein voor hun woning, waardoor dit parkeerterrein een nog hogere belasting krijgt en de druk op de parkeervoorzieningen in het plan De Biezenkamp nog verder toeneemt. Die parkeerdruk in de omgeving is al sterk gestegen door het opheffen van de openbare parkeervoorzieningen bij het oude gemeentehuis (hoek Burg. Beaufortweg- Hamersveldseweg) doordat de nieuwe eigenaar van het oude gemeentehuis zich deze toe-eigende zonder overleg met de omwonenden (22 parkeerplaatsen!). Ook hier missen wij een visie van de gemeente op de omgeving.

4.5 Overlast tijdens de sloop- en bouwphase

Tijdens de sloop- en de bouwphase zal er een onaanvaardbare overlast ontstaan voor direct omwonenden, voor bezoekers van het winkelcentrum De Biezenkamp en voor de ondernemers. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- Het perceel De Biezenkamp 2 is niet ontsloten vanaf de openbare weg. Dat betekent dat al het zware bouwverkeer de locatie alleen kan bereiken via het wandelpromenadegebied en de fietsstrook. Dit zal leiden tot zeer gevaarlijke verkeerssituaties en zeer veel hinder voor iedereen die hier regelmatig gebruik van maakt. Denk daarbij aan fietsers (scholieren), wandelaars, bezoekers van het winkelcentrum en de markt en de markthandelaren.
- Omdat het nieuwe gebouw nagenoeg 100% van het perceel beslaat, is er op de bouwlocatie geen ruimte voor bouwvoorzieningen, zoals bouw- en directieketen, bouwwerkplaats voorzieningen, opslag van bouwmaterialen en parkeer- en toiletvoorzieningen voor bouwpersoneel. Al deze voorzieningen zullen dus ergens in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. Dit geeft een onaanvaardbare druk op deze openbare ruimte.

Reactie van de gemeente op zienswijze 4

4.1 Aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij verder naar onderdeel 3.3.

4.2 Precedentwerking en visie

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij verder naar onderdeel 2.4 en 3.13.

4.3 Ontbreken van communicatie door gemeente

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij verder naar onderdeel 2.3.

4.4 Toename parkeerdruk en parkeeroverlast

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.1.

4.5 Overlast tijdens de sloop- en bouwphase

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 1.4.

Conclusie zienswijze 4

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning.

Zienswijze 5, gedateerd 20 december 2023

Samenvatting zienswijze 5

5.1 *De beperking van de functie van het bedrijfspand aan de Hamersveldseweg 3*

Op het bedrijfspand aan de Hamersveldseweg 3 rust nu de bestemming milieucategorie 2, installatiebedrijf. Hiervoor geldt volgens de norm een afstand van 10 m in gemengd gebied en van 30 meter in een rustige woonwijk.

Hoewel op dit moment de functie installatiebedrijf niet wordt ingevuld, willen wij wel de mogelijkheid open houden om hier opnieuw een installatiebedrijf te vestigen.

De afstand van 10 meter, respectievelijk 30 meter, wordt nu niet aangehouden. De werkelijke afstand bedraagt 0 meter, omdat tot op de terreingrens wordt gebouwd. De mogelijkheden voor ons bedrijf worden hierdoor ernstig beperkt.

Bij geluidshinder door een installatiebedrijf betreffen aan- en afvoer van groot materieel met vrachtauto's, niet van personenauto's en busjes.

Daarnaast kan door de bouw van het appartementencomplex geluidshinder voor bewoners ontstaan als er weer een installatiebedrijf met milieucategorie 2 wordt gevestigd in de Hamersveldseweg 3.

5.2 *Beperking herontwikkeling naar woningen*

Er zijn geen plannen voor, maar het is denkbaar dat op de Hamersveldseweg 3 woningbouw zal komen. De realisatie van woningen aan De Biezenkamp 2 beperkt de mogelijke bouw van woningen op de Hamersveldseweg 3. Dat had bij de planvorming betrokken moeten worden.

5.3 *Lichtinval, onderhoud en privacy*

Het pand aan de Hamersveldseweg 3 heeft aan de noordzijde een glasstrook op ca 1.60 meter boven de grond om daglicht binnen de kantoren te krijgen. De ontwikkelaar wil op de erfgrens een muur bouwen met een hoogte van 3,5 à 4 meter. Deze muur van de bergingen, samen met de balkons op de eerste verdieping, neemt al het licht weg uit de kantoorruimtes. Tussen de Hamersveldseweg 3 en de nieuwbouw zal de afstand ± 20 cm zijn. Daardoor is verduurzaming en het onderhoud (schilderwerk, vervanging glas/gevel/voegwerk) aan ons bedrijfspand door het bouwen op de erfgrens niet meer mogelijk. Bovendien geven alle buitenruimtes en ramen aan de zuidzijde van het pand directe inkijk op ons pand en op de mogelijke herontwikkeling van deze locatie.

5.4 *Participatieproces*

Er is geen communicatie geweest tussen de gemeente Leusden en de belanghebbende van het naastgelegen bedrijfspand. Tussen de ontwikkelaar en ons is een keer contact geweest. Een ontwikkelaar behoort een bijeenkomst te organiseren waarbij sprake kan zijn van hoor en wederhoor tussen hen en de omwonende belanghebbenden. In plaats daarvan heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en ons, waarin de tekeningen ter inzage werden gesteld. Naar aanleiding hiervan is slechts een van onze opmerkingen serieus genomen en gewijzigd, namelijk de deur van de fietsenstalling welke uitmondde op ons terrein. Op alle andere punten werd niet gereageerd, wat we zeer betreuren.

5.5 *Overlast tijdens de bouw vanwege de beperkte ruimte op de bouwlocatie*

De bouwlocatie De Biezenkamp 2 wordt nagenoeg voor 100% bebouwd. Dat betekent dat er op de bouwlocatie geen ruimte is voor bouwketen, opslag van materialen en parkeren voor personeel. Als gevolg daarvan vrezen wij ernstige overlast op ons terrein, dat er direct tegen aan is gelegen en in de directe omgeving. Daarnaast zal het geluid van bouwactiviteiten tot ernstige hinder leiden. Wij denken daarbij aan heiwerk, transport bouwmaterialen, machinale bouwactiviteiten zoals zagen, boren en slijpen.

5.6 *Overlast door hoge parkeerdruk*

Bezoekers en winkeliers van De Biezenkamp kunnen vaak geen parkeerplek vinden en parkeren daarom op ons privéterrein. Dit is niet de bedoeling en er bestaat zeker geen recht van overpad. Wij voorzien dan ook dat dit alleen maar zal toenemen door de nieuwbouw. De toekomstige bewoners van de nieuwbouw moeten verplicht een parkeerplaats afnemen bij de parkeergarage van de Tolgaarde. Dit is echter niet voor de deur en ongeveer 200 m lopen met je zware boodschappentas.

Derhalve zullen de bewoners voorzienbaar uit gemakzucht toch voor de deur parkeren op de openbare parkeerplaats, die nu al een te hoge belasting heeft. Hetzelfde geldt voor huishoudens met meerdere auto's.

Reactie van de gemeente op zienswijze 5

5.1 De beperking van de functie van het bedrijfspand aan de Hamersveldseweg 3

De kortst gemeten afstand van de bestaande woning aan De Biezenkamp 2 tot de perceelsgrens van Hamersveldseweg 3 bedraagt 7,45 meter. De nieuwbouw wordt op kortere afstand gesitueerd. De bergingen liggen tussen de appartementen en de perceelsgrens en de bebouwing is niet parallel aan de perceelsgrens. De afstand van de bergingen bedraagt op zijn minst 15 cm en op zijn hoogst 60 cm tot de perceelsgrens. De afstand van de appartementen tot de perceelsgrens is 3,45 meter.

Vroeger was er een uitrit op De Biezenkamp langs de bestaande woning De Biezenkamp 2. Deze uitrit bestaat nog steeds maar is niet effectief te gebruiken omdat het nu voetgangersgebied is. Transportbewegingen van en naar Hamersveldseweg 3 zullen altijd via de ingang aan de Hamersveldseweg lopen, waarbij de woning Hamersveldseweg 5 bepalend is voor metingen van het geluidsniveau.

De memo richtafstanden is hierop aangevuld (bijlage 11, par. 4.2). Hierin is nader onderbouwd dat bewegingen van voertuigen die geladen/gelost worden langs de woningen op Hamersveldseweg 5 en 7 rijden in akoestisch opzicht eerder hinder hebben van het laden en lossen. De woningen in het bouwplan komen op grotere afstand en leveren daardoor geen belemmering voor de transportactiviteiten van het installatiebedrijf.

In gemengd gebied mogen overigens conform Stap 3 van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' maximale niveaus van aan- en afrijdend verkeer buiten beschouwing blijven. Dit wordt onderschreven in diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie bijvoorbeeld ABRvS 202107590/1/R4 (bijlage 12, p. 11).

Daarmee is voldoende aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft bedrijfsgeluid.

5.2 Beperking herontwikkeling naar woningen

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij verder naar onderdeel 3.13.

5.3 Lichtinval, onderhoud en privacy

De zienswijze geeft aan dat het pand aan de Hamersveldseweg 3 aan de noordzijde een glasstrook heeft op ca 1.60 meter boven de grond om daglicht binnen de kantoren te krijgen. De ontwikkelaar wil op de erfgrans een muur bouwen met een hoogte van 3,5 à 4 meter. Deze muur van de bergingen, samen met de balkons op de eerste verdieping, neemt al het licht weg uit de kantoorruimtes. Tussen de Hamersveldseweg 3 en de nieuwbouw zal de afstand ongeveer 20 cm zijn. Daardoor is verduurzaming en het onderhoud (schilderwerk, vervanging glas/gevel/voegwerk) aan het bedrijfspand door het bouwen op de erfgrans niet meer mogelijk. Bovendien geven alle buitenruimtes en ramen aan de zuidzijde van het pand directe inkijk op het pand aan de Hamersveldseweg 3 en op de mogelijke herontwikkeling van deze locatie.

Lichtinval

Er zijn in wetgeving geen harde eisen gesteld aan het binnenkomen van daglicht op de werkplek. Artikel 3.6 van het Arbobesluit zegt hierover: "Op arbeidsplaatsen komt, voor zover mogelijk, voldoende daglicht binnen en zijn voldoende voorzieningen voor kunstverlichting aanwezig." Door de toevoeging 'voor zover mogelijk' is duidelijk dat er geen opeisbare verplichting bestaat om te zorgen dat er daglicht doordringt op de werkplek. Het is dus duidelijk dat de wetgever daglicht op de werkplek wenselijk vindt, maar het niet wil afdwingen.

Bij het berekenen van de daglichtfactor geldt bovendien dat belemmeringen op het perceel van de burelen, in dit geval De Biezenkamp 2, niet meetellen (artikel 4.147 lid 3 onder a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)).

Ook tellen daglichtopeningen die (gemeten vanaf de buitenkant van de gevel waarin de opening zit) op minder dan 2 meter afstand van de bouwwerkperceelgrens liggen niet mee. (artikel 4.147 lid 3 onder c Bbl). De bebouwing van Hamersveldseweg 3 loopt tot aan de perceelgrens.

Privacy

Aangeven wordt dat alle buitenruimtes en ramen aan de zuidzijde van het nieuwe pand aan De Biezenkamp 2 directe inijk geven op het bedrijfspand aan de Hamersveldseweg 3.

Het pand aan de Hamersveldseweg 3 heeft een bedrijfsbestemming. De wet kent geen recht op privacy voor bedrijfspanden.

De wet zegt verder dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn met het perceel van de buurman doorzichtige ramen te hebben die ervoor zorgen dat er vrij uitzicht is op het erf van de buurman. In het bedrijfspand Hamersveldseweg 3 zijn ramen aanwezig die uitzicht bieden op de huidige woning van Biezenkamp 2. Deze ramen bevinden zich binnen twee meter van de erfgrens met De Biezenkamp 2 en bieden daarmee die mogelijk ongewenste inijk op het woonperceel van De Biezenkamp 2.

Aan de erfgrens tussen het toekomstige woongebouw aan De Biezenkamp 2 en de Hamersveldseweg 3 zijn bergruimtes gepland. Het woongebouw aan De Biezenkamp 2 komt daarmee op meer dan 2 meter afstand van de erfgrens.

De conclusie luidt dat de bouw van het toekomstige woongebouw aan De Biezenkamp 2 niet leidt tot verlies van privacy bij het bedrijfspand op Hamersveldseweg 3.

Onderhoud

De bebouwing van De Biezenkamp 2 wordt nabij de erfgrens gebouwd. Wettelijk is het zo geregeld dat onderhoudswerkzaamheden vanaf het naburige perceel mogen plaats vinden, het zogenaamde ladderrecht. Het is echter niet de verplichting om het naastgelegen erf (Biezenkamp 2) zo in te richten dat de buurman in staat is op deze wijze onderhoud te plegen. Kortom, er is geen verplichting om een strook grond onbebouwd te laten uitsluitend zodat de burens onderhoud kunnen plegen aan hun eigendom. Niettemin zal de bebouwing van Biezenkamp 2 enigszins van de erfgrens verwijderd blijven.

5.4 Participatieproces

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdelen 1.5.

5.5 Overlast tijdens de bouw vanwege de beperkte ruimte op de bouwlocatie

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze verwijzen wij verder naar onderdeel 1.4.

5.6 Overlast door hoge parkeerdruk

De zienswijze geeft aan dat bezoekers en winkeliers van De Biezenkamp door gebrek aan parkeerplaatsen op het privéterrein van reclamant parkeren. Dit zal toenemen door de nieuwbouw.

Ongeoorloofd parkeren op een privé terrein is geen onderwerp gerelateerd aan het bouwproject en zal daarom in deze nota niet worden besproken.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verder verwezen naar onderdeel 1.1.

Conclusie zienswijze 5

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning.

Zienswijze 6, gedateerd 21 december 2023

Samenvatting zienswijze 6

6.1 Inbreuk op privacy

Met de komst van het appartementengebouw ervaren de bewoners van de Hamersveldseweg 1 een grote mate van inbreuk op de privacy.

Het appartementengebouw wordt gebouwd op zeer korte afstand, namelijk 6 meter, ten opzichte van de woning van reclamant. De privacy wordt volledig weggenomen in de tuin en woning door de realisatie van het appartementengebouw. Er zijn zelfs balkons ingetekend aan de zijde van de woning van reclamant. De inbreuk van privacy staat in geen verhouding tot het te dienen belang van de ontwikkelingen wordt geen acceptabel woon- en leefklimaat nagestreefd voor reclamant.

Het appartementencomplex krijgt een bouwhoogte van 15 meter, bestaand uit vier bouwlagen. In het vingerend bestemmingsplan is een bouwhoogte toegestaan van circa 8,5 meter (bestaand + maximaal 1,5 meter). Een toegestane bouwhoogte van 8,5 meter naar 15 meter is een zeer grote verhoging. Gezien de korte afstand en de bouwhoogte vindt er een grote mate van inbreuk op de privacy plaats. Wij vragen ons af of er door ontwikkelaar moeite is gedaan om de afbreuk aan privacy zoveel mogelijk te beperken.

Uit de ter inzage liggende stukken blijkt dat er geen sprake is van een landschappelijke inpassing van het appartementengebouw. Het verbaast ons dat er op geen enkele wijze onderzocht is of middels de landschappelijke inpassing van het geheel enigszins de inbreuk op privacy voorkomen kan worden.

6.2 Parkeren

Uit de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.3.3 blijkt dat de bewoners van de appartementen gebruik zullen maken van de parkeergarage aan de Tolplaats, deze parkeergarage is openbaar. Voor bewoners zijn er parkeerplaatsen afgekocht, echter voor bezoekers van de woningen is er geen ruimte gereserveerd. Bezoekers zullen gebruik moeten maken van de parkeergarage of andere parkeerplaatsen in de omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat op bepaalde momenten zoals koopavonden en op zaterdagen zowel winkelend publiek als bezoekers van de woningen aanwezig zijn. Dit betekent een hoge parkeerdruk in de omgeving. Er wordt de aanname gedaan dat een toename van de parkeerdruk met 1,24 parkeerplaatsen niet leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving van De Biezenkamp 2. Wij zien deze aanname als onjuist, de praktijk laat zien dat er in de huidige situatie al parkeerproblemen zijn. De bewoners parkeerplaatsen in de Tolgarage krijgen minder parkeermogelijkheden voor bezoekers en winkeliers van de omgeving.

6.3 Afname zonlicht

De woning van reclamant bevindt zich naast De Biezenkamp 2. Door de komst van het appartementengebouw wordt er veel licht weggenomen van het perceel. Het appartementengebouw krijgt een bouwhoogte van 15 meter. Logischerwijs neemt een dergelijk hoog gebouw een grote hoeveelheid zonlicht weg. Uit de zonnestudie blijkt dat er 's ochtends helemaal geen zonlicht meer op het perceel valt, terwijl in de huidige situatie er wel lichtval is. De afname van zonlicht werkt niet alleen door in de algemene woonervaring van reclamant maar heeft ook nog financiële gevolgen. Dit bestaat niet alleen uit de waardevermindering van de woning, maar eveneens uit de toenemende stookkosten zodra er minder zonlicht op de woning valt. Ook zullen zonnepanelen veel minder renderen.

6.4 Uitstraling van de omgeving

Historische waarde

In de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.3.1 wordt de toekomstige situatie toegelicht. Hierin wordt verwezen naar de 'Omgevingsvisie stedelijk gebied' van de Gemeente Leusden. Hieruit blijkt dat ingeval van nieuwbouw er sprake moet zijn van zorgvuldige nieuwbouw die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert. Het gebouw moet passen in de context van de omgeving. Echter, het te realiseren appartementengebouw aan De Biezenkamp 2 past niet binnen de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel nieuwbouwpanden als historische panden. Door een pand met een historische uitstraling te slopen en te vervangen door een nieuw appartementengebouw raakt de verhouding tussen historisch en nieuwbouw uit balans. Door het appartementengebouw krijgt de omgeving vooral een moderne uitstraling. Dit gaat ten koste van de historische waarde van de omgeving.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de woning van reclamant een beeldbepalend gebouw is voor het dorp. Het pand heeft in het verleden als smederij en woonhuis gediend en de woning bevat historische kenmerken. Wanneer men via de Burgemeester Beaufortweg Leusden inrijdt valt de woning van reclamant met deze historische kenmerken meteen op. Als er een appartementengebouw van 15 meter achter de woning wordt gebouwd dan zal de historische uitstraling van de woning wegvallen en wordt het straatbeeld voornamelijk bepaald door het 15 meter hoge appartementengebouw. Gelet op de uitstraling van de omgeving en de historische waarde van de woning van reclamant is het 15 meter hoge appartementengebouw niet wenselijk.

Bouwhoogte en bestemmingsplan

Daarnaast wordt er een onevenredige afbreuk gedaan aan de uitstraling van de omgeving door een appartementengebouw van 15 meter hoog te realiseren. Volgens de huidige regels is er een vrijstaand huis van maximaal 8,5 meter toegestaan. Gelet op andere woningen en panden in de omgeving past een appartementengebouw van 15 meter niet binnen de omgeving.

6.5 Gebrek aan onderbouwing situatie huidige woning

In de ruimtelijke onderbouwing pagina 4 wordt gesteld dat de bouwkundige staat van de huidige woning aan De Biezenkamp 2 matig is en dat het uit financieel-economisch oogpunt een onverantwoorde investering vergt om de woning te renoveren. Deze stelling wordt niet door enige objectieve gegevens ondersteund. De aanname dat de huidige woning financieel-economisch gezien oninteressant is kan niet dienen als reden om de woning aan De Biezenkamp 2 te slopen en te vervangen voor een appartementengebouw.

6.6 Richtafstanden en belemmering bedrijfsvoering

In de omgeving zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2 en in het specifiek een installatiebedrijf. In gemengd gebied hebben deze bedrijven een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt bij onderhavig plan niet voldaan.

Voor de Hamersveldseweg 3 geldt een bedrijfsbestemming tot en met categorie 2 en een installatiebedrijf. Voor categorie 2 bedrijven geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de gevel van het gewenste appartementengebouw en Hamersveldseweg betreft een afstand minder dan 10 meter. Het plan voldoet hiermee niet aan de noodzakelijke richtafstand. Ontwikkelaar heeft daarom een memo laten opstellen waarin wordt onderschreven dat er nog steeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is, wij kunnen ons niet vinden in deze aanname. Er wordt aangegeven dat bij categorie 2 bedrijven het transport van personenauto's en busjes meestal maatgevend is. Wij vragen ons af waar deze aanname vandaan komt, gezien vele andere bedrijven eveneens onder categorie 2 vallen. Daarbij geldt (toevalligerwijs) onder stap 3 van de VNG brochure dat maximale niveaus van aan- en afrijdend verkeer buiten beschouwing gelaten kan worden. Wij volgen niet waarom uitgegaan kan worden van het transport van personenauto's en busjes. Immers kan op basis van het bestemmingsplan bij recht zicht ook een aannemersbedrijf met werkplaats (kleiner dan 1000 m² b.o.) vestigen.

Eveneens wordt gesproken over de beperking van vestigingsmogelijkheden aan de Hamersveldseweg 3. Er wordt gesteld dat er aan De Biezenkamp 4- 6 eveneens woningen aanwezig zijn, op vergelijkbare afstand als het gewenste appartementengebouw aan De Biezenkamp 2. Hierdoor wordt gesteld dat de woningen aan De Biezenkamp 4-6 maatgevend zijn. Deze aanname klopt echter niet. Ten eerste liggen de woningen aan De Biezenkamp 4 - 6 op een afstand van 17 meter van het bedrijfspand en komt het gewenste appartementengebouw op een velen male kleinere afstand te liggen. Hierdoor zal de feitelijke geluidsbelasting op het appartementengebouw hoger zijn dan op De Biezenkamp 4 - 6. Deze vergelijking is dan ook niet toereikend.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan niet voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De motivatie is onvoldoende en geeft geen realistisch beeld van de situatie. Eveneens gaat de vergelijking tussen het gewenste appartementengebouw en De Biezenkamp 4-6 niet op. Het ter inzage liggende plan kan dan ook geen doorgang vinden.

6.7 Verouderde stikstof berekeningen

Er is sprake van een verouderd stikstofonderzoek.

Het is momenteel niet aannemelijk dat het plan geen overschrijding veroorzaakt van de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

6.8 Overige onduidelijkheden

Tot slot is het ook de vraag in welke mate dit plan rekening heeft gehouden met wateroverlast, hittestress en veranderingen in het grondwater met gevolgen voor het perceel van reclamant.

Reactie van de gemeente op zienswijze 6

6.1 Inbreuk op privacy

Voor de duidelijkheid is het goed om aan te geven dat reclamant het pand Hamersveldseweg 1 heeft verkregen nadat de stukken ter visie zijn gelegd. Ten tijde van de aankoop is er veelvuldig over gesproken en is de makelaar geïnformeerd over de bouwplannen. Reclamant was daarmee op de hoogte van de geplande ontwikkeling bij de aankoop van zijn woning.

Ten tijde van het stedenbouwkundige ontwerp is er voor gekozen om het gebouw aan de zijde van de Hamersveldseweg te verlagen om een opbouw van hoog naar laag te krijgen en zo een zachte overgang te realiseren. Het is juist dat het gebouw aan de linkerzijde van de nieuwbouw 15 meter hoog wordt. Aan de zijde van de Hamersveldseweg is deze hoogte verlaagd naar circa 12 meter hoogte. Daarnaast is er rekening gehouden met privacy door de badkamers van de appartementen aan de rechterzijde te situeren. Het blinderen danwel ondoorzichtig maken van de beglazing is dan mogelijk.

De hoekappartementen in de westgevel hebben een loggia in de gevel. Van die balkons zal met name gebruik worden gemaakt in de zomerperiode. De afstand tussen de loggia's en het perceel aan de westzijde is ruim 6 meter. Binnen stedelijk gebied is een afstand van 6 meter tussen gebouwen niet ongebruikelijk.

In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat ramen transparant mogen zijn op 2 meter van de perceelsgrens. Gelet op het feit dat de loggia's minder frequent worden gebruikt dan ramen en gezien de afstand tussen beide percelen, leidt dit niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verder verwezen naar onderdeel 3.12.

Voor zover met landschappelijke inpassing wordt bedoeld op stedenbouwkundige inpassing wordt verwezen naar onderdelen 2.4 en 3.3.

6.2 Parkeren

Reclamant lijkt er van uit te gaan dat de parkeergarage Tolgaarde openbaar toegankelijk is. Dat is niet het geval. Er is sprake van privaat parkeren en de initiatiefnemer heeft specifieke parkeerplaatsen aangekocht.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verder verwezen naar onderdeel 1.1.

6.3 Afname zonlicht

Volgens de zienswijze blijkt de zonnestudie dat er 's ochtends geen zonlicht meer op het perceel valt, terwijl in de huidige situatie er wel lichtval is. De afname van zonlicht werkt niet alleen door in de algemene woonervaring van reclamant maar heeft ook nog financiële gevolgen. Dit bestaat niet alleen uit de waardevermindering van de woning, maar eveneens uit de toenemende stookkosten zodra er minder zonlicht op de woning valt.

De zienswijze geeft aan dat zonnepanelen minder zullen renderen. In de directe omgeving van De Biezenkamp 2 zijn geen zonnepanelen aangetroffen, met uitzondering van het adres Hamersveldseweg 3. Aangezien dit laatste pand ten zuiden van de planlocatie ligt, kan dit geen nadelige effecten hebben voor de zonnepanelen.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verder verwezen naar onderdelen 1.3 en 3.14

6.4 *Uitstraling van de omgeving*

Historische waarde

Volgens de zienswijze is de woning van reclamant een beeldbepalend gebouw met historische kenmerken. Wanneer men via de Burgemeester Beaufortweg Leusden inrijdt valt de woning van reclamant met deze historische kenmerken meteen op. Als er een appartementengebouw van 15 meter achter de woning wordt gebouwd dan zal de historische uitstraling van de woning wegvallen en wordt het straatbeeld voornamelijk bepaald door het 15 meter hoge appartementengebouw. Gelet op de uitstraling van de omgeving en de historische waarde van de woning van reclamant is het 15 meter hoge appartementengebouw niet wenselijk.

Bezien vanaf de Burgemeester Beaufortweg komt het geplande gebouw achter de woning. Daarmee wordt de historische uitstraling van de woning niet of nauwelijks aangetast.

In 3.3 wordt toegelicht dat het appartementsgebouw aan De Biezenkamp een scheiding maakt tussen het winkelcentrum aan De Biezenkamp en het historisch lint aan de Hamerveldseweg. Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt daarom verwezen naar onderdeel 3.3.

Bouwhoogte en bestemmingsplan

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 4.1.

6.5 *Gebrek aan onderbouwing situatie huidige woning*

De zienswijze geeft aan dat de bouwkundige staat van de huidige woning aan De Biezenkamp 2 matig is en dat het uit financieel-economisch oogpunt een onverantwoorde investering vergt om de woning te renoveren.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel 3.2.

6.6 *Richtafstanden en belemmering bedrijfsvoering*

De zienswijze geeft aan dat in de omgeving bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2 en in het specifiek een installatiebedrijf. In gemengd gebied hebben deze bedrijven een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt bij onderhavig plan niet voldaan.

Reclamant kan niet volgen waarom wordt uitgegaan van transport van personenauto's en busjes. Immers kan op basis van het bestemmingsplan zich ook een aannemersbedrijf met werkplaats (kleiner dan 1000 m² b.o.) vestigen.

Het verkeer van het installatiebedrijf wordt sinds de afsluiting van De Biezenkamp voor autoverkeer uitsluitend afgewikkeld richting de Hamersveldseweg. Daarbij is de dichtstbijzijnde woning aan de Hamersveldseweg 5 bepalend bij de geluidemissies. De woningen in onderhavig bouwplan zijn op grotere afstand geprojecteerd en leveren daardoor geen belemmeringen voor de transportactiviteiten van het installatiebedrijf. Zie hiervoor ook de aangepaste memo (bijlage 11) onder 4.2. In de aangepaste memo in de bijlagen wordt ingegaan op de richtafstanden.

Het gebouw aan De Biezenkamp 2 dient te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving Bbl. Vanwege de eisen die aan het geluidsaspect worden gesteld, zal het casco van het appartementengebouw opgetrokken worden uit kalkzandsteen van 175mm dik en massieve breedplaatvloeren. Dit heeft tot gevolg dat geluid vanuit de woningen naar buiten en vice versa weinig of niet wordt doorgelaten.

De afstand van De Biezenkamp 2 tot de appartementen aan De Biezenkamp 4-6 wordt overigens ruim 1 meter. Er zitten geen ramen aan de zijde van De Biezenkamp 4-6 richting De Biezenkamp 2. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat er meer geluidsoverlast komt van het geplande gebouw dan ten aanzien van de directe burens in de woningen van De Biezenkamp 4-6.

6.7 *Verouderde stikstof berekeningen*

Er is een nieuwe stikstofberekening gemaakt. De conclusie blijft ongewijzigd, er is geen overschrijding van de stikstofnormen. Zie bijlage 13.

6.8 Overige onduidelijkheden

Wateroverlast

De ontwikkelaar zorgt voor bouwkundige en of waterhuishoudkundige voorzieningen op eigen terrein.

De ontwikkelaar zal tijdig een rioolaansluitvergunning aanvragen voor de nieuwbouw.

Daarbij wordt het riool gescheiden aangeleverd aan de erfgrans aan de zijde van de openbare weg.

In beide aan te leggen leidingen komt een ontstoppingsstuk, een halve meter over de erfgrans op eigen terrein.

Ontwikkelaar neemt bovendien maatregelen om het hemelwater binnen de locatie vertraagd af te voeren. Een groot deel van de neerslag (50mm, met range tussen 40-70mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70mm in een uur) wordt verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde (extra) voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar (range 48-60 uur).

Hittestress

Hittestress is vaak het meest van invloed op ouderen en bejaarden tijdens tropische temperaturen.

Hittestress ontstaat door extreme, langdurige hitte en kan leiden tot lichamelijke klachten. Dit is een erkend probleem en wordt voor nieuwbouwwoningen opgelost door bepalingen in de BENG regeling (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Het appartementsgebouw zal voldoen aan de recente BENG normen.

Veranderingen in het grondwater

Het is niet geheel duidelijk wat wordt bedoeld met 'veranderingen in het grondwater met gevolgen voor het perceel van reclamant'.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er grondwaterneutraal gebouwd wordt. Dat betekent dat (fluctuaties in) de grondwaterstand niet significant veranderen door de bouw.

Er worden geen kelders of parkeergarages aangelegd die invloed hebben op de grondwaterstand.

Door de verplichte gescheiden aanleg van vuil en regenwater zal de gemeente ook hier een gescheiden riool aanleggen, wat de kans op wateroverlast verder zal verminderen.

Daarnaast is er succesvol een watertoets doorlopen bij het waterschap. Uit de uitgevoerde watertoets zijn geen resultaten naar voren gekomen die nader overleg met het waterschap noodzakelijk maken. Als er gevolgen waren geweest voor de grondwaterstand, dan had dit uit de watertoets naar voren moeten komen.

Er is daarmee geen aanleiding om aan te nemen dat er door de bouw van het wooncomplex aan De Biezenkamp 2 problemen zullen ontstaan met het grondwater.

Conclusie zienswijze 6

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning.

Zienswijze 7, gedateerd 22 december 2023

Samenvatting zienswijze 7

7.1 *Parkeren*

Reclamant geeft aan dat de nieuwe bewoners gaan parkeren in een parkeergarage die circa 150 meter verderop ligt. De bewoners en bezoekers zullen de auto parkeren op de parkeerplaats bij Biezenkamp 1 waar geen parkeerregime is. Daarbij mag volgens het gemeentelijk beleid niet zo ver lopen naar je parkeerplaats (zie toelichting bestemmingsplan Biezenkamp).

De parkeerplaatsen worden gekocht van de WSL, echter parkeren de huurders van WSL nu ook op de parkeerplaats bij Biezenkamp 1. Misschien handig om de parkeerplaatsen die verkocht worden eerst toe te kennen aan de huurders met auto, voordat er verkocht wordt. Wij hebben vernomen dat deze vraag er zeker is van de huurders. En hoe zit het eigenlijk met de vergunning voor deze woningen, wordt hier dan nog wel aan voldaan?

Als oplossing dienen wij aan om een blauwe zone toe te voegen met de toezegging dat gebruikers/medewerkers van ons pand een ontheffing krijgen en dat er iedere week gehandhaafd wordt.

Reactie van de gemeente op zienswijze 7

7.1 *Parkeren*

De zienswijze geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan Biezenkamp 2011 volgens het gemeentelijk beleid er niet ver mag worden gelopen naar een parkeerplaats.

Er is geen passage aangetroffen in het bestemmingsplan Biezenkamp 2011 waar deze bewering gestaafd kan worden. Dit is evenmin het geval in bestemmingsplan Hamersveld 1997. Deze opmerking strookt ook niet met het geldende beleid. Leusden kent geen minimale afstand tot parkeerplaatsen.

De reactie van reclamant ten aanzien van Biezenkamp 1 is geen zienswijze op het plan Biezenkamp 2 en zal buiten beschouwing worden gelaten.

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verder verwezen naar onderdeel 1.1.

Conclusie zienswijze 7

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de concept omgevingsvergunning.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Ambtelijke aanpassingen

Onderstaande documenten en bijlagen zijn geactualiseerd / toegevoegd:

RO 0327-35-T01 versie 31 maart 2025

Uitgebreide zonnestudie 0327-35_ZST_2024-05-08

Locatie 10 parkeerplaatsen 20240603095858438

Aangepaste Memo richtafstanden De Biezenkamp 2 Leusden Mei.24-v2

ABRvS 202107590-1-R4

Stikstofdepositie Rapp202326 Biezenkamp Leusden v2.0 incl. bijlagen

Parkeeronderzoek Biezenkamp 2 Leusden 241202

Bijlagen:

Bijlage 1	Zienswijze 1 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 2	Zienswijze 2 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 3	Zienswijze 3 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 4	Zienswijze 4 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 5	Zienswijze 5 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 6	Zienswijze 6 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 7	Zienswijze 7 (AVG geanonimiseerd)
Bijlage 8	Participatieverslag 220715
Bijlage 9	Uitgebreide zonnestudie 0327-35_ZST_2024-05-08
Bijlage 10	Locatie 10 parkeerplaatsen 20240603095858438
Bijlage 11	Aangepaste Memo richtafstanden De Biezenkamp 2 Leusden Mei.24-v2
Bijlage 12	ABRvS 202107590-1-R4
Bijlage 13	Stikstofdepositie Rapp202326 Biezenkamp Leusden v2.0 incl. bijlagen
Bijlage 14	Parkeeronderzoek Biezenkamp 2 Leusden 241202