

NOTA VAN ZIENSWIJZEN en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Larikslaan 5



Gemeente Leusden



Inhoud

Inleiding	2
Samenvatting zienswijze en beantwoording.....	3
Indiener 1	3
Aanpassingen aan het bestemmingsplan.....	4
Aan passingen naar aanleiding van zienswijze.....	4
Ambtshalve aanpassingen	4
Bijlage: Ingediende zienswijzen	4



Inleiding

Van 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Larikslaan 5" ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen 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 zienswijze.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze worden ook in deze nota benoemd.

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 Larikslaan 5 aan te passen.



Samenvatting zienswijze en beantwoording

Zienswijze 1

1. We maken bezwaar dat onze bestaande hoekwoning zal transformeren naar een rijtjeshuis. Dit heeft nadelige gevolgen voor het karakter van ons huis, de leefomgeving, ons woongenot en de waarde van het huis.
 - a. Het uitzicht vanuit onze tuin zal ingeperkt worden. En er zal minder zonlicht in onze tuin zijn.
 - b. We vinden het prettig om aan één zijde burens te hebben.
 - c. We maken ons ernstig zorgen over eventuele schade bij start bouw wanneer geen afstand wordt gehouden tot ons huis.
 - d. Bij de verkoop is ons huis als hoekhuis vermeld. We hebben hiervoor dan ook 16,7% meer betaald dan de tussenwoningen. Dit komt mede omdat op verzoek van de gemeente Leusden de tussenwoningen aan een plafondbodprijs moesten voldoen. Een tussenwoning kent een lagere marktwaarde dan een hoekhuis.

We doen een dringend verzoek om het project minimaal 3 meter op te schuiven.

2. We verzoeken u ons bezwaar voor te leggen aan Sujo group – ontwikkelaar van dit project – en met ons tezamen de mogelijkheden te verkennen.
3. We verzoeken u om genoemde bezwaren zorgvuldig te overwegen en op te nemen in het besluitvormingsproces rondom de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Beantwoording zienswijze 1

1. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de gemeente, ontwikkelaar en indiener in overleg gegaan. Uitkomst is dat in verband met de nadelige gevolgen voor indiener bij voortzetting van het oorspronkelijke plan er aanpassingen worden gedaan. Er worden aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan door een ruimte van 2 meter breed tussen de woning van indiener en het nieuwe blok rijwoningen te behouden / vrij te laten. Hierdoor zal het karakter van de eindwoning van indiener blijven. Bovendien komen ontwikkelaar en indiener overeen dat de grond aan de indiener wordt overgedragen, waardoor het karakter van een hoekwoning wordt bevestigd. Op deze manier worden genoemde bezwaren grotendeels opgelost of sterk verminderd: er blijft meer licht en lucht in de tuin dan bij een tussenwoning; er is aan één zijde sprake van directe burens; de bouw van de nieuwe woning gebeurt op enige afstand en de waardevermindering door het plan wordt kleiner. Door de verschuiving van de rijwoningen wordt de ruimte tussen dit blok en de appartementen kleiner. Er blijft echter genoeg ruimte over voor een groene opening naar het park Princenhof. Voor een kwalitatief stedenbouwkundig beeld wordt de gevel aan zowel de voor- als achterzijde van de tussenruimte op de begane grond doorgetrokken in de stijl van de naastgelegen woningen. Verder blijft voor een kwalitatieve aansluiting van de woningen op park Princenhof geborgd dat in alle achtertuinen geen bijgebouwen gebouwd mogen worden.
2. In aansluiting op dit verzoek is overleg geweest met indiener zoals beschreven onder punt 1.
3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de zienswijze betrokken bij de overwegingen bij het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Larikslaan 5, met als gevolg dat is besloten het bestemmingsplan aan te passen op onderdelen.



Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

- In de verbeelding: De bestemming “Wonen” voor de 6 rijwoningen wordt aan de westzijde met 2 meter vergroot ten koste van de bestemming “Groen”.
- In de verbeelding: De dubbelbestemming “Waarde – Park” achter de 6 rijwoningen wordt aan de westzijde met 2 meter vergroot.
- In de verbeelding: Het bouwvlak en de maatvoeringsaanduidingen “maximum aantal wooneenheden: 6” en “maximum bouwhoogte: 9,5 m” voor de 6 rijwoningen wordt 2 meter westwaarts opgeschoven.
- In de verbeelding: Een aanduiding wordt toegevoegd op de plaats van de doorgetrokken gevel op de begane grond aan de voor- en achterzijde van de tussenruimte.
- In de regels: In artikel 5.2.4 “Overige andere bouwwerken” worden regels voor de doorgetrokken gevel van maximaal 2 meter hoog opgenomen.
- In de toelichting: Waar nodig worden wijzigingen aangebracht ten behoeve van bovenstaande aanpassingen.

Ambtshalve aanpassingen

- In de toelichting: paragraaf 5.3.2 wordt aangepast naar aanleiding van meer concrete informatie over de soortenbescherming en de generieke ontheffing van de provincie Utrecht waar naar verwachting gebruik van kan worden gemaakt.

Bijlage: Ingediende zienswijze

3833 AM te Leusden

@gmail.com en @yahoo.com

17 dec. 23

Gemeente Leusden T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders Postbus 150 3830 AD Leusden

Betreft: Bezwaar tegen voorgenomen bestemmingsplanwijziging Larikspark 5 – Larikslaan 5

Kenmerk: NL.IMRO.0327.299-0301

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Ondergetekend en woonachtig aan de te Leusden, wensen middels deze brief formeel bezwaar te maken tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (kenmerk NL.IMRO.0327.299-0301) met betrekking tot Larikspark, gelegen aan Larikslaan 5, Leusden. Onze bezwaren hebben betrekking op de directe aansluiting op de belendende bebouwing, de mogelijke waardevermindering van ons eigendom en het behoud van het karakter van het hoekhuis.

Mijn partner en ik maken bezwaar tegen het plan gezien onze bestaande hoekwoning, gelegen aan Larikslaan 3, zal transformeren naar een rijtjeshuis. Deze wijziging heeft nadelige gevolgen voor het karakter van ons hoekhuis, de leefomgeving en daarmee ons woongenot en de waarde van onze woning.

Het feit dat ons huis een hoekhuis is, biedt ons een aantal voordelen op het gebied van leefomgeving en woongenot. Door het voorgenomen project verliezen we deze voordelen. Ons uitzicht zal ingeperkt worden, doordat er een woning tegenaan gebouwd zal worden. Hierbij zal het zicht op de lucht en de inval van zonlicht in de tuin aanzienlijk gereduceerd worden, iets waar wij juist veel waarde aan hechten. Daarnaast vinden wij het prettig om maar aan één zijde burens te hebben, een extra voordeel van het hebben van een hoekhuis.

Nu zijn wij erg bezorgd over de mogelijke waardevermindering van ons eigendom als gevolg van de voorgestelde projectontwikkeling. Onze woning zal een aantal jaren bestaan op het moment dat aangevangen wordt met de bouw van het project. We maken ons dan ook ernstig zorgen over schade aan onze woning (verzakkingsgevaar en scheurvorming) wanneer er geen afstand wordt gehouden tot ons huis.

Daarnaast is bij de verkoop van ons hoekhuis vermeld, dat op verzoek van de gemeente Leusden de tussenwoningen van ons project aan een plafondprijs moesten voldoen, in tegenstelling tot de hoekwoningen die vrij geprijsd mochten worden. Vervolgens hebben wij hier dan ook 16,7% meer voor betaald dan de tussenwoningen. De wijzigingen ten gevolge van de voorgenomen projectontwikkeling hebben dus direct invloed op de marktwaarde van onze woning. Een tussenwoning kent een lagere marktwaarde dan een hoekhuis en dit dient serieus in overweging te worden genomen.

Wij verzoeken u vriendelijk om een grondige analyse uit te voeren naar het potentiële effect op de vastgoedwaarde van onze woning en om passende maatregelen te nemen om eventuele waardevermindering te minimaliseren.

Wij doen een dringend verzoek aan de Gemeente Leusden om het project (kenmerk NL.IMRO.0327.299-0301) minimaal 3 meter op te schuiven, zodat ons hoekhuis zijn karakter behoudt, de leefomgeving en ons woongenot in stand blijft en de waarde van onze woning behouden blijft. In overleg met betrokkenen van project ([REDACTED] van Sujo) weten wij dat de gewenste midden doorgang naar het park hierdoor ruim behouden zal blijven en dit zal het verdere project niet aantasten.

Wij verzoeken u ons bezwaar voor te leggen aan de [REDACTED] van Sujo group en met ons tezamen de mogelijkheden te verkennen. Daarnaast verzoeken wij u vriendelijk om onze bezwaren zorgvuldig te overwegen en op te nemen in het besluitvormingsproces rondom de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Tevens bieden wij de mogelijkheid om onze bezwaren mondeling toe te lichten tijdens een geschikt moment in het proces.

Wij vertrouwen erop dat u onze bezwaren serieus zult nemen en deze zorgvuldig zult afwegen in de verdere besluitvorming omtrent Larikspark 5, Larikslaan 5 Leusden. Mocht u aanvullende informatie of verduidelijking nodig hebben, zijn wij bereid om hieraan mee te werken.

Wij zien uit naar uw schriftelijke reactie op onze bezwaren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]