NOTA VAN ZIENSWIJZEN
en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8

Gemeente Leusden

September 2022

Inhoud

Inleiding 2
Samenvatting zienswijzen en beantwoording 3
Indiener 1 – Zwarteweg 3
Aanpassingen aan het bestemmingsplan 4
Bijlagen: 4

Inleiding

Van 13 juni tot en met 24 juli 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Olmenlaan 6 en 8” ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen, zodat deze ontvankelijk is.

In deze nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Deze nota van zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen.

Deze nota maakt onderdeel uit van het collegebesluit over het voorstel aan de gemeenteraad, hoe om te gaan met de zienswijzen en in welke mate deze aanleiding geven het bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8 aan te passen.

Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Indiener 1 – Zwarteweg

Onderdeel zienswijze	*Antwoord*
In het bestemmingsplan wordt een gebouw mogelijk gemaakt aan de rotonde van de Zwarteweg/Olmenlaan van 5 bouwlagen tot een maximale hoogte van 16,5 meter. Het zonlicht kan daardoor ‘s avonds onze woning en balkon niet meer bereiken in het voor- en najaar. Dit gaat ten koste van ons woongenot.	Het ontwerp van de bebouwing is bewust met een accent gericht op de rotonde aan de Zwarteweg. Dit gebouw verhoudt zich zo aan de nieuwbouw van het kantoor van Afas. Vanaf dit hoogte accent wordt verder langs de Olmenlaan en de Zwarteweg de hoogte afgebouwd om aan te sluiten op de gebruikelijke hoogtes in die omgeving. Hoewel de hoogte toeneemt en aan de rotonde maximaal is, staat het gebouw wel op enige afstand van de woning van indiener, namelijk ongeveer 45 meter. De toename in de hoogte vinden we dan ook redelijkerwijs acceptabel. Bovendien is er een tekort van (betaalbare) woningen. Door hogere bebouwing toe te staan kunnen we meer woningen toevoegen aan de woningmarkt in antwoord op dat tekort. Voor het effect van de nieuwbouw op de bezonning van woningen in de omgeving is een zonnestudie uitgevoerd. Deze is in de bijlage bij de nota zienswijzen opgenomen. Hieruit blijkt dat enkel in de rond 21 december de zon in de namiddag de woning niet kan bereiken. Het effect van de nieuwbouw op de bezonning van de woning van indiener is daardoor zeer beperkt en aanvaardbaar.
Door de hoogte van het gebouw hebben we minder uitzicht op de lucht en groenvoorzieningen. Het uitzicht wordt minder wijds en dat gaat ook ten koste van ons woongenot.	Waarom is gekozen voor hogere nieuwbouw is toegelicht in de beantwoording van het eerste onderdeel van de zienswijze. Door de redelijke afstand van ongeveer 45 meter, de bomen die aan de Zwarteweg behouden blijven en de lagere hoogte aan zowel de zijde van de Olmenlaan als de Zwarteweg, vinden we dat er genoeg groen, licht en lucht in het plan zit. Het plan sluit goed aan bij de bebouwingsdichtheid en de hoogte in de bestaande en geplande omgeving.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Ingediende zienswijze
- Bezonningsstudie

Gemeente Leusden

MEMO Zaaknummer: 39326

Aan	: Gemeenteraad Leusden
Steller	: Jordi Bunnik
Datum	: donderdag 14 juli 2022
Betreft	: Verslag mondelinge zienswijze ontwerp bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8

Op 14 juli 2022 maken [redacted] en [redacted] mondeling hun zienswijze kenbaar.

In het ontwerp bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8 wordt een gebouw voorgesteld dat aan de rotonde van de Zwarteweg/Olmenlaan uit 5 bouwlagen bestaat tot maximaal 16,5 meter hoog. Op de afbeelding hieronder is te zien hoe het gebouw wordt vanuit ons uitzicht. Dit nieuwe gebouw met deze hoogte zorgt ervoor dat in de avond in het voor- en najaar het zonlicht niet meer onze woning en balkon kan bereiken. Dat gaat ten koste van ons woongenot. Het gebouw zal ook ons uitzicht belemmeren. Hierdoor hebben we minder uitzicht op de groenvoorzieningen en de lucht. Het uitzicht wordt minder wijds en dat gaat ook ten koste van ons woongenot.

We zijn niet tegen woningontwikkeling op deze plek, maar gelet op ons woongenot vinden wij dat het gebouw lager zou kunnen.

Voor akkoord:
Datum: 14/7/22 Plaats: Leusden

[redacted]

Handtekening indiener(s) zienswijze [redacted]

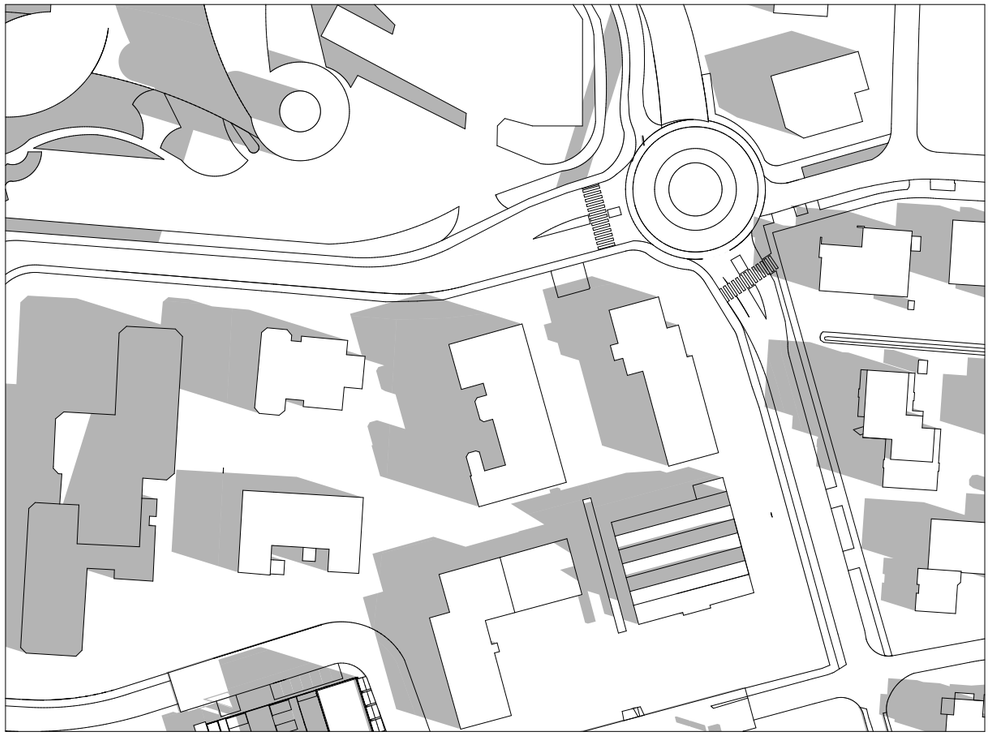
[redacted]
Zwarteweg [redacted]
[redacted] Leusden

OLMENLAAN 8

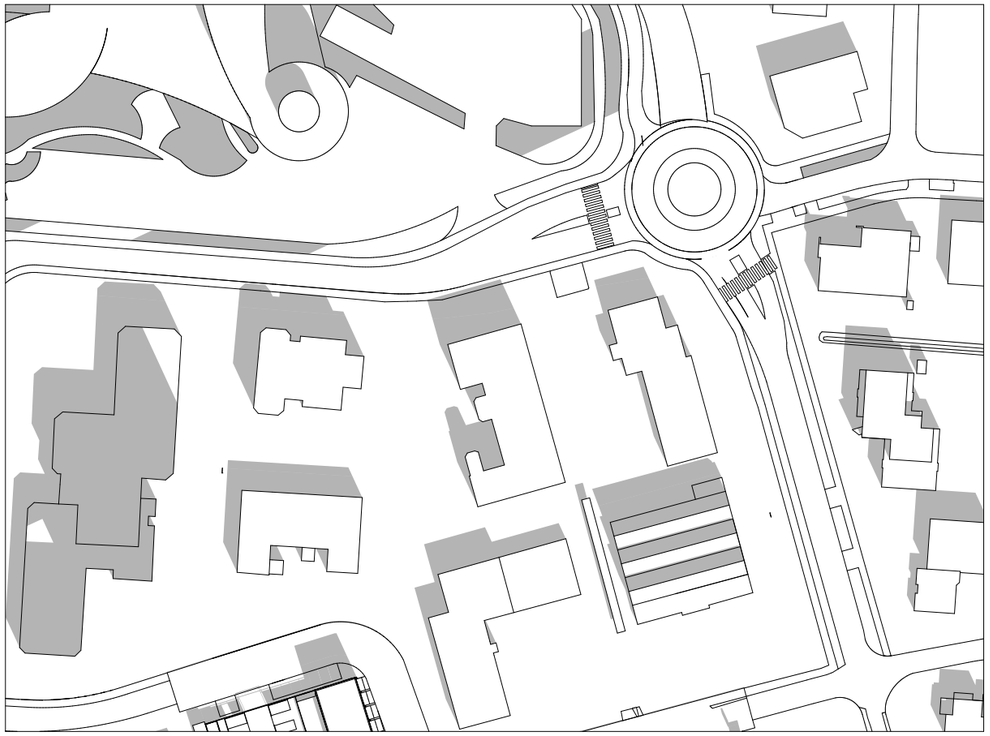
BEZONNINGSSTUDIE

BESTAANDE TOESTAND

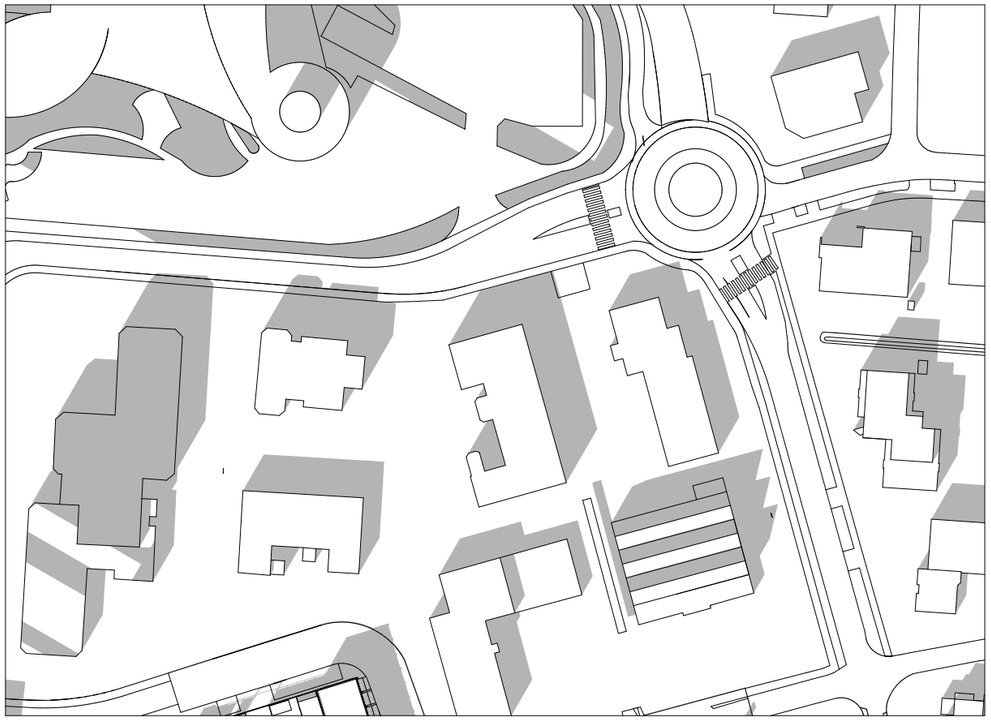
MAART | VOORJAAR



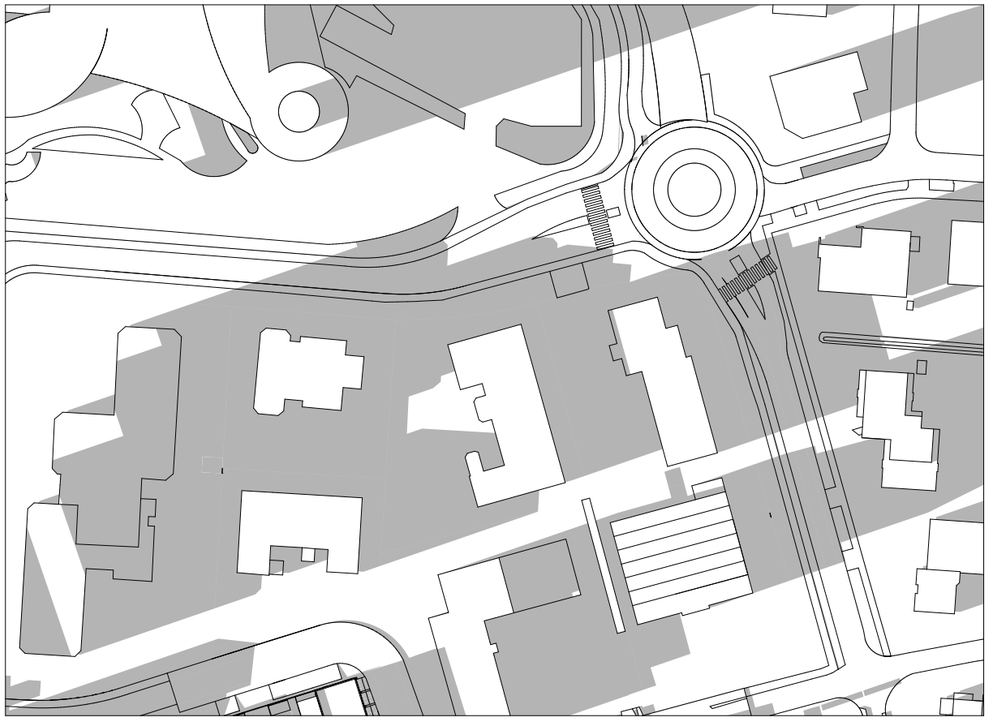
21 maart | 09:00



21 maart | 12:00



21 maart | 15:00



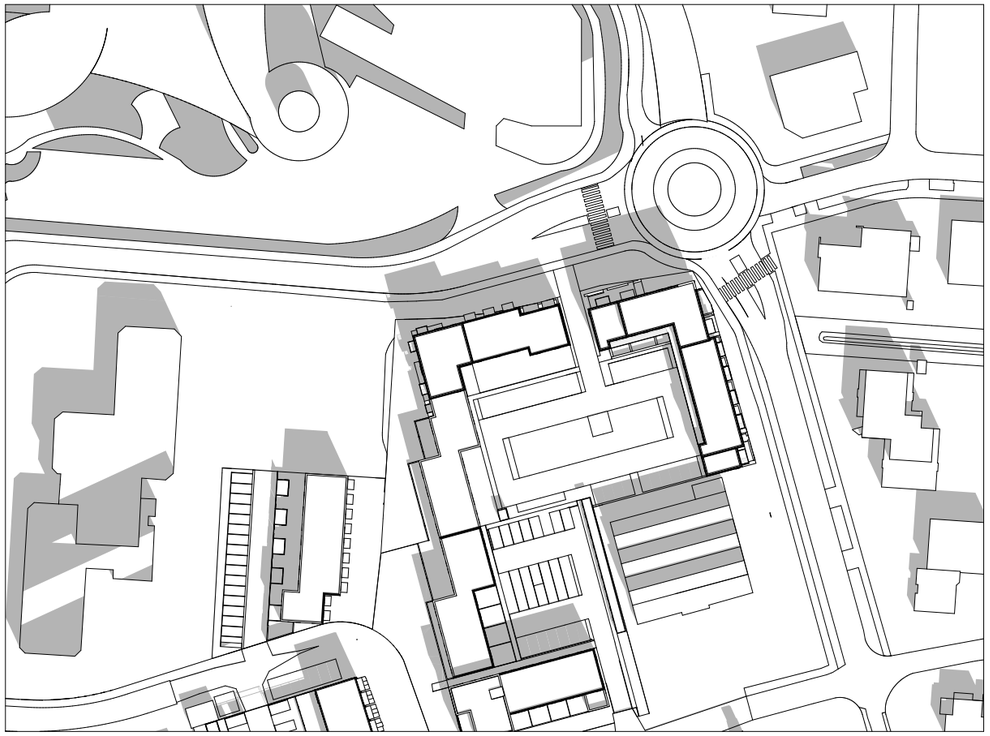
21 maart | 18:00

OOK

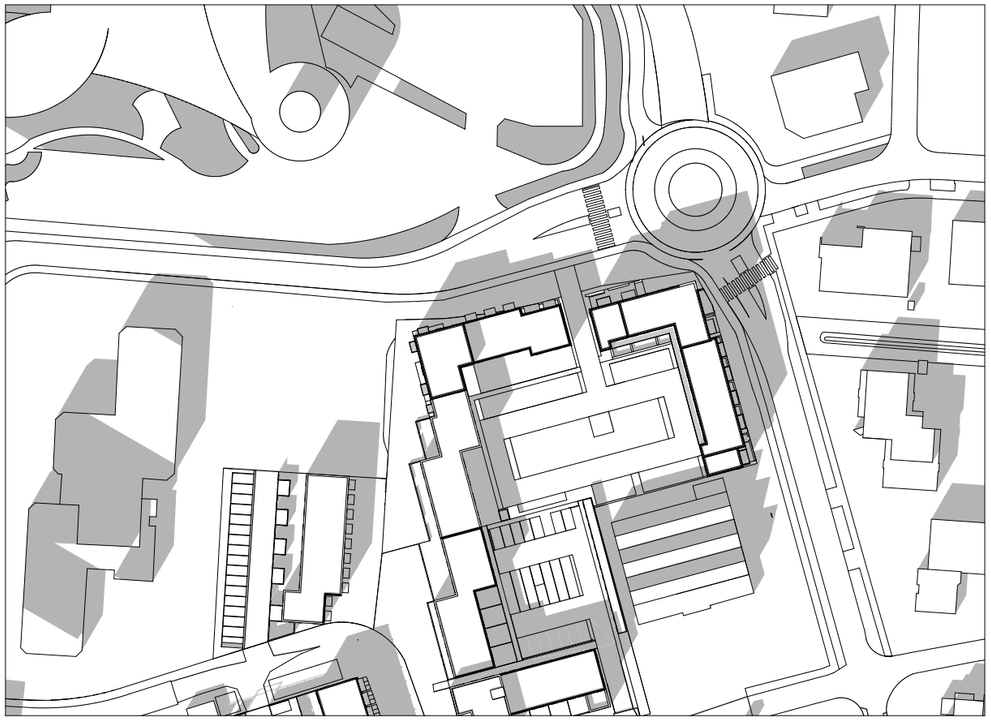
NIEUWE TOESTAND

MAART | VOORJAAR

21 maart | 09:00



21 maart | 12:00

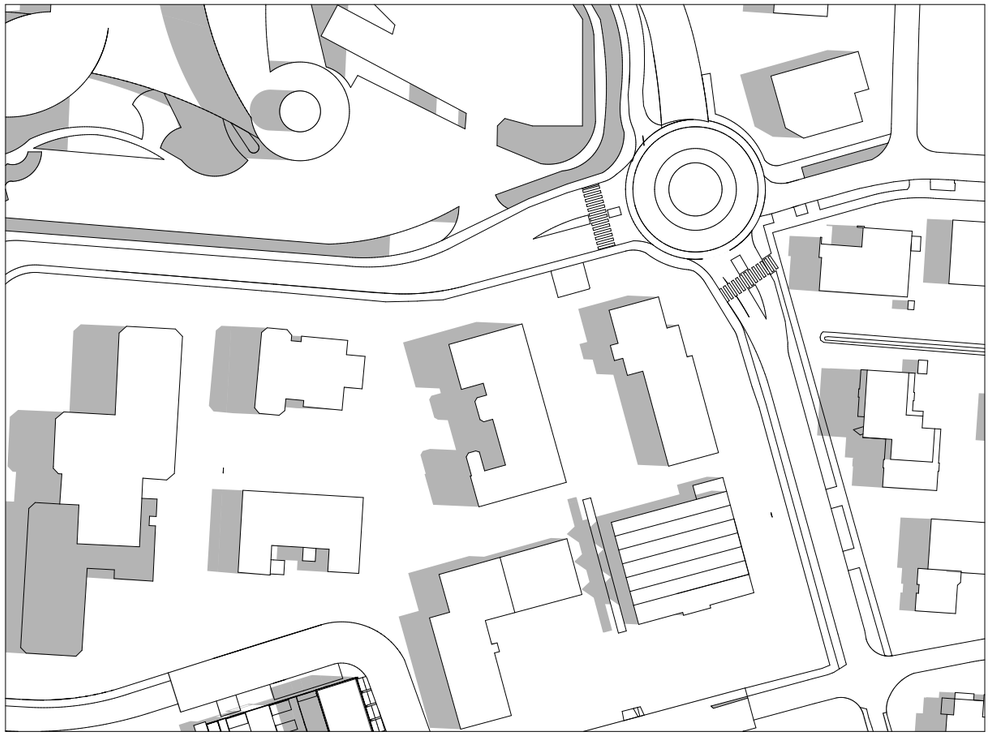


21 maart | 15:00

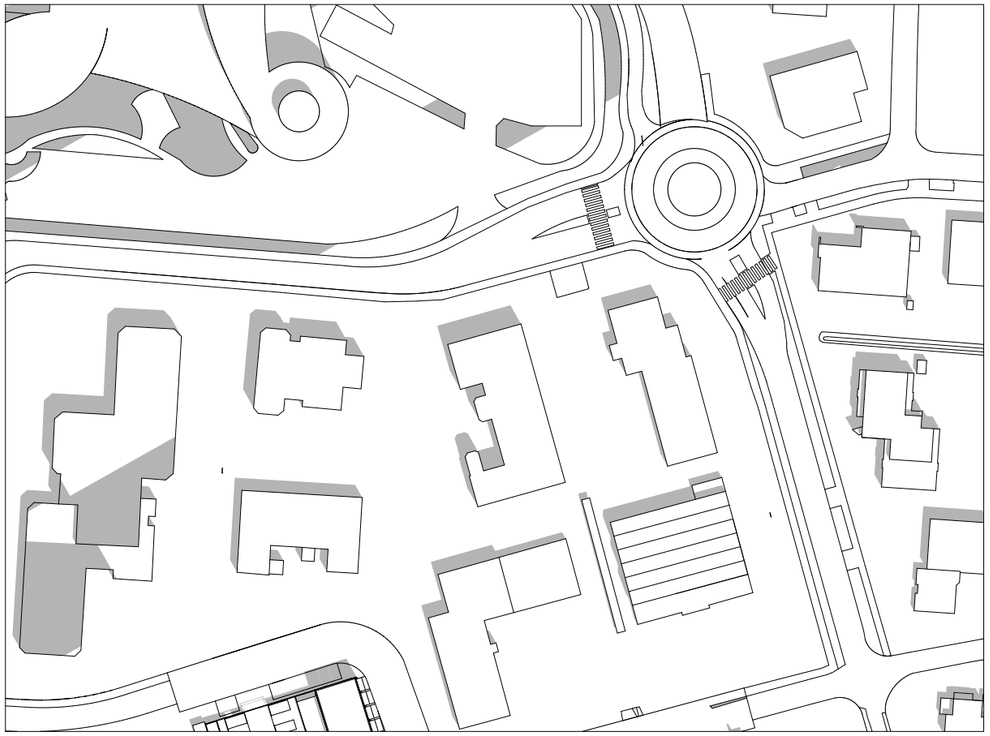
21 maart | 18:00

BESTAANDE TOESTAND

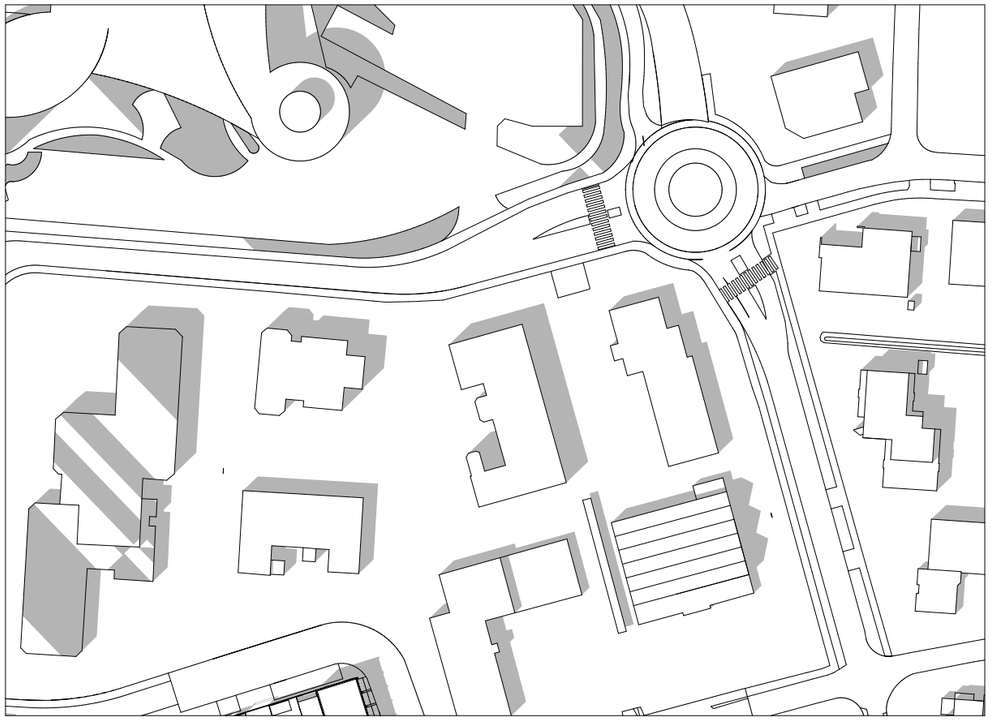
ZOMER | JUNI



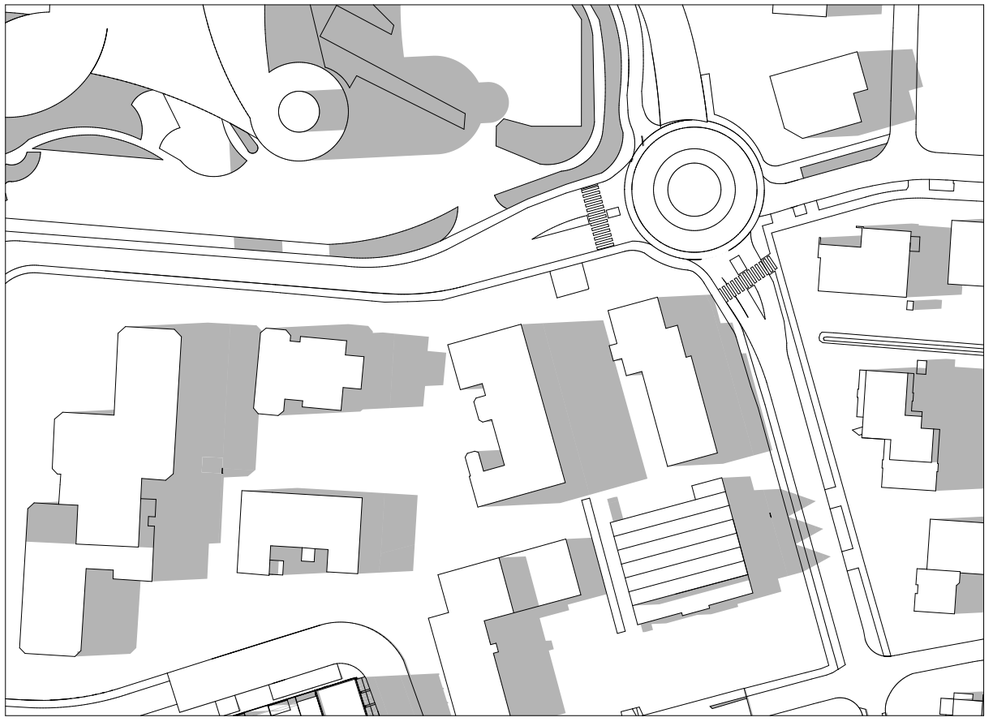
21 juni | 09:00



21 juni | 12:00



21 juni | 15:00

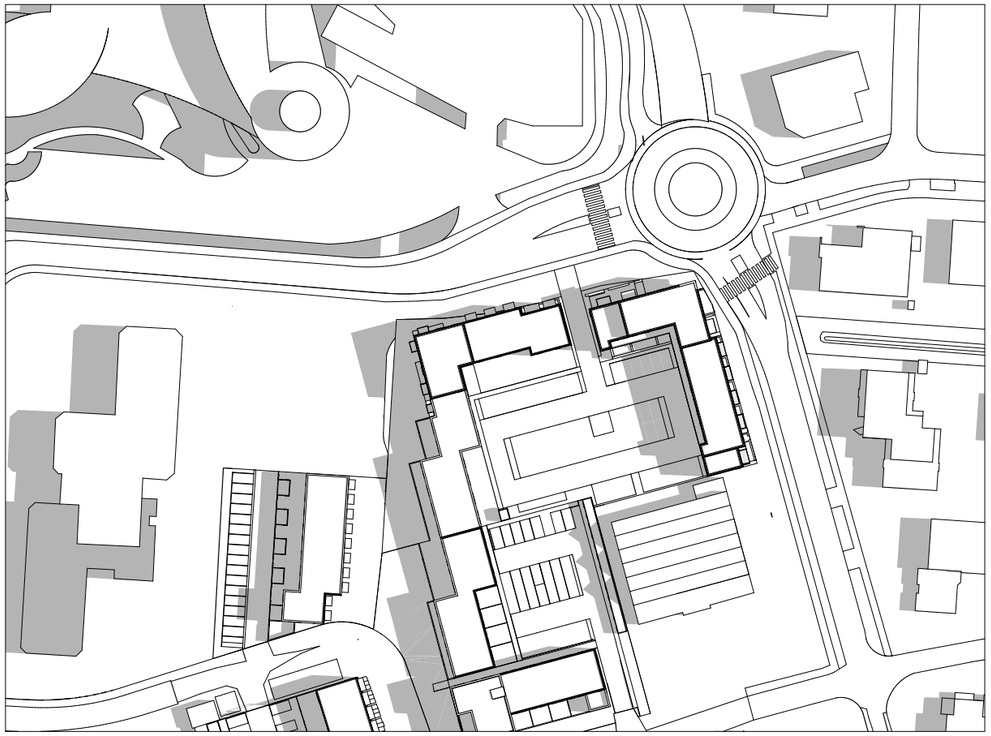


21 juni | 18:00

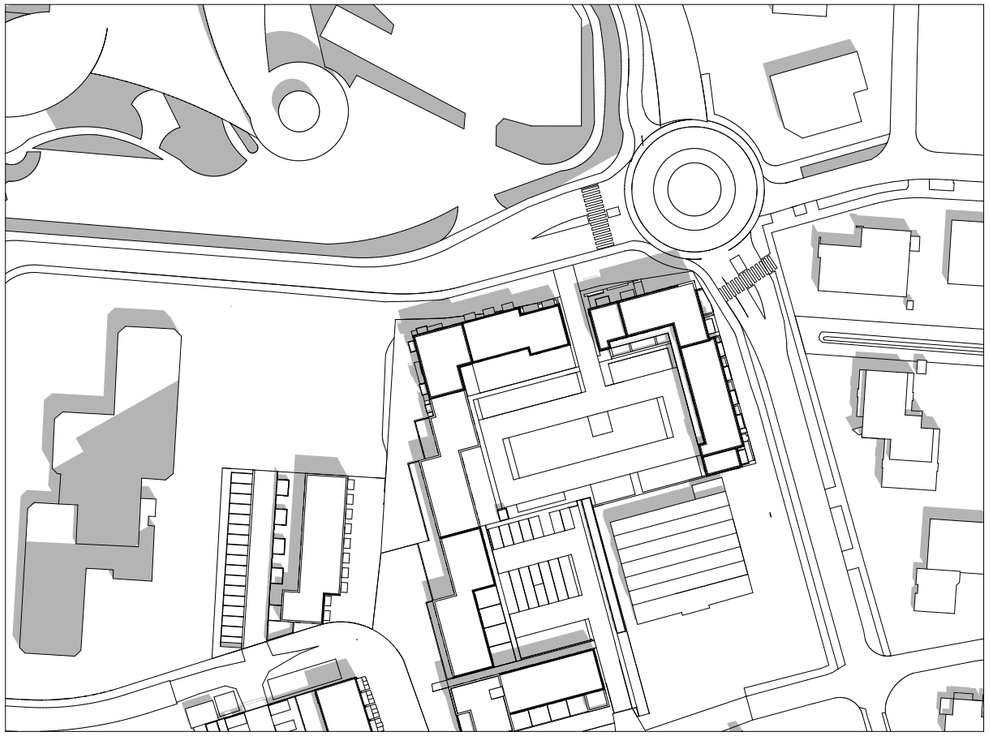
OOK

NIEUWE TOESTAND

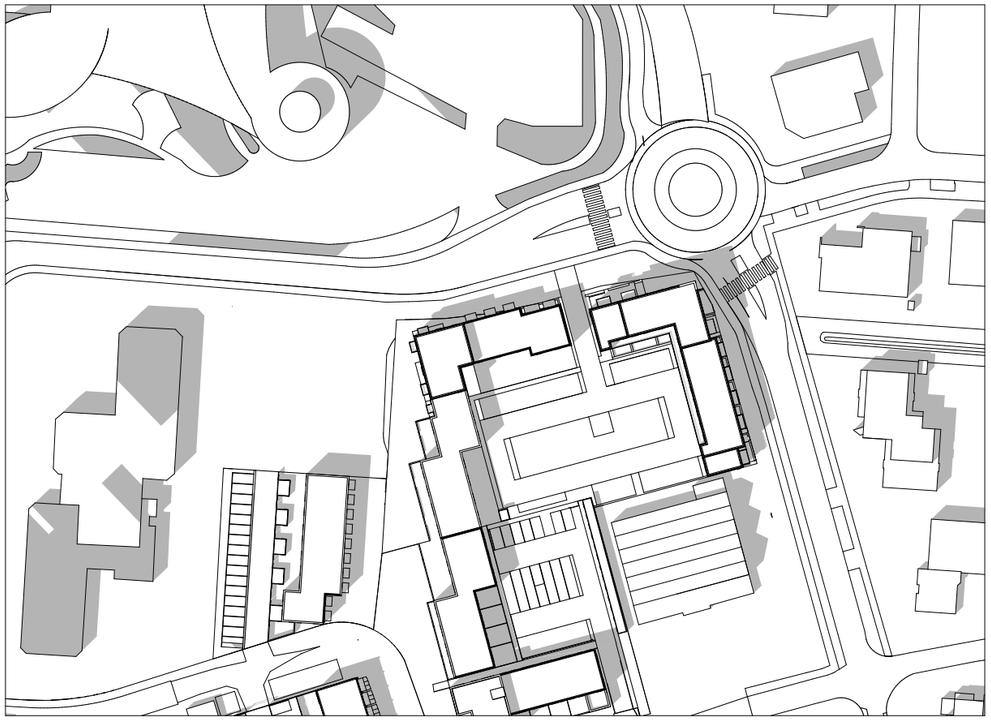
ZOMER | JUNI



21 juni | 09:00



21 juni | 12:00

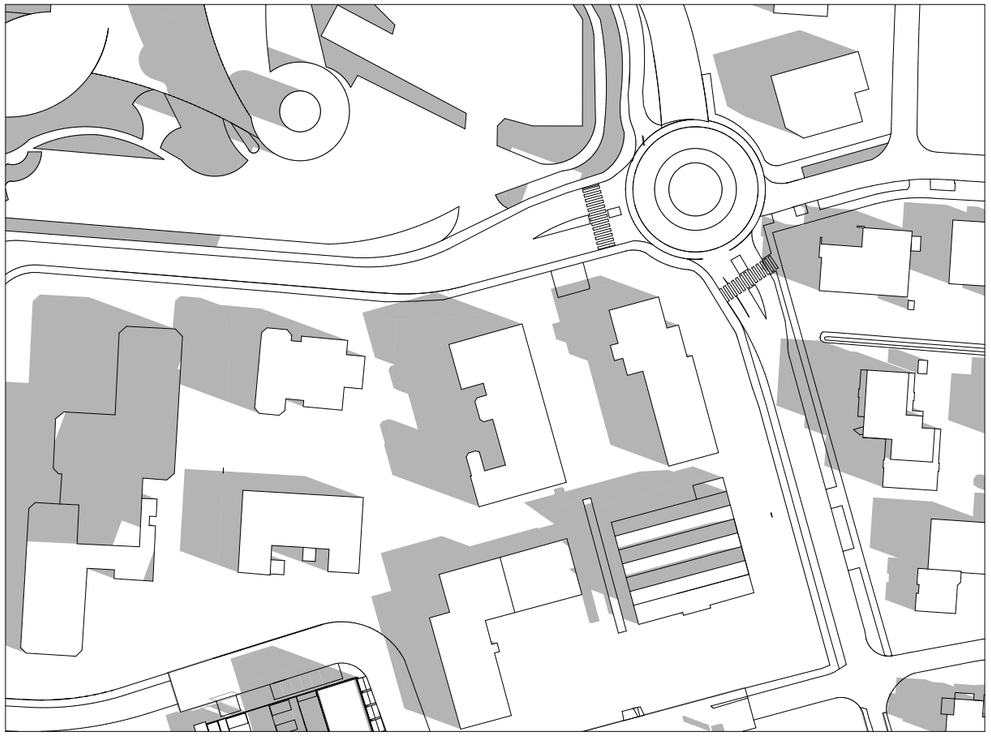


21 juni | 15:00

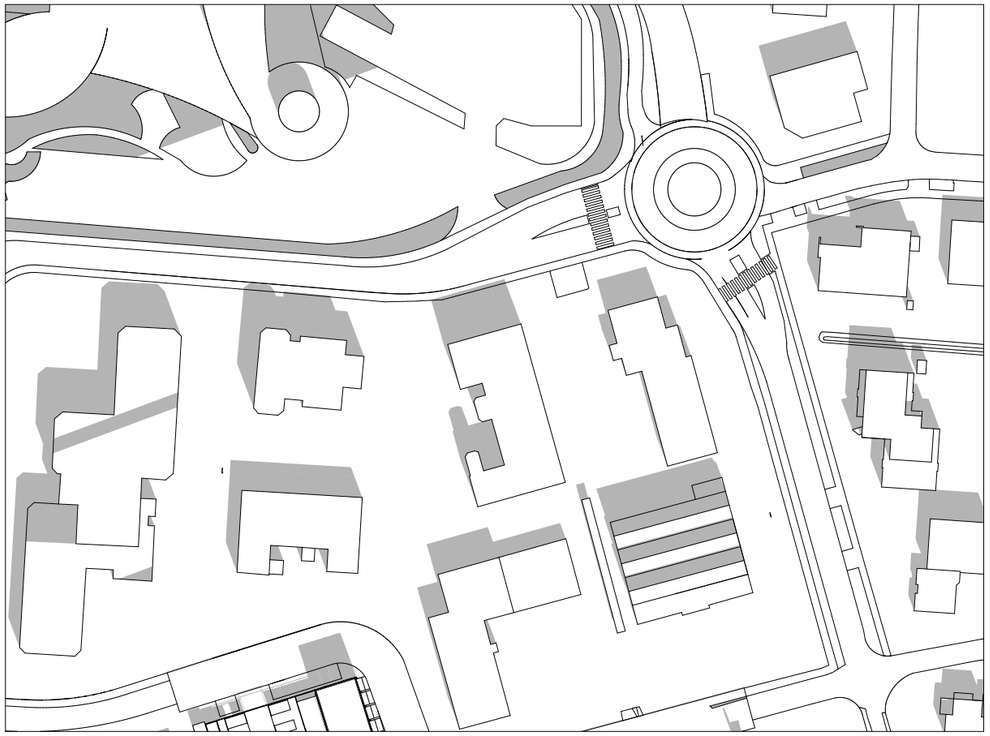
21 juni | 18:00

BESTAANDE TOESTAND

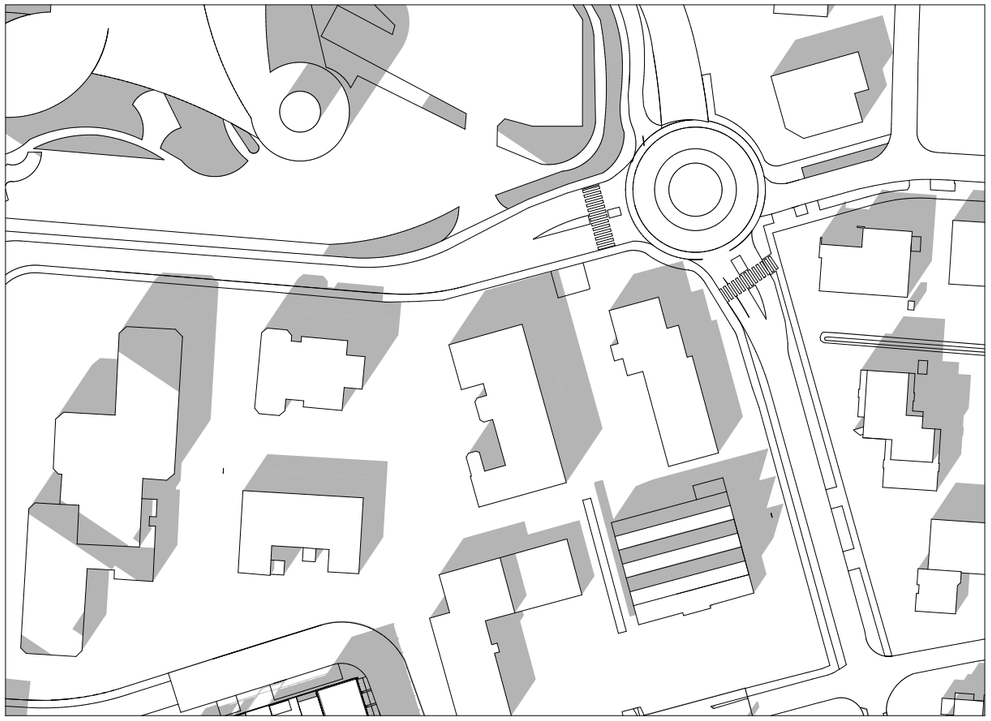
NAJAAR | SEPTEMBER



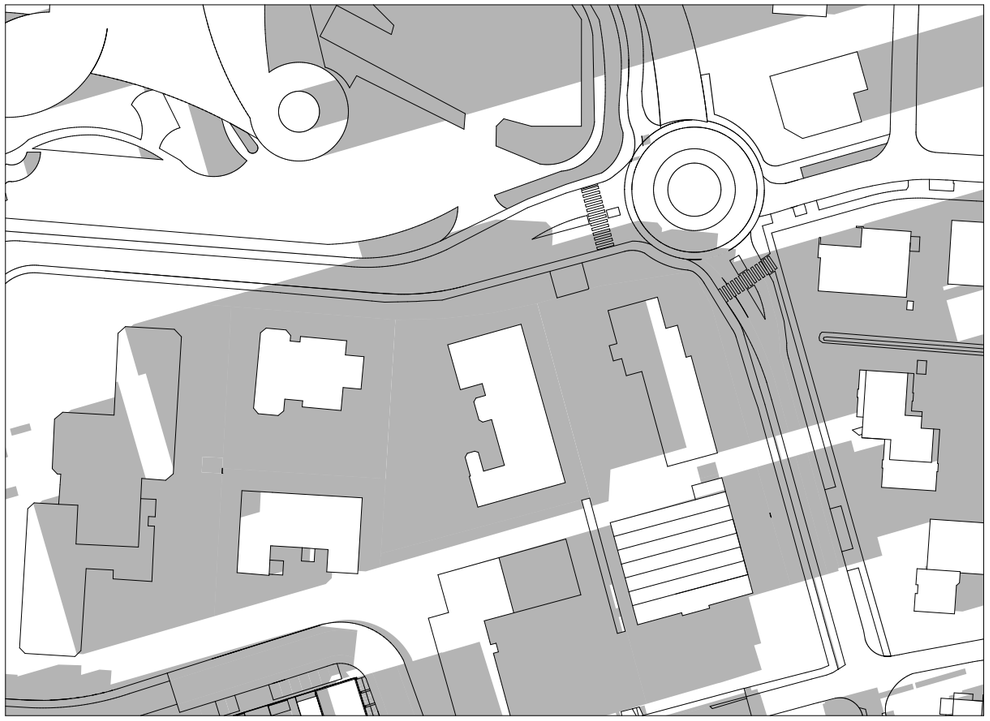
21 september | 09:00



21 september | 12:00



21 september | 15:00



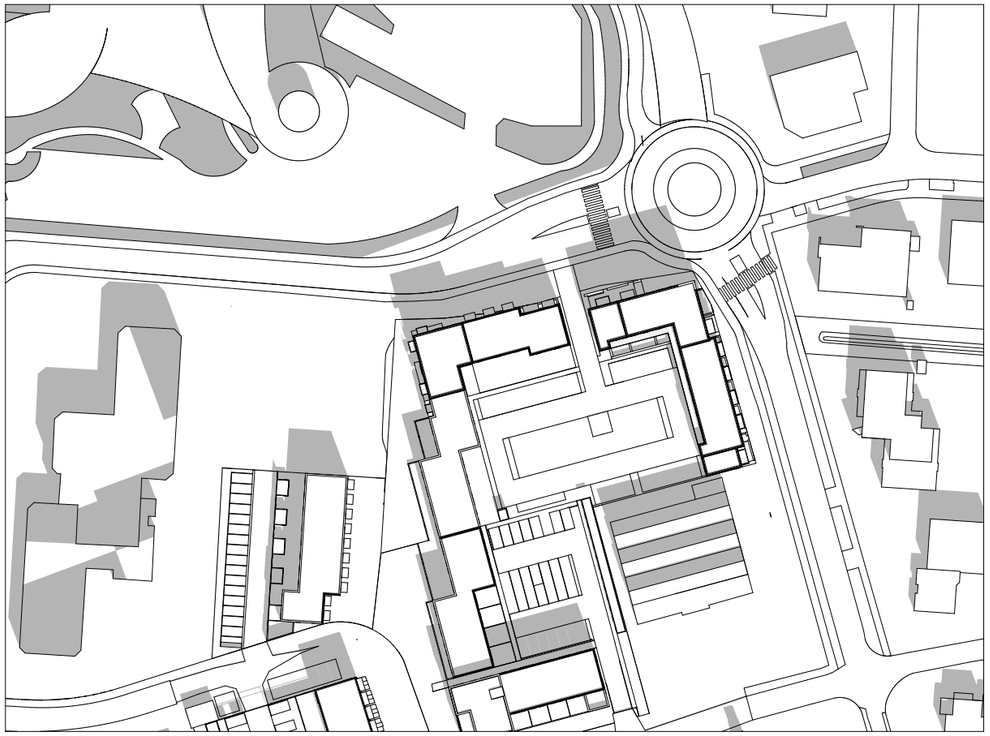
21 september | 18:00

OOK

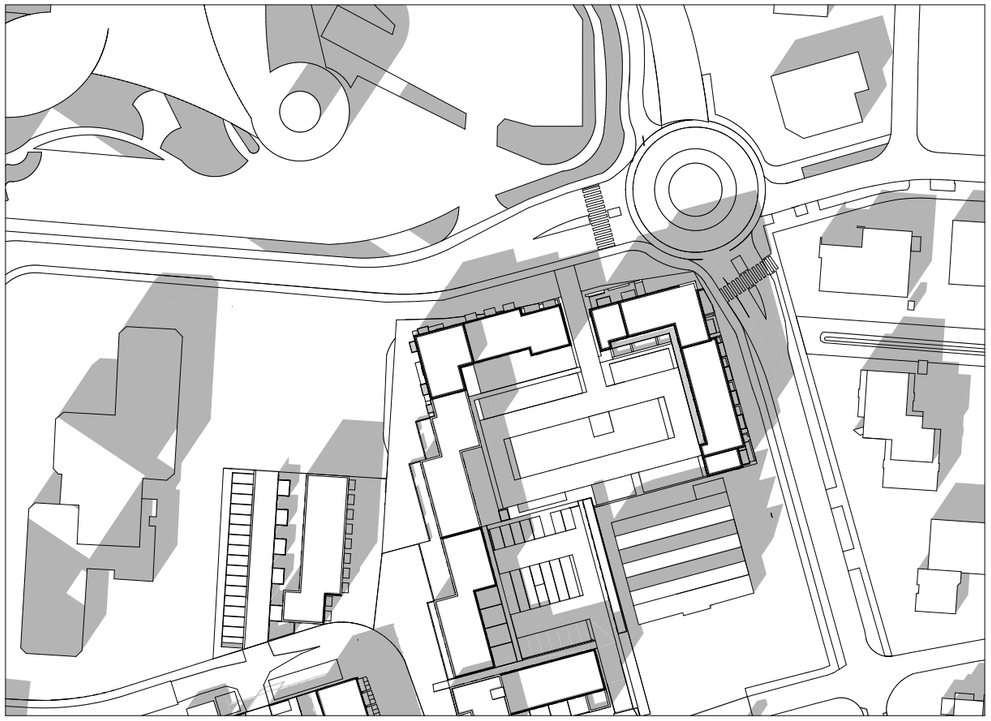
NIEUWE TOESTAND

NAJAAR | SEPTEMBER

21 september | 09:00



21 september | 12:00

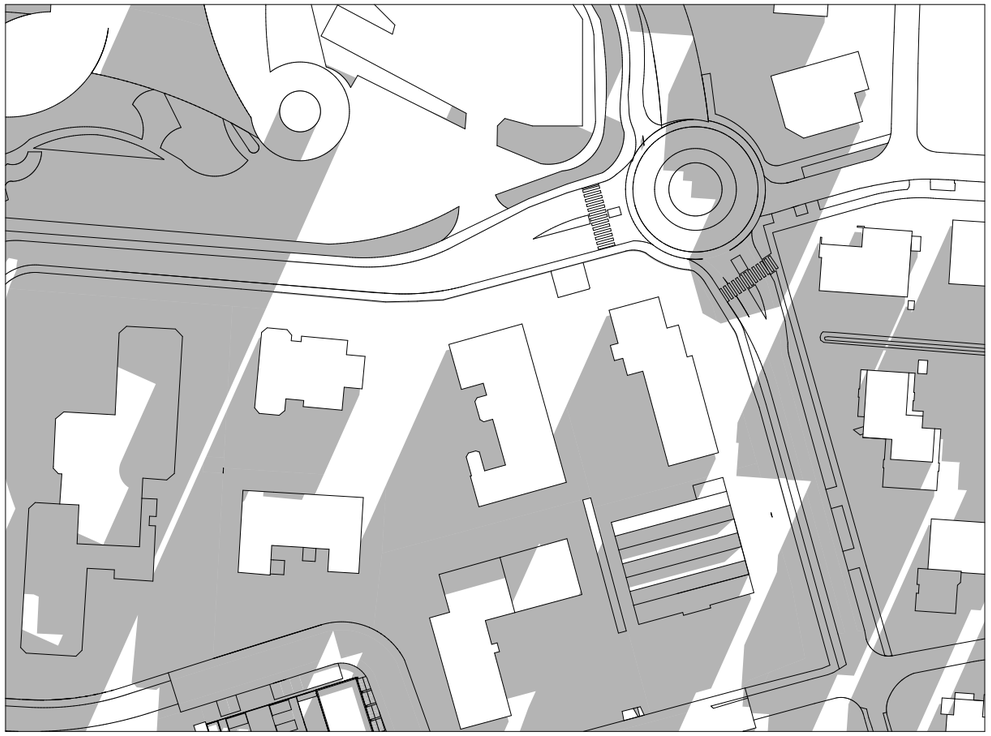


21 september | 15:00

21 september | 18:00

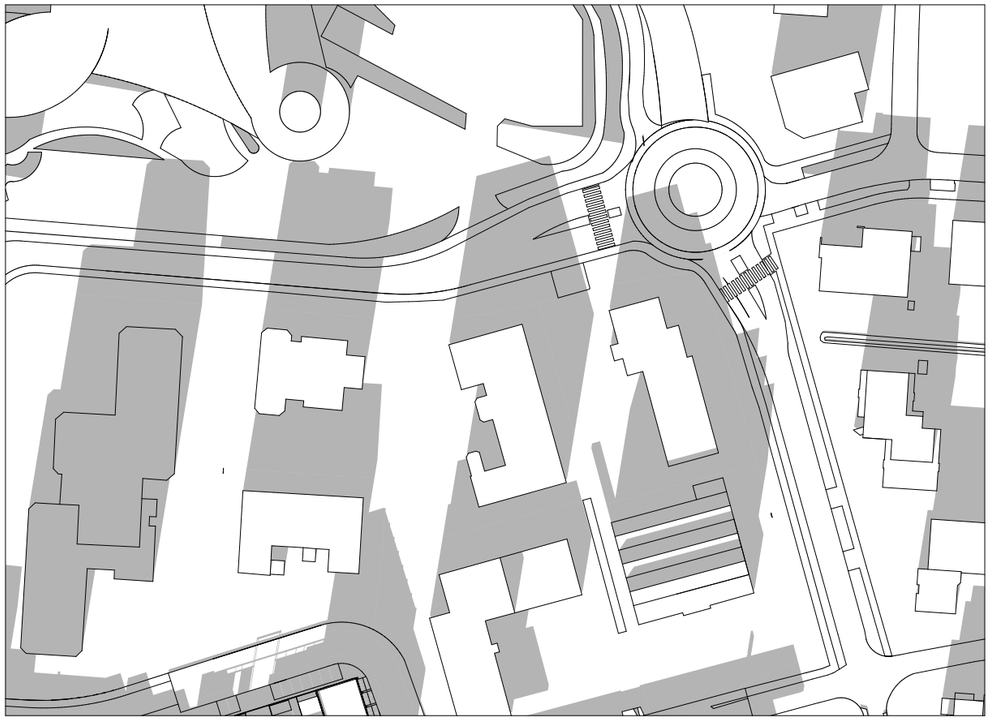
BESTAANDE TOESTAND

WINTER | DECEMBER

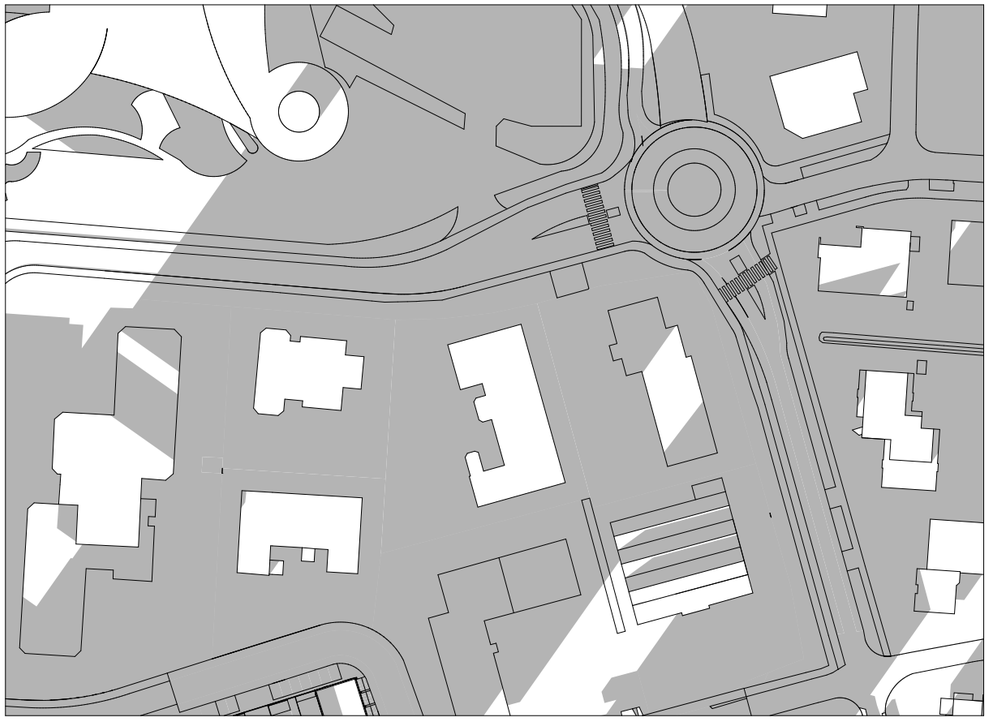


21 december | 10:00

21 december | 12:00



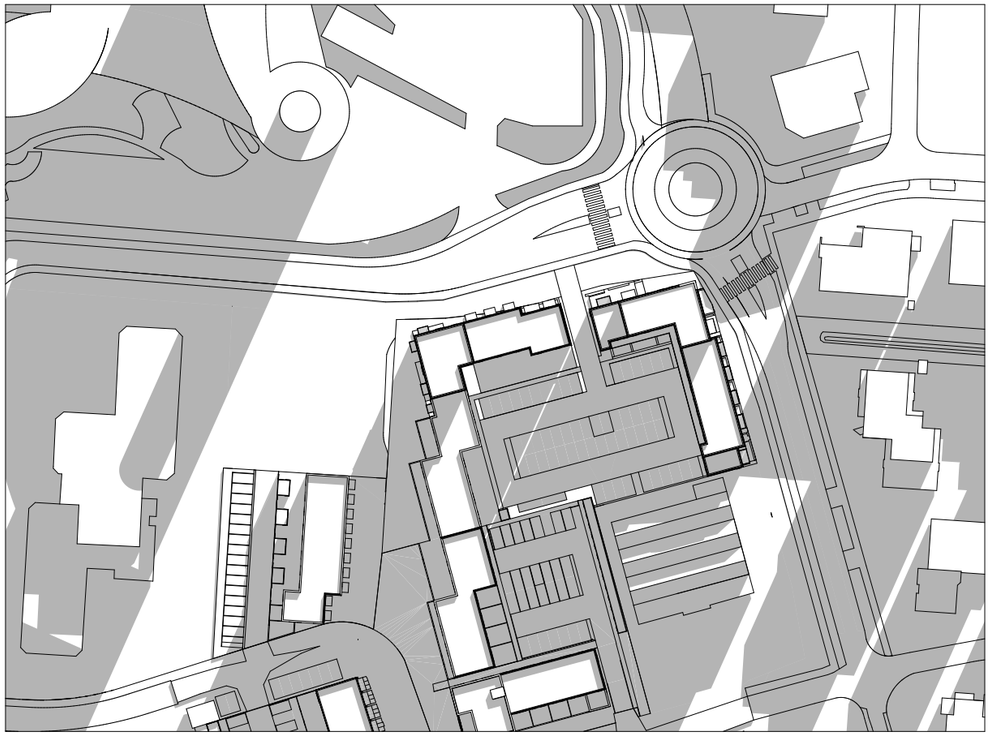
21 december | 14:00



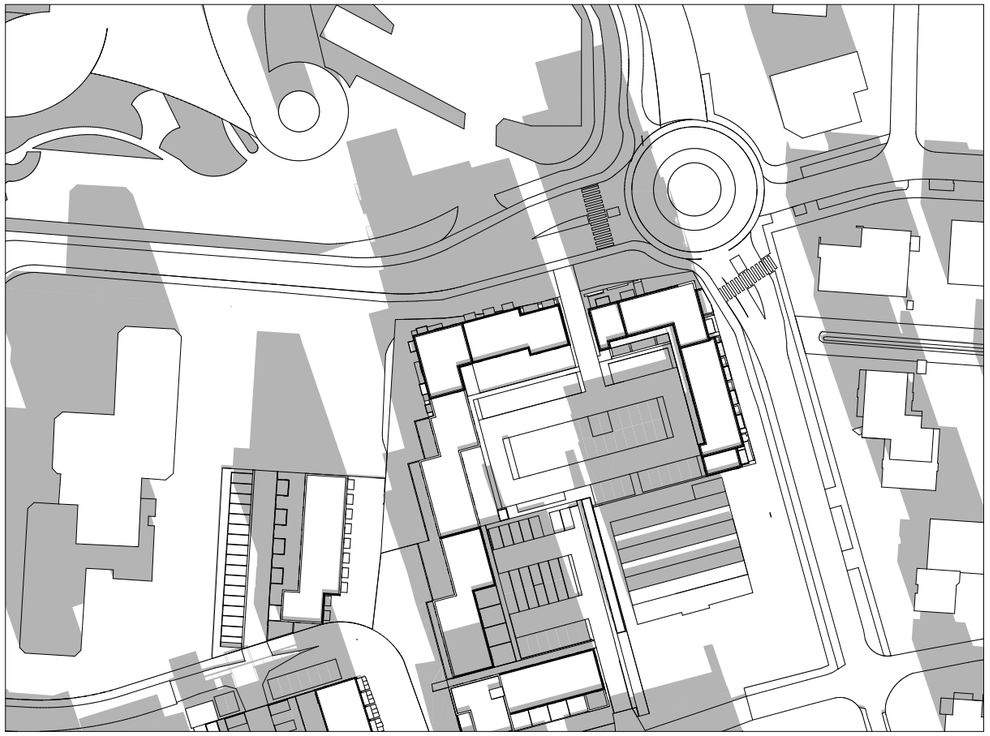
21 december | 16:00

NIEUWE TOESTAND

WINTER | DECEMBER

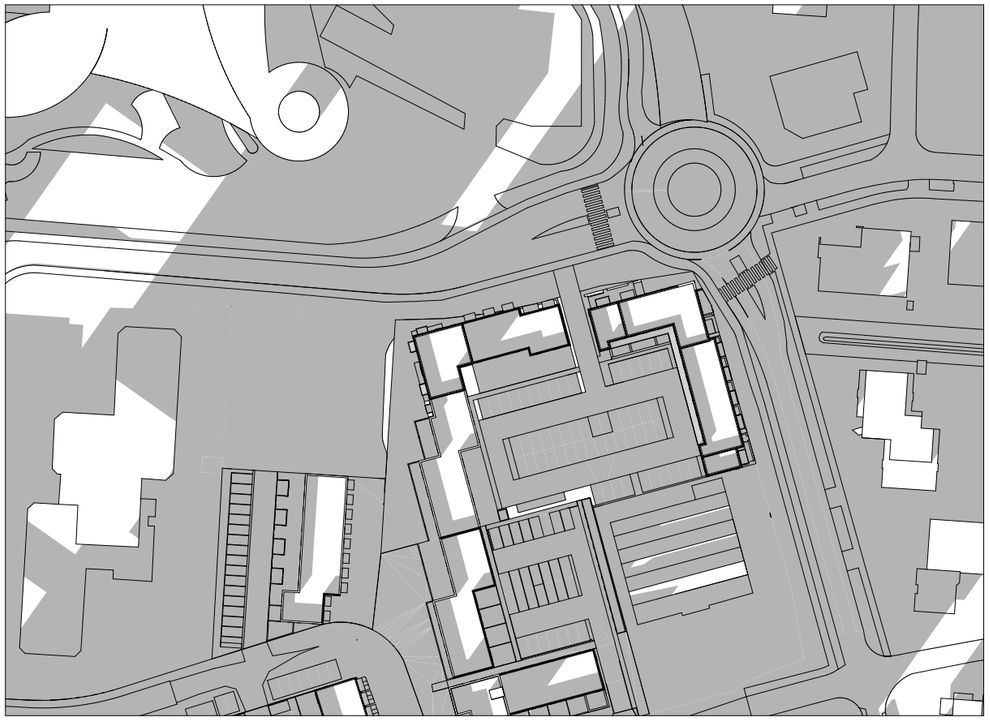


21 december | 10:00



21 december | 12:00

21 december | 14:00



21 december | 16:00