

# Nota Zienswijzen

---

**Ontwerp Bestemmingsplan**

**Beeldkwaliteitsplan**

**Ontwerp besluit hogere grenswaarde geluid**

**Huis van Leusden**

April 2016



## Inleiding

In het kader van de wettelijke procedure hebben het ontwerp bestemmingsplan Huis van Leusden, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarde vanaf 18 februari 2016 zes weken ter inzage gelegen om iedereen in de gelegenheid te stellen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Dit is op 17 februari gepubliceerd in de Staatscourant en op [www.leusden.nl](http://www.leusden.nl). Ook zijn alle omwonenden per brief geïnformeerd. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn zes zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Een kopie van de zienswijzen is als bijlage in deze nota opgenomen.

In het tweede deel van deze nota worden ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan beschreven.

## Zienswijzen

### Indiener 1 – De heer van Nimwegen, Hertenhoeve

#### *Samenvatting*

1. Wet Geluidhinder – Waarom past de gemeente een vrijstelling toe voor de gevelbelasting door wegverkeerslawaaï tot 9 dB boven de voorkeerswaarde? Zijn hier dringende redenen voor? Door dicht op het verkeersonveilige kruispunt te bouwen is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien zou de vrijstelling in twee delen moeten worden opgebouwd: tot 52dB bij nieuwbouw en tot 58 dB alleen bij vervangende woningbouw.
2. Veiligheid – Het kruispunt Burg. van der Postlaan/'t Erf/Hertenhoeve is één van de meest onveilige kruispunten in de gemeente. Het kruispunt wordt nog onoverzichtelijker door het dichterbij plaatsen van het nieuwe gemeentehuis. Daarnaast geeft het plan geen duidelijkheid over hoe voetgangers kunnen lopen tussen 't Erf en Kooikersgracht. Binnen de bestemming “maatschappelijk” wordt geen ruimte voor voetgangers geboden. Verder is het ongeloofwaardig dat het nieuwe gemeentehuis past in het project “Hart van Leusden” zonder aan te geven hoe de verkeersafwikkeling rondom dit gebouw er in de toekomst uitziet. Door het bouwplan neemt de verkeersintensiteit alleen maar toe.
3. Bezinning – De studie van bezinning tot 16 uur in de middag geeft onvoldoende beeld voor de bezinning in de avond.
4. Bestemmingsplan – Er is onduidelijkheid en rechtsongelijkheid in het bestemmingsplan. Een aantal bepalingen die van toepassing zijn voor grondgebonden woningen zijn hier niet van toepassing. Parkeerplaatsen zijn volledig uitwisselbaar dus niet in eigendom. De vrijstelling voor beroep aan huis heeft een lijst met publieksgerichte functies, maar dat mag juist niet. Nergens is te vinden hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wordt hier rekening gehouden met parkeren voor minder validen? De berekening van het aantal parkeerplaatsen per m<sup>2</sup> BVO is achterhaald. Medewerkers hebben minder ruimte nodig dan vroeger en nu er meerdere bedrijven in het pand komen is er geen onderbouwing waarom er nu minder personeelsleden en bezoekers komen. Welke norm geldt voor het stallen van fietsen en wordt rekening gehouden met het stallen van minder valide voertuigen?

5. Privacy – Door een hoogte van circa 20m toe te staan wordt de privacy onevenredig aangetast. Het tussen het gemeentehuis en de woonwijk staande groen kan niet worden afgedwongen. Het winkelcentrum is niet het centrum van Leusden. Een markant hoogbouwpunt is niet nodig en kan ook op andere wijze worden ingevuld. De vraag is zelfs of het gemeentehuis op deze plek nog wel nodig is.
6. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen en nader onderzoek te doen naar een invulling die meer recht doet aan de omwonenden, de gebruikers van het centrum, de verkeersveiligheid, enz.

### *Antwoord*

1. Uit de rekenresultaten (akoestisch onderzoek Agel Adviseurs, projectnr. 20130566-074 d.d. 4 februari 2016) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) van 48 dB als gevolg van de Burg. v/d Postlaan en De Smidse wordt overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 6 dB respectievelijk 10 dB.

De Wgh biedt de mogelijkheid om voor woningen hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen wanneer het niet mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De Wgh geeft globaal aan wanneer een uitzondering gemaakt kan worden. Aan het vaststellen van hogere grenswaarden heeft het college van B&W ontheffingscriteria, maximale grenswaarden en voorwaarden gesteld in de Nota Geluidbeleid (2009/1050 d.d 02-2009).

De te verlenen hogere grenswaarde hoeft niet in twee delen ondergebracht te worden. Het betreft in dit geval vervangende nieuwbouw zoals bedoeld in artikel A.3 lid b van de Nota Geluidbeleid (woningen in plaats van niet geluidgevoelige functies). Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid kan er, mits wordt voldaan aan de overige criteria, een hogere grenswaarde worden verleend voor optredende geluidniveaus

Het verdient de voorkeur om de hogere geluidbelasting aan te pakken bij de bron. Pas als laatste mogelijkheid kan een hogere grenswaarde uitkomst bieden. Met betrekking tot het toepassen van maatregelen zijn de volgende mogelijkheden onderzocht (akoestisch Onderzoek Agel Adviseurs):

1. stedenbouwkundige maatregelen, zoals meer afstand tot de bron;
2. bronmaatregelen, zoals stil wegdek of verkeersmaatregelen (verlaging snelheid of verkeersintensiteiten, wijziging samenstelling verkeer, wijziging route zwaar verkeer);
3. overdrachtsmaatregelen, zoals wallen of schermen.

Conclusie is dat het te duur is of te grote gevolgen heeft voor verkeer of de ruimtelijke kwaliteit om zodanige maatregelen te kunnen treffen om de geluidbelasting als gevolg van de Burg. v/d Postlaan voldoende te reduceren. Omdat voldaan wordt aan de criteria van het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Leusden kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend.

Kortom, voor het aspect wegverkeerslawaaï wordt voldaan aan de criteria van het beleid hogere grenswaarden van de gemeente Leusden (Nota Geluidbeleid). Bij het

aanvragen van de omgevingsvergunning wordt tevens aanvraag Hogere Grenswaarden ingediend.

2. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt moeten uitzichthoeken in acht worden genomen. Bij het voorliggend bouwplan worden deze gerespecteerd. Dit houdt in dat de 'beleving' van het kruispunt Burg. Van der Postlaan-De Smidse-Hertenhoeve niet nadelig wordt beïnvloed c.q. dat er geen sprake is van een negatief effect op de verkeersveiligheid.

In de bestemming "maatschappelijk" zijn voetgangers- of andere voorzieningen voor openbaar gebied inderdaad niet opgenomen. Rond het nieuwe gemeentehuis worden voetgangersvoorzieningen aangelegd. De bestemming wordt aangepast ten behoeve van openbare voorzieningen in verblijfsgebied.

De footprint van de nieuwbouw is vanuit beide projecten beoordeeld zodat deze de gewenste ontwikkelingen in het project Hart van Leusden niet in de weg staat. Zo blijft de mogelijkheid bestaan dat het plein voor het gemeentehuis (bijna) verkeersvrij kan worden gemaakt. In de afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het besluit van de gemeenteraad om de nieuwbouw te realiseren is de brandveiligheid meegewogen. Met dit besluit is bepaald dat het project Huis van Leusden naar voren is getrokken. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe gebouw is rekening gehouden met de doelstellingen van het project "Hart van Leusden" en worden deze waar mogelijk ondersteund.

3. Op de inloopavond in het kader van het bestemmingsplan zijn vragen gesteld over de bezonning. We hebben de bezonningsstudie uitgebreid met de tijdstippen 19.00 en 20.00 uur en hebben die gepresenteerd op een extra informatieavond. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw van het gemeentehuis nagenoeg geen schaduw veroorzaakt voor de huizen aan de over zijde van de Burgemeester van de Postlaan, tenzij de zon erg laag aan de horizon staat. Daarbij kan geconcludeerd worden dat deze situatie (nagenoeg?) niet wijzigt t.o.v. de bestaande situatie.
4. Regelingen voor grondgebonden woningen worden uit het bestemmingsplan gehaald. Deze zijn inderdaad overbodig. De parkeerplaatsen zijn uitwisselbaar voor bewoners en gebruikers, maar mogelijk wel in eigendom van de toekomstige vereniging van eigenaren. Als een bedrijf aan huis wordt aangevraagd kan in de berekening de eigen parkeerplaats worden meegeteld in de totale verantwoording voor parkeren. Er is dus wel sprake van parkeerplaatsen op eigen terrein. Een bedrijf aan huis mag niet publieksgericht zijn. Voor bedrijfssoorten die vaak publieksgericht zijn kunnen voorwaarden worden gesteld wanneer ze aan huis worden uitgeoefend. Dat kan dan inhoudendat klanten van bijvoorbeeld een kapsalon alleen op basis van een afspraak mogen komen. Het bedrijf mag niet open zijn voor passerend publiek.

In de planontwikkeling zijn eisen gedefinieerd betreffende de integrale toegankelijkheid van het pand en haar voorzieningen. Geheel in de lijn van het actuele overheidsbeleid op dat vlak. In het plan zijn enkel de eisen en wensen rondom de gemeentelijke huisvesting eenduidig aangegeven. De ontwikkelende partij is zelf verantwoordelijk voor het ontwerp, ontwikkeling en verkoop van de appartementen. Hierdoor zijn vanuit de gemeente geen specifieke aanvullende eisen gesteld over bijvoorbeeld de bergingen (in het bouwbesluit is bepaald dat bergingen verplicht zijn).

Mindervalide parkeerplaatsen ( voor bezoek aan Huis van Leusden) worden voorzien in de parkeerkelder, direct in de nabijheid van een lift. De bereikbaarheid voor minder validen vanuit het openbaar gebied worden afgestemd met het project Hart van Leusden.

In het bestemmingsplan is het minimum aantal parkeerplaatsen afhankelijk gemaakt van het aantal appartementen dat wordt gerealiseerd: 1,7 parkeerplaats per woning. Op deze wijze kan er geen tekort komen op het aantal parkeerplaatsen. Bij het maximum van 35 appartementen is dat (afgerond) 60 parkeerplaatsen

Het is correct dat naast het gemeentelijk apparaat ook werknemers van Voila en Larikslaan 2 in de nieuwbouw gehuisvest zullen worden. De gemeentelijke organisatie is de afgelopen jaren aanzienlijk gekrompen. Een ander feit is dat medewerkers regelmatig vanuit huis werken en dat er steeds meer diensten digitaal worden afgehandeld en dit nog verder zal toenemen (zoals indiener dit ook uitspreekt). Dit heeft een positief effect op de parkeerbehoefte (lagere parkeerdruk).

In de huidige situatie is er op doordeweekse dagen geen sprake van parkeerproblemen in de directe omgeving van het gemeentehuis. Op het parkeerdek zijn vrijwel altijd nog wel vrije parkeerplaatsen te vinden. Door de geplande nieuwbouw zal dit niet veranderen. Voor de winkeliers zijn de vrijdagavond en de zaterdag de drukste dagen. Op deze dagen is de toeloop van consumenten het grootst. Juist tijdens deze periodes is het gemeentehuis (en het toekomstige Huis van Leusden) gesloten. Dit betekent dat er gedurende deze periodes vanuit deze kantoorfuncties geen aanspraak wordt gemaakt op de parkeerplaatsen in de directe omgeving en zijn deze net als in de huidige situatie volledig beschikbaar voor consumenten en bewoners in dit gebied.

De parkeerbehoefte die voortkomt uit de parkeervraag van de bewoners van de nieuwe appartementen en hun bezoek wordt opgevangen door toepassing van de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per appartement.

Voor fietsers komt in pandig een stalling voor 80 fietsen. Voor bezoekers die met de fiets komen worden voorzieningen in de openbare ruimte aangebracht. In de planvorming van de openbare ruimte binnen het Hart van Leusden wordt ook dit aspect betrokken.

5. De hoogte van 20m van het gebouw geldt voor een beperkt gedeelte op de noord-oosthoek van het gebouw. Op de hoek van de Burgermeester Van der Postlaan en 't Erf wordt een hoger gebouwdeel geplaatst dat als ruimtelijk accent dient. Het accent benadrukt de entree tot het centrum van Leusden en het plein 't Erf en tevens benadrukt het de centrale plek die het Huis van Leusden binnen de Leusdense gemeenschap inneemt. Het gebouw geeft hier uitdrukking aan in de architectonische uitwerking door hoogte en een geveluitwerking waarin 'monumentaliteit en verhevenheid' een rol spelen. Vanwege de afstand tot de woningen aan de overzijde van de Burgemeester van de Postlaan zoals de Hertenhoeve (hemelsbreed 53m of meer) is de inblik in tuinen en woningen beperkt. Daarnaast is de groenzone tussen de woningen aan de Hertenhoeve/Valkenhoeve en het nieuwe gemeentehuis een beperking voor het uitzicht, zowel in de zomer als in de winter. De ligging van deze groenstrook is geborgd in het bestemmingsplan en er is geen reden om aan te nemen dat de aard het groen op de wal zal worden veranderd. Tevens zijn bomen langs de

burgemeester van de Postlaan aan beide zijden van de autoweg beschermd in het geldende bomenplan. Onze overtuiging is dat het gemeentehuis in het centrum van Leusden altijd van meerwaarde blijft in de toekomst. Om de mogelijke impact op de privacy te beperken wordt de mogelijkheid van uitkragende balkons buiten het bouwvlak uit het bestemmingsplan gehaald.

6. In de aanloop naar het raadsbesluit van 24 september 2015 zijn (in opdracht van de gemeenteraad) verschillende scenario's onderzocht op welke wijze en op welke locatie de huidige functie van het gemeentehuis gehuisvest zou moeten worden. In de optie de huidige locatie als herontwikkelingslocatie aan te wijzen is een zorgvuldige afweging van belangen gemaakt. Dit voortraject heeft geleid tot het besluit het huidige plan te ontwikkelen. Onderdeel van de besluitvorming was dat de bepalingen ten aanzien van de vorm, beeldkwaliteit en positionering van het gebouw in samenwerking met omwonenden tot stand is gekomen. Iedereen is daarvoor in de gelegenheid gesteld, bewoners uit de directe omgeving evenals winkeliers hebben hiervoor een geadresseerde uitnodiging ontvangen. Naast betrokkenheid is een belangrijk maatschappelijk uitgangspunt van het nieuwe gebouw dat deze flexibel indeelbaar, inzetbaar en energie-efficiënt zal zijn. Geconcludeerd kan worden dat zorgvuldig onderzoek is gedaan naar een kwalitatieve invulling van dit plan in de ruimtelijke omgeving.

### *Conclusie*

- Bestemmingsplan: Regelingen voor grondgebonden woningen worden uit het bestemmingsplan gehaald. Deze zijn overbodig.
- Bestemmingsplan: Uitkragende balkons buiten het bouwvlak worden in de regels uitgesloten.
- Beeldkwaliteitsplan: De zonstudie wordt uitgebreider weergegeven in een bijlage
- Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt niet aangepast.

## **Indiener 2 – De heer van Wijk, Hertenhoeve**

### *Samenvatting*

1. De voorgestelde hoogte van het hoogte accent komt uit op circa 21 meter. Deze hoogte is een inbreuk op mijn privacy van mijn achtertuin. Voorstel is om dit stedelijke accent op andere wijze dan een woonbestemming tot uiting te laten komen en de maximale hoogte gelijk te houden aan de hoogte van het huidige gemeentehuis.
2. Door het hoogte accent zal vervroegd schaduw in mijn achtertuin zijn. Dit is een inbreuk op mijn woongenot. Daarom is ook het voorstel om de maximale hoogte te houden op de hoogte van het huidige gemeentehuis.
3. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor een overkraging opgenomen aan de zijde van de Burgemeester van der Postlaan. Hiervan wordt gebruik gemaakt bij goed weer als ook ik gebruik maak van mijn achtertuin. Dit zou niet het geval zijn bij een kantoorfunctie zoals in de huidige situatie. De inbreuk op mijn privacy is in de huidige situatie minimaal vanwege de kantoorrijden, de afstand en de beperkte hoogte. De groenstrook tussen het gemeentehuis en de wijk is de enige beschutting, maar er is geen zekerheid dat deze blijft gehandhaafd. Voorgesteld wordt de uitkraging expliciet uit te sluiten. Daarnaast wordt voorgesteld dat de randvoorwaarde wordt opgenomen de groenstrook met hoge beplanting te garanderen.

4. Gelet op voorgaande is het voorstel om een afweging te maken tussen de hoogte van het gebouw en een garantie de groene barrière te behouden. Voorstel van indiener is aanpassing van de hoogte aan de huidige bebouwing.

### *Antwoord*

1. De maximale hoogte van het hoogte accent is 20 meter (4m begane grond + 5x 3m verdiepingen en 1m opstaande dakrand). Op de hoek van de Burgermeester Van der Postlaan en 't Erf wordt een hoger gebouwdeel geplaatst dat als ruimtelijk accent dient. Het accent benadrukt de entree tot het centrum van Leusden en het plein 't Erf en tevens benadrukt het de centrale plek die het Huis van Leusden binnen de Leusdense gemeenschap inneemt. Het gebouw geeft hier uitdrukking aan in de architectonische uitwerking door hoogte en een geveluitwerking waarin 'monumentaliteit en verhevenheid' een rol spelen. De afstand tot het gebouw en het hoogteaccent is meer dan 50 meter. Het uitzicht vanuit het hoogteaccent is minimaal en voornamelijk in de winterperiode alleen op de achtertuin en niet in huis. In de maanden dat het struikgewas bladdragend is, is er zeer beperkt sprake van inbreuk op de privacy. Zelfs als er geen blad is aan het struikgewas is inijk beperkt door de takken van het struikgewas. De woonbestemming tot een hoogte van 20 meter in het bestemmingsplan is daarom goed ruimtelijk inpasbaar.
2. Er is een uitgebreide zonstudie (deze is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen) gemaakt voor de locatie en de beoogde bebouwing. Deze bezonningstudie laten zien dat de nieuwe bebouwing geen of nauwelijks aanvullende schaduw veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie.
3. Met de "de mogelijkheid tot uitkraging van de gevel" wordt bedoeld dat de mogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen dat uitkragende balkons buiten het bouwvlak in algemene zin zijn toegestaan. Aan de zijde van het winkelcentrum komt de voorgenomen bebouwing op een aantal plekken dichtbij nabijgelegen woningen. Gelet op de impact van eventuele balkons die buiten het bouwvlak worden gerealiseerd wordt deze mogelijkheid aan alle zijden uit het bestemmingsplan gehaald. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de ligging van de weg is de huidige groenstrook opgenomen als buffer tussen de woningen en de weg. Wat betreft deze groenstrook staat in het geldende bestemmingsplan dat dit gebied altijd groen moet worden ingericht. Hoewel dit theoretisch ook een plat grasveld mag zijn is er geen reden om aan te nemen dat de invulling van de groenstrook in de vorm van hoge beplanting zal worden gewijzigd. Ook in de toekomst, bijvoorbeeld als beplanting ziek wordt en dood gaat, zal de strook beheerd blijven als natuurlijke barrière met hoge beplanting op een grondwal ter afscheiding van de burgemeester van der Postlaan. Bovendien zijn de bomen die de autoweg aan beide zijden van de burgemeester van der Postlaan begeleiden geborgd in ons bomenplan. Indien de gemeente toch voornemens is om de aard van groeninrichting te veranderen, dan zal er eerst overleg zijn met omwonenden om waar mogelijk af te stemmen met de wensen uit de buurt.
4. Gelet op de beperkte inbreuk van de privacy en het feit dat aangenomen kan worden dat de aard van de groenstrook niet zal veranderen is de woonbestemming met een maximale hoogte van 20 meter zoals in het bestemmingsplan is opgenomen goed ruimtelijk inpasbaar. De maximale hoogte beperken of het opnemen van extra voorwaarden voor de groenstrook is beide niet nodig.

## Conclusie

- Bestemmingsplan: Uitkragende balkons buiten het bouwvlak worden in de regels uitgesloten.
- Beeldkwaliteitsplan: De zonstudie wordt uitgebreider weergegeven in een bijlage
- Het ontwerp besluit hogere grenswaarden wordt niet aangepast

## Indiener 3 – De heer Duinsbergen, Valkenhoeve

### Samenvatting

1. De gemeente ontwikkelt het bestemmingsplan met veel spoed omdat het huidige gemeentehuis onbewoonbaar wordt verklaard. Door een integraal bestemmingsplan voor de gehele Hamershof op te stellen kan dit leiden tot andere inzichten, waardoor mogelijk minder hoog gebouwd hoeft te worden. Voorstel is om het bestemmingsplan in te trekken en een bestemmingsplan op te stellen voor de hele Hamershof. De gemeentelijke functies kunnen in de tijdelijke huisvesting (voormalig Waterschapshuis) en loketfuncties in leegstaande winkelpanden worden gehuisvest.
2. Door de verandering van de bestemming naar wonen zal het pand 24 uur per dag worden gebruikt. Hierdoor ontstaat permanente inbreuk op mijn privacy door direct zicht op mijn woning. De groenstrook zal dit zicht maar voor de helft van het jaar belemmeren. De vraag is ingebracht op de extra informatiebijeenkomst van 23 maart om een beheerplan op te stellen voor de groenstrook zodat de natuurlijke barrière gehandhaafd blijft.
3. Op de inloopavond van 2 maart is bewust 3x gevraagd of de hoogte van bouwdeel D 12 meter is, waarop 3 keer bevestigend is geantwoord. Op 23 maart bleek dit ineens 13 meter te zijn. Getwijfeld wordt of sprake is van een “menselijke vergissing” gelet op de eerdere uitspraken. De hogere bebouwing is een extra inbreuk op mijn privacy. Voorstel is om de hoogte te beperken tot 10 meter.
4. Op 2 maart is veel aandacht besteed aan de mogelijkheid voor uitkragende balkons aan de oostzijde. Per mail is namens omwonenden verzocht deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te halen. Door het toestaan van uitkragende balkons (buiten het bouwvlak) komen deze dicht bij mijn woning. Het gebruik ervan kan leiden tot meer geluidsoverlast. Dit vormt een extra inbreuk op de privacy.
5. Voorgesteld wordt het gebruik van een lichte kleur voor te schrijven om de massaliteit van het gebouw te verminderen.
6. Voorgesteld wordt de maximale hoogte gelijk te houden aan het huidige gemeentehuis, het uitkragen van balkons aan de zijde van de Burgemeester van der Postlaan uit te sluiten, de groenvoorziening te borgen in het bomenplan van gemeente Leusden en de toepassing van lichte gevelkleuren expliciet voor te schrijven.

### Antwoord

1. Dat het bestemmingsplan alleen voor het gebied voor het nieuwe gemeentehuis wordt opgesteld sluit niet uit dat sprake is van goede afstemming met het project Hart van Leusden voor het centrumgebied. In het voortraject heeft een zorgvuldige afweging van alternatieve vormen van huisvesting en locaties plaatsgevonden. Dit heeft tot de conclusie geleid dat het plan voor een nieuw gemeentehuis op dezelfde plek met



appartementen de meest gewenste optie is. Eén bestemmingsplan voor beide projectgebieden levert geen meerwaarde op. De footprint van de nieuwbouw is vanuit beide projecten beoordeeld zodat deze de gewenste ontwikkelingen in het project Hart van Leusden niet in de weg staat. Zo blijft de mogelijkheid bestaan dat het plein voor het gemeentehuis (bijna) verkeersvrij kan worden gemaakt. In de afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het besluit van de gemeenteraad om de nieuwbouw te realiseren is de brandveiligheid meegewogen. Met dit besluit is bepaald dat het project Huis van Leusden naar voren is getrokken. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe gebouw is rekening gehouden met de doelstellingen van het project “Hart van Leusden” en worden deze, waar mogelijk ondersteund. Er is onderzoek gedaan naar de optie om loketfuncties onder te brengen in een winkelpand in de Hamershof. Er waren geen geschikte locaties beschikbaar en organisatorisch is dit ongewenst gebleken vanwege de inefficiëntie die optreedt in de relatief kleinschalige organisatie van de gemeente.

2. Gelet op de afstand van meer dan 50 meter en de grondwal met hoge beplanting is er geen of als er geen blad aan de beplanting zit maar beperkt zich richting de woning van de indiener van de zienswijze. De inbreuk op de privacy is daarmee klein. Wat betreft de groenstrook tussen de wijk en de Burgemeester van der Postlaan staat in het geldende bestemmingsplan dat dit gebied altijd groen moet worden ingericht. Hoewel dit theoretisch dit ook een plat grasveld mag zijn is er geen reden om aan te nemen dat de invulling van de groenstrook in de vorm van hoge beplanting zal worden gewijzigd. Ook in de toekomst, als de beplanting bijvoorbeeld ziek wordt en dood gaat, zal de strook beheerd worden als natuurlijke barrière met hoge beplanting op een grondwal ter afscheiding van de burgemeester van der Postlaan. Bovendien zijn de bomen die de autoweg aan beide zijden van de burgemeester van der Postlaan begeleiden geborgd in ons bomenplan. Indien de gemeente toch voornemens is om de aard van groeninrichting te veranderen, dan zal er eerst overleg zijn met omwonenden om waar mogelijk af te stemmen met de wensen uit de buurt.
3. Tijdens de bewonersbijeenkomsten ter voorbereiding van het beeldkwaliteitsplan en in het beeldkwaliteitsplan zelf is altijd gesproken en geschreven over een maximale hoogte van 13 meter voor dit bouwdeel. In de overdracht van de informatie hierover naar het bestemmingsplan is dit helaas fout gegaan door een verkeerde hoogte over te nemen. Op de inloopavond in het kader van de bestemmingsplanprocedure is inderdaad uit het bestemmingsplan gelezen dat de maximale hoogte 12 meter is. Dit doet echter niet af aan dat in de voorbereiding met omwonenden is gesproken over het uitgangspunt van 13 meter in het beeldkwaliteitsplan (een plint + 3 lagen) zoals dit ook is vastgelegd en gepresenteerd. Deze informatie is ook openbaar beschikbaar gesteld nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door het college en is voorgelegd aan de gemeenteraad. Gelet op deze voorgeschiedenis is het aannemelijk dat er sprake is van een menselijke vergissing. De bestemmingsplanprocedure is er ook om mogelijke vergissingen als deze te kunnen herstellen.
4. Op een aantal plekken komt de voorgenomen bebouwing dichtbij nabijgelegen woningen. Gelet op de impact van eventuele balkons die buiten het bouwvlak worden gerealiseerd wordt deze mogelijkheid aan alle zijden uit het bestemmingsplan gehaald.
5. In nauwe samenwerking met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit wordt in het beeldkwaliteitsplan specifiek aandacht gevraagd (ondanks de toe te passen kleur en

gekozen materiaal niet zijn vastgelegd) voor de tot standkoming van een harmoniseuze aansluiting van het nieuwe Huis van Leusden met haar omgeving. In een vroegtijd stadium worden alle plannen gezamenlijk door het adviesteam ruimtelijkekwaliteit en de opsteller van het beeldkwaliteitsplan hier op getoetst worden.

6. Gelet op de beperkte inbreuk van de privacy en het feit dat aangenomen kan worden dat de aard van de groenstrook niet zal veranderen is de invloed van de voorgenomen bebouwing en gebruik klein. De maximale hoogte beperken of het opnemen van extra voorwaarden ten aanzien van de groenstrook is daarom niet nodig. De mogelijkheid voor het uitkragen van balkons buiten het bouwvlak wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Gelet op punt 5 is niet nodig om nadere eisen te stellen aan de kleur van de gevels.

### *Conclusie*

- Bestemmingsplan: Uitkragende balkons buiten het bouwvlak worden in de regels uitgesloten.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt niet aangepast
- Het ontwerp besluit hogere grenswaarden wordt niet aangepast

## **Indiener 4 – De heer van Rooijen, de heer Anten en de heer Hompe, Beverhoeve**

### *Samenvatting*

1. Onze privacy wordt aangetast door rechtstreeks zicht op onze tuinen en woningen. Er staan geen objecten die dit zicht belemmeren.
2. Op de informatiebijeenkomst van 23 maart is de foto, genomen op hoogte en plaats van de nieuw te bouwen woontoren richting de betreffende woningen, niet aan de aanwezigen getoond. Er is wel gerefereerd aan deze foto en achteraf opgevraagd door één van de bewoners. Wij zijn van mening dat de informatievoorziening vollediger had kunnen zijn.
3. Uit de zonstudie blijkt dat de zonnepanelen op één van de huizen hinder ondervinden door de schaduw van het nieuwe gebouw (december 16.00 uur). Wij kunnen niet bepalen of dit ook zo is op oktober, november, januari en februari. Het is niet uitgesloten dat toch sprake is van een significante afname van energie-opwekking. Juist ook omdat de panelen westwaarts zijn georiënteerd en vooral de energie opwekken uit de middagzon.
4. Verzoek is om de maximale hoogte van het Huis van Leusden in te perken, zodat privacyverlies en ongewenste schaduwwerking niet optreden. Het belang dat Leusden een markant punt in het centrum nodig heeft in de vorm van een woontoren van 20m weegt niet op tegen het belang van het verlies van privacy en opbrengstverlies van zonnepanelen van omwonenden. Onduidelijk is of de gemeente alternatieven heeft onderzocht die wellicht goedkoper en eenvoudiger zijn.

### *Antwoord*

1. Het klopt dat er zicht is vanuit het nieuwe gebouw op de woningen, waardoor de privacy wordt beïnvloed. Deze invloed is wel beperkt doordat het gebouw op 64 meter of meer afstand staat van de woning en 53 meter of meer van de tuin.

2. Zoals in de uitnodiging is aangegeven had deze extra informatie avond tot doel de vragen die namens de bewoners zijn gesteld tijdens de inloopavond te beantwoorden. Deze vragen zijn ons ter bevestiging ook toegezonden. Om iedereen in de gelegenheid te stellen de beantwoording te zien en te horen hebben we de uitnodiging breed verspreid onder de groep omwonenden.. De informatie die is gepresenteerd was gericht op de beantwoording van de toegezonden vragen. Om ook andere vragen te kunnen beantwoorden hebben wij meer informatie verzameld, Deze was tijdens de informatieavond beschikbaar en hebben deze ook kunnen tonen
3. Er is een uitgebreide zonstudie (zie beeldkwaliteitsplan) gemaakt voor de locatie en de beoogde bebouwing. Deze bezonningstudie laten zien dat de nieuwe bebouwing geen of nauwelijks aanvullende schaduw veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie.
4. Op de hoek van de Burgermeester Van der Postlaan en 't Erf wordt een hoger gebouwdeel geplaatst dat als ruimtelijk accent dient. Het accent benadrukt de entree tot het centrum van Leusden en het plein 't Erf en tevens benadrukt het de centrale plek die het Huis van Leusden binnen de Leusdense gemeenschap inneemt. Het gebouw geeft hier uitdrukking aan in de architectonische uitwerking door hoogte en een geveluitwerking waarin 'monumentaliteit en verhevenheid' een rol spelen. In de aanloop naar het raadsbesluit van 24 september 2015 zijn (in opdracht van de gemeenteraad) verschillende scenario's onderzocht op welke wijze en op welke locatie de huidige functie van het gemeentehuis gehuisvest zou moeten worden. In de optie de huidige locatie als herontwikkelingslocatie aan te wijzen is een zorgvuldige afweging van belangen gemaakt. Met deze oplossing zijn ook de huisvestingskosten per jaar het laagst. Een markant punt op een andere plek van het gebouw is overwogen. In het kader van de voorbereiding van het beeldkwaliteitsplan is deze plek uitgekomen. Het ontwerp van het gebouw zo goed aan op de bebouwde omgeving van het plein aan de Smidse dat een belangrijke openbare centrumfunctie vervult. Ook komt de functie van het hoogteaccent, namelijk de herkenbaarheid van het centrum vergroten, het beste tot uiting op deze plek. Het onderzoek naar de verdeling van de bouwmassa is met betrokkenheid van omwonenden gebeurd in de voorbereiding van het beeldkwaliteitsplan. De huidige positie van het hoogte accent kwam daar als best optie naar voren. Uiteindelijk is in deze belangenafweging de uitkomst dat het hoogteaccent op deze plek komt. Om de mogelijke impact op de privacy te beperken wordt de mogelijkheid van uitkragende balkons buiten het bouwvlak uit het bestemmingsplan gehaald.

Indien gewenst is het mogelijk met de gemeente overleg te hebben over de groenstrook tegen de tuinen. Door verandering in beplanting of bomen kan de afschermende werking van het groen worden verbeterd.

### *Conclusie*

- Bestemmingsplan: Uitkragende balkons buiten het bouwvlak worden in de regels uitgesloten.
- Beeldkwaliteitsplan: De zonstudie wordt uitgebreider weergegeven in een bijlage
- Het ontwerp besluit hogere grenswaarden wordt niet aangepast

## **Indiener 5 – Mevrouw Hoogland en de heer Claessen, Wevershilt**

### *Samenvatting*

1. Indiener is niet tegen een nieuw huis van Leusden, maar vindt privacy in haar woning en ook de lichtinval op het balkon erg belangrijk. Als er woningen worden gerealiseerd op de 2<sup>e</sup> bouwlaag of 1<sup>e</sup> verdieping heeft dit impact op onze privacy. De afstand tussen mijn woning en het huis van Leusden is niet groot. Voorstel is om de kantoorfuncties te bestemmen tegenover onze woning.
2. Is onderzocht of de ingang van de parkeerplaats aan de zijde van het parkeerdek te maken en op die manier overlast voor mijzoveel mogelijk te beperken.
3. Heeft het bouwdeel A tegenover onze woning dezelfde bouwcontouren als het huidige pand? En wordt wel voldaan aan de richtafstand volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van 10 meter bij kantoren?
4. In de zonstudie staat voor deel A een hoogte van 7 meter aangegeven terwijl in het beeldkwaliteitsplan 11 meter wordt aangegeven. Wat doen deze extra meter met het zonlicht op mijn balkon? Gezien de ligging van ons balkon is de zon al schaars.
5. Wat is de hoogte van de plint, de 1<sup>e</sup> laag en de kap? En welke hellingshoek heeft de kap?

#### *Antwoord*

1. De nieuwbouw komt op bijna 11 meter afstand van de woning en 8 meter afstand van het balkon. Dat is in vergelijking met 14 meter afstand tot de woning een stuk dichterbij. Gelet op de korte afstand van de woning tot aan het gebouw en het directe zicht is de inbreuk op de privacy groot. Om dit te voorkomen worden woningen in het bouwdeel A uitgesloten. Dat houdt in dat tegenover de woning alleen bestemd is voor de maatschappelijke functies zoals kantoor voor de gemeente. Om de mogelijke impact op de privacy te beperken wordt de mogelijkheid van uitkragende balkons buiten het bouwvlak uit het bestemmingsplan gehaald.
2. Er zijn een aantal varianten onderzocht voor de parkeer uitweg. Aan de zijde van de bestaande parkeergarage is onvoldoende ruimte als ook rekening wordt gehouden met een eventuele weg die aangelegd kan worden als alternatieve ontsluiting van het centrum. Andere plaatsen voor de uitweg zijn onveiliger of belemmeren de doorstroming van het verkeer meer.
3. Op grond van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geldt een richtafstand van 10 meter tot omliggende gevoelige functies mbt geluid. De huidige afstand (gevel gemeentehuis - gevel De Wevershilt 15 bedraagt 14 meter). In de toekomstige situatie bedraagt de afstand minimaal 10 meter (grens bouwblok nieuwe gemeentehuis - De Wevershilt 15). Het nieuwe gemeentehuis moet binnen het bouwblok worden gerealiseerd. Aangezien er nog geen ontwerp bekend is, is de feitelijke afstand niet goed aan te geven, maar deze mag nooit minder dan 10 meter zijn. Er wordt dus zowel in de huidige als ook in de toekomstige situatie voldaan aan de richtafstand uit de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering"
4. De hoogte van 7 meter is verkeerd aangeduid, maar de schaduw die is getoond klopt wel en is gebaseerd op de beoogde hoogte van 11 meter. Er is een uitgebreide zonstudie (zie beeldkwaliteitsplan) gemaakt voor de locatie en de beoogde bebouwing.

Deze bezonningstudie laten zien dat de nieuwe bebouwing geen of nauwelijks aanvullende schaduw veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie.

5. De situatie tegenover uw woning is als volgt: bestemmingsplan-technisch geldt voor dit gedeelte (A) een maximale hoogte van 11 mtr. In het beeldkwaliteitsplan wordt deze als volgt opgebouwd: begane grond 4 meter, 1<sup>e</sup> verdieping 3 meter en in de kap 3 meter. Ter afronding kan de kap 1 meter hoger worden. In het beeldkwaliteitsplan wordt de voorkeur aangegeven dat de kapvormen van de bestaande bebouwing tegenover dit bouwdeel wordt doorgezet. Dit zou een vergelijkbare kap betekenen. Een exacte dakhelling is niet voorgeschreven.

### *Conclusie*

- Bestemmingsplan: Woningen worden niet toegestaan in alle bouwlagen in bouwdeel A (tegenover Wevershilt)
- Bestemmingsplan, verbeelding wordt aangepast door de grens van het bouwvlak tegenover Wevershilt te verzetten naar de plaats van de gevel van het huidige gemeentehuis.
- Bestemmingsplan: tegenover Wevershilt 13 en 15 wordt een overkapping tegen het bouwvlak mogelijk gemaakt van maximaal de hoogte van de borstwering van de woningen aan de overzijde, de Wevershilt en 3 meter diep.
- Bestemmingsplan: Uitkragende balkons buiten het bouwvlak worden in de regels uitgesloten.
- Beeldkwaliteitsplan: De zonstudie wordt uitgebreider weergegeven in een bijlage
- Het ontwerp besluit hogere grenswaarden wordt niet aangepast

## **Indiener 6 – De heer Fijan, Hertenhoeve**

### *Samenvatting*

Deze zienswijze is identiek aan die van indiener 3 behalve punt 3 (bouwhoogte bouwdeel C):

De grotere dominantie van een hogere bebouwing dan in het huidige bestemmingsplan maakt inbreuk op mijn privacy en beperkt in hoge mate de lichtinval van mijn tuin.

### *Antwoord*

Op de hoek van de Burgermeester Van der Postlaan en 't Erf wordt een hoger gebouwdeel geplaatst dat als ruimtelijk accent dient. Het accent benadrukt de entree tot het centrum van Leusden en het plein 't Erf en tevens benadrukt het de centrale plek die het Huis van Leusden binnen de Leusdense gemeenschap inneemt. Het gebouw geeft hier uitdrukking aan in de architectonische uitwerking door hoogte en een geveluitwerking waarin 'monumentaliteit en verhevenheid' een rol spelen. De afstand van het gebouw en het hoogteaccent is meer dan 50 meter. Het uitzicht vanuit het hoogteaccent is minimaal en voornamelijk in de winterperiode alleen op de achtertuin en niet in huis. In de maanden dat het struikgewas bladdragend is, is er zeer beperkt sprake van inbreuk op de privacy. Zelfs als er geen blad is aan het struikgewas is inkijk beperkt door de takken van het struikgewas. De woonbestemming tot een hoogte van 20 meter in het bestemmingsplan is daarom goed ruimtelijk inpasbaar.

Er is een uitgebreide zonstudie (zie beeldkwaliteitsplan) gemaakt voor de locatie en de beoogde bebouwing. Deze bezonningstudie laten zien dat de nieuwe bebouwing geen of nauwelijks aanvullende schaduw veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de overige beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener 3.

### *Conclusie*

- Bestemmingsplan: Uitkragende balkons buiten het bouwvlak worden in de regels uitgesloten.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt niet aangepast
- Het ontwerp besluit hogere grenswaarden wordt niet aangepast

## Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

### Bestemmingsplan

#### Regels

- In artikel 5, bestemming verkeer – verblijfsgebied wordt de mogelijkheid opgenomen voor een overkapping ter plaatse van een aanduiding.
- Blz 8 Artikel 3.4.1 onder f: wordt verwijderd
- Blz 16 Artikel 8.3 de woorden “uitbouwen, balkons” worden verwijderd

#### Plankaart/verbeelding

- Het bouwvlak tegenover Wevershilt wordt verschoven tot aan de gevel van het huidige gemeentehuis.
- De bestemming “maatschappelijk” buiten het bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming “verkeer – verblijfsgebied”
- Tegenover Wevershilt 13 en 15 wordt tegen het bouwvlak een overkapping van maximaal 3 meter diep en maximaal 4,7 meter hoog aangeduid.
- Een aanduiding wordt toegevoegd ter grootte van het maatvoeringsvlak met maximale hoogte van 11 meter, waarin woningen worden uitgesloten.

### Beeldkwaliteitsplan

- De zonstudie wordt uitgebreider weergegeven in een bijlage

## Ambtshalve Aanpassingen

### Bestemmingsplan

- Titel wordt gewijzigd naar “Huis van Leusden”

#### Toelichting

- Blz 1 opdrachtgever: gemeente Leusden
- Blz 7 figuur 2.3 wordt gewijzigd: alleen bovenaanzicht wordt behouden en vlak D wordt 13 meter.
- Blz 8 “*Maximaal* worden de volgende hoogtes in het gebouw toegepast:”
- Blz 8 “D. de zuidoosthoek krijgt een hoogteaccent van 13 meter
- Blz 24 6.2.3. Wijziging tekst derde alinea: “Daarnaast worden in het plan *maximaal* 35 wooneenheden gerealiseerd” en “wat resulteert in een *maximale* parkeeropgave van 60 parkeerplaatsen”

#### Regels

- Blz 5 artikel 1.31 “(geen 24-uurs begeleiding)” wordt weggehaald
- Blz 9 artikel 3.4.2 onder c: gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgwoningen zijn toegestaan met een maximale gezamenlijke bruto oppervlakte van 20% van de gezamenlijke bruto oppervlakte zorgwoningen

#### Plankaart

- De maximale hoogte van 12 meter wordt 13 meter
- De maatvoeringsvlak met maximale hoogte van 11 meter wordt iets vergroot

### **Beeldkwaliteitsplan**

- Foto's met een projectie van de nieuwe bouwmassa worden toegevoegd in een bijlage.

### **Bijlage: Zienswijzen**



Gemeenteraad van Leusden

Zienswijze tegen het bestemmingsplan "Huis van Leusden".

Wet Geluidhinder

De gemeente heeft het continu over kwaliteit en duurzaamheid.

Maar voor zichzelf laat zij het hier afweten.

De WGH laat maximaal 48dB toe bij nieuwbouw. De gemeentelijke richtlijnen kunnen dan wel vrijstelling tot 58dB toestaan, vraag is of er dringende redenen zijn om in dit geval van de vrijstelling gebruik te maken. Door dichterbij op het verkeersonveilige kruispunt te bouwen kan niet gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening en rijst de vraag of de WGH hier wel kan worden toegepast. Op meerdere plaatsen is er zonder aftrek een overschrijding van 9dB en dat bij nieuwbouw!

Eén dB meer is meer dan 1% meer. En voor een overschrijding van 9dB is hier geen enkele noodzaak maar zeker ook niet gewenst.

Daarnaast zou de gemeentelijke vrijstelling in twee delen ondergebracht moeten worden. Vrijstelling tot maximaal 52dB bij nieuwbouw en tot 58dB (ook al is dat al vrij hoog) alleen bij vervangende woningbouw. Hier staan nu geen woningen en die er met een dergelijke vrijstellingsprocedure neer zetten heeft niets van doen met kwaliteit en duurzaamheid. Door allerlei isolatie maatregelen kan de geluidhinder in de woningen dan wel teruggebracht worden maar bij kwaliteit van wonen behoort ook wonen met een raam en/of deur open of verblijven op een balkon. Dit bij een druk kruispunt waar continu optrekken en afremmen van motorvoertuigen plaatsvindt, is geen kwaliteit van wonen.

Veiligheid

Al meer malen is er overleg geweest met de gemeente over de veiligheid op het kruispunt Burg. Van de Postlaan/'t Erf/Hertenhoeve. Dit is een van de onveiligste kruispunten in de gemeente. De onveiligheid wordt door de gemeente onderschreven en meerdere malen is naar een oplossing hiervoor gezocht, tot op heden zonder succes. Grote belemmeringen zijn de ruimte, een te smal tweezijdig fietspad, enz. Een automobilist komende van 't Erf op weg naar de Noorderinslag dient eerst voorrang te verlenen bij een voetgangersoversteekplaats met voetgangers van twee zijden, dan een fietspad met fietsers van twee zijden alvorens bij de Burg. Van de Postlaan te komen. Dan moet hij letten op verkeer op twee rijbanen van zowel links als rechts. En is hij dan uiteindelijk op de Burg. Van de Postlaan dan dient hij direct weer voorrang te verlenen aan verkeer uit de woonwijk, daarna aan fietsers uit de woonwijk en ten slotte weer aan voetgangers van twee zijden bij een voetgangersoversteekplaats. En dat alles binnen 10 meter. In plaats van hiervoor een oplossing te zoeken wordt door het plaatsen van het nieuwe gemeentehuis dichterbij op de kruising, het kruispunt nog onoverzichtelijker en de ruimte om een goede oplossing te vinden kleiner terwijl de verkeersdruk zal toenemen. Daarnaast geeft het plan geen duidelijkheid hoe voetgangers straks tussen 't Erf en Kooikersgracht langs de Burg. Van de Postlaan lopen. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" kan geen oplossing gevonden worden omdat doorgaande voetgangers niet bij deze bestemming behoren. Het fietspad dat nu al te smal is is geen optie.



Maar het is ook totaal ongeloofwaardig te zeggen dat dit nieuwe gemeentehuis past in het project "Hart van Leusden" zonder dat aangegeven wordt hoe de verkeersafwikkeling er rondom dit gebouw er in de toekomst dan uitziet. Over "Hart van Leusden" wordt al 15 jaar gesproken en weten we nu alleen maar dat daarin het nieuwe gemeentehuis zoals nu aangegeven wordt past en voor de rest onbekend!

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de verkeerssituatie (verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit, onoverzichtelijk, verkeersbelemmerend) nu al niet optimaal is maar niet wat er aan gebeuren moet/gaat. En door dit bouwplan neemt de verkeersintensiteit alleen maar toe.

#### Bezonning

De bezonning tekeningen die geleverd zijn geven geen goede informatie.

Niet om 12 uur in de middag met een zon op zijn hoogste punt heeft het nieuwe gebouw de meeste invloed op de omgeving. Voor de woonwijk is dit om zes/zeven uur in de avond als de bewoners thuis zijn en nog even willen genieten. Een bezonning schema maken die om 16.00 uur stopt geeft de indruk iets te willen verbergen.

Dit geeft geen reëel beeld voor de gevolgen in de woonwijk.

#### Bestemmingsplan

Er is veel onduidelijkheid en rechtsongelijkheid ten aanzien van het parkeren. Ook zijn een aantal bepalingen van toepassing op grondgebonden woningen terwijl hier alleen sprake is van appartementen. Hebben deze bijvoorbeeld een "voortuin" voor opslag? Bij beroep aan huis zoveel mogelijk parkeren op "eigen" terrein? De parkeerplaatsen in de kelder zijn tussen de bewoners volledig uitwisselbaar dus geen eigendom. Vrijstelling voor een beroep aan huis met een lijst bedrijven waarvan de meeste publieksgericht zijn, zoals kapsalons e.d. Maar de vrijstelling mag juist niet bij publieksgerichte bedrijfsvormen worden gebruikt!

Nergens is te vinden hoeveel parkeerplaatsen er onder het gebouw komen. Aangenomen mag worden dat hier ook de bergingen van de bewoners komen en hopelijk groter dan het minimaal vereiste oppervlakte van nog geen 6m<sup>2</sup>. Hoe zijn deze bereikbaar? Bij een vergrijzing van de bewoners zal, zeker bij appartementen, rekening moeten worden gehouden met invalide voertuigen en waar worden deze geparkeerd? (in juni 2015 heb ik u nog geschreven over de bereikbaarheid van het gemeentehuis door mindervalide met een voorstel. Maar zoals op meerdere brieven tot op heden geen antwoord van u.)

Waarom wel een parkeernorm "op eigen terrein" voor woningen en niet voor bedrijven? Naast het gemeentehuis komen hier bedrijven die er nu niet gevestigd zijn. Bedrijven en hun bezoekers zullen meer parkeerplaatsen nodig hebben dan de bewoners. Tevens is de berekening van het aantal parkeerplaatsen per m<sup>2</sup> bvo wel erg achterhaald. In het verleden had een werknemer 11 tot 14 m<sup>2</sup> per werkplek nodig. Voor o.a. alle dossiers waren grotere bureaus en bergkasten nodig. Door digitalisering hebben medewerkers nu veel minder ruimte nodig. Door enkel te stellen dat nu er minder m<sup>2</sup> bvo komt dus ook minder werknemers is wel heel kort door de bocht. Is een teruggang van 6900 m<sup>2</sup> bvo naar 4000 m<sup>2</sup> bvo meer dan een halvering zoals wordt beweerd? Er is geen enkele onderbouwing nu er meerdere bedrijven in het pand komen dat er sprake is van minder personeelsleden en/of bezoekers.

Ook is het parkeerdek naast het gemeentehuis op geen enkele wijze alleen ten behoeve van de werknemers van dit gebouw en zijn bezoekers bestemd. En welke parkeernorm gaat er gelden voor het stallen van fietsen, dit zowel voor de bewoners en hun bezoekers als voor de bedrijven en hun bezoekers en waar komen die? Ook hierbij dient rekening te worden gehouden met invalide voertuigen.

#### Privacy

Door woningbouw tot een hoogte van circa 20 m toe te staan wordt de privacy van omwonenden onevenredig aangetast. Het tussen het gemeentehuis en de woonwijk staande groen kan niet worden afgedwongen. De Hamershof is een winkelcentrum maar niet het centrum van Leusden. Los van het feit dat een meerderheid van de bezoekers, zowel vanuit Leusden als daarbuiten, de Hamershof via andere ingangen dan via 't Erf bezoekt kan een markant punt op deze hoek ook op een andere wijze worden verkregen dan alleen door hoogbouw.

De vraag is zelfs gerechtvaardigd of een gemeentehuis op deze locatie nog wel nodig is. Het zal niet lang meer duren dat inwoners, gelijk aan bv. de belastingdienst, bijna in het geheel niet meer naar het gemeentehuis komen.

#### Conclusie

Door vooraf al tijdslimieten te stellen aan sloop en nieuwbouw is de druk op het plan toegenomen wat gepaard is gegaan met onzorgvuldigheid. Een bedrijfspand met 35 woningen op deze locatie kan misschien wel mogelijk zijn maar door de tijdsdruk is onvoldoende gekeken naar de gevolgen voor de omgeving. Het nu voorliggende plan voldoet niet aan kwaliteit en duurzaamheid en. De gevolgen voor de omgeving zoals privacy en de verkeersveiligheid zijn onvoldoende onderzocht en in beeld gebracht.

Ik stel u voor het thans voorliggende plan niet vast te stellen. Eerst dient een zorgvuldig onderzoek plaats te vinden of de wens ook op een andere wijze kan worden gerealiseerd waarbij meer recht gedaan wordt aan de omwonenden, de gebruikers van het centrum, de verkeersveiligheid, enz. en niet alleen gekeken wordt naar de gebruikers.

van Nimwegen  
Hertenhoeve  
Leusden  
28 maart 2016



**Zienswijze tegen (ontwerp-bestemmingsplan) Beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden (d.d. 13 januari 2016)**

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leusden  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN

<b>Gemeente Leusden</b>
Inzako.
<b>29 MAART 2016</b>
Reg.nr.:

Leusden, 26 maart 2016

Onderwerp: zienswijze tegen Beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden (d.d. 13 januari 2016)

Geachte raad,

Op uw website [<http://www.leusden.nl/Beeldkwaliteitsplan>] is het ontwerp-bestemmingsplan *Beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden (d.d. 13 januari 2016)* Bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar betreffende dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

- 1) Hoogte van het stedelijk accent/middelpunt *privacy inbreuk*:** als beschreven in hoofdstuk 5 in het beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden d.d. 13 januari 2016. De voorgestelde hoogte zoals gepresenteerd tijdens de inloopavond op 23 maart j.l. komt uit op circa 21 meter (4 meter begane grond, 5 etage van 3 meter en 1 meter opstaande dakrand zoals meermaals voorgerekend door dhr. A. Meijer tijdens deze inloopavond). Deze hoogte zal een inbreuk zijn op mijn privacy van mijn achtertuin door de permanente woonfunctie welke het gebouw in het *Beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden (d.d. 13 januari 2016)* zal gaan krijgen.

Mijn voorstel is daarom om dit stedelijke accent op een andere wijze dan woonbestemming tot uiting te laten komen. Hierbij denkende aan de maximale bebouwingshoogte gelijk aan de huidige hoogte van het pand aan 't Erf 1.

- 2) Hoogte van het stedelijk accent/middelpunt *vervroegde schaduw*:** als beschreven in hoofdstuk 5 in het beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden d.d. 13 januari 2016. De voorgestelde hoogte zoals gepresenteerd tijdens de inloopavond op 23 maart j.l. komt uit op circa 21 meter (4 meter begane grond, 5 etage van 3 meter en 1 meter opstaande dakrand zoals meermaals voorgerekend door dhr. A. Meijer tijdens deze inloopavond). Zoals blijkt uit de simulaties in het beeldkwaliteitsplan, en aanvullend gepresenteerd op 23 maart 2016, zal hierdoor vervroegd de schaduw in mijn tuin toetreden. Ik vind dit tijdens de zomermaanden een inbreuk op mijn woongenot daar ik mijn huis juist heb gekocht vanwege de ligging tov de zon in de avond, wanneer ik na 19.00uur thuis kom van mijn werk. In de toekomstige situatie zoals beschreven in het betreffende Beeldkwaliteitsplan zal de schaduw eerder toetreden in mijn tuin en hierdoor word ik in mijn woongenot beperkt.

Mijn voorstel is daarom om dit stedelijke accent op een andere wijze dan woonbestemming tot uiting te laten komen. Hierbij denkde aan de maximale bebouwingshoogte gelijk aan de huidige hoogte van het pand aan 't Erf 1 waardoor de schaduwrand gelijk blijft als in haar huidige situatie.

**3) Uitkraging van de gevelzijde van de Burgemeester van der Postlaan.** In het Beeldkwaliteitsplan is de mogelijkheid tot uitkraging van de gevel aan de zijde van der Burgemeester van der Postlaan. Indien deze mogelijkheid wordt benut betekent dit voor mij een inbreuk op mijn privacy door de directe vrije uitkijk op mijn achtertuin vanuit deze mogelijke uitkraging. Immers het doel van een uitkraging aan een gevelzijde is om deze te gebruiken als het weer dit toelaat, ik op doe op dat moment hetzelfde in mijn achtertuin. In de huidige kantoorfunctie is deze inbreuk minimaal gezien de kantoor tijden (inclusief weekenden en vakanties) waardoor overlap als werkende burger minimaal is. Daarbij is in de huidige situatie de hoogte van het huidige gemeentehuis in combinatie met de afstand tot de openbare weg voor mijn dermate dat in de huidige situatie de inbreuk op mijn privacy als minimaal wordt ervaren. Daarnaast is de enige beschutting tegen de inblik de natuurlijke ecologische groenstrook (bomen en hoge dichte beplanting) gesitueerd tussen de Valkenhoeve en de de Burgemeester van der Postlaan. Aangezien deze natuurlijke groenstrook geen onderdeel is van de groenkaart waardoor er geen toekomstige zekerheid is dat deze natuurlijke barrière gehandhaaft zal blijven.

Mijn voorstel is daarom om een uitkraging aan de gevelzijde van de Burgemeester van der Postlaan expliciet uit te sluiten in zowel het beeldkwaliteitsplan als het (ontwerp-) bestemmingsplan. Daarnaast stel ik voor om randvoorwaardelijk aan het Beeldkwaliteitsplan / (ontwerp-)bestemmingsplan de natuurlijk natuurlijke barrière te garanderen, met name de hoge beplanting ter reductie van de inblik op mijn achtertuin.

**4) Wijziging bestemmingsplan naar woonfunctie voor de locatie van het huidige gemeentehuis van Leusden** zoals beschreven in Beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden (d.d. 13 januari 2016). Indien deze wijziging van het bestemmingsplan wordt aangenomen betekent dit een inbreuk op mijn privacy. Mijn voorstel is om bij de afweging van het wijzigen van het bestemmingsplan naar woonruimte de afweging te maken tussen de hoogte van het gebouw (zie punt 1) en de toekomstvast natuurlijke barrière (de huidige bomen staan hier al vanaf de oplevering van de huizen in 1978 en het is onduidelijk in welke staat deze bomen verkeren).

Mijn voorstel is om de maximale bouwhoogte gelijk te houden aan de huidige bebouwing ten einde de inbreuk op mijn privacy ook in de toekomst te minimaliseren ondanks de bestmingswijziging van kantoor- naar woonbesteming.

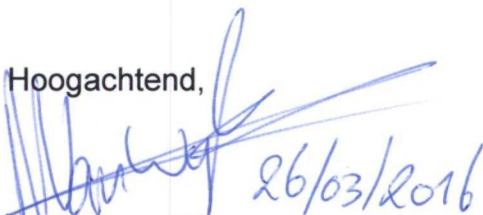
- 5) Daar in de toekomstige situatie 24/7 inbreuk is op mijn privacy van mijn achtertuin, daar in de huidige situatie dit alleen doordeweeks op (gemeentelijke) werkdagen is. In het Beeldkwaliteitsplan zijn geen maatregelen opgenomen ter behoud van de inbreuk op mijn privacy. Hierbij expliciet voor de woningen die direct zicht krijgen in mijn tuin, de hoekwoningen welke in het huidige plan 20 meter hoog wordt. De huidige natuurlijke barrière wordt gevormd door oude hoge bomen op de wal tussen de Valkehoeve en Burgemeester van der Postlaan.

Mijn voorstel is dat de gemeente expliciet in haar beeldkwaliteitsplan plannen opneemt tav de toekomst vaste waarborging van toereikend hoge groenvoorziening ter behoud van mijn privacy. Ik ben van mening dat alvorens besluit wordt genomen een onderzoek naar de staat van de groenvoorziening nodig is ter beoordeling van de toekomstvastheid van deze natuurlijke barrière. Dit aangezien veel van de begroeiing al vele jaren hier staan. Bij ons voor het huis aan de Hertenhoeve 4 is bijvoorbeeld ook tijdens een storm ook met spoed de boom, met gelijke ouderdom, gekapt wegens gevaar dat deze zou omwaaien.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan *Beeldkwaliteitsplan het Huis van Leusden (d.d. 13 januari 2016)*. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

- 1) Het herzien van de hoogte van het stedelijk accent naar een hoogte van maximaal de huidige bebouwing waardoor mijn privacy en schaduwrand gelijk blijven aan de huidige situatie.
- 2) Uitkraging aan de gevelzijde van de Burgemeester van der Postlaan op geen enkele wijze mogelijk is en als zodanig expliciet wordt opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en hieruit volgende bestemmingsplannen.
- 3) De gemeente zorgt voor een permanente borging van de, bijvoorkeur ecologische, barrière tussen strook Valkenhoeve – Burgemeester van der Postlaan (tot aan de Hertenhoeve) ter minimalisering van de inbreuk op de privacy van mijn achtertuin op de Hertenhoeve
- 4) Herzien van de bestemmingswijziging van kantoor naar woonruimte met in achtneming de maximale bouwhoogte ter borging van de privacy. Waarbij de maximale bouwhoogte gelijk aan de huidige bouwhoogte van gebouw aan 't Erf 1 geen grotere inbreuk doet op de privacy dan in de huidige situatie, ondanks de wijziging naar permante bewoning van het pand op deze locatie.

Hoogachtend,



van Wijk

Hertenhoeve

LEUSDEN

## Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan “Huis van Leusden”

Gemeente Leusden,  
afdeling Beleid,  
Postbus 150,  
3830 AD Leusden

Leusden, 28 maart 2016

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Huis van Leusden”, 't Erf 1

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Ondanks de overtuiging van de gemeente Leusden dat zij zorgvuldig optreedt in haar informatie richting belanghebbenden m.b.t. het beeldkwaliteitsplan van het nieuwe “ Huis van Leusden” geven ervaringen aan dat het tegendeel van toepassing is, hetgeen aanleiding is voor een zienswijze op het beeldkwaliteitsplan /ontwerpbestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

### **1. Het bestemmingsplan in relatie tot het Hamershof gebied**

De gemeente ontwikkelt het bestemmingsplan “Huis van Leusden” ‘t Erf 1 met veel spoed, met als argument dat het huidige gemeentehuis onbewoonbaar wordt verklaard. Daarbij wordt een voorschot genomen op bijvoorbeeld de verkeersfunctie aan de zuidzijde van het gebied.

Door een integraal bestemmingsplan op te stellen voor het gehele Hamershof gebied inclusief “Huis van Leusden” kan dit leiden tot andere inzichten, waardoor er mogelijk minder hoog gebouwd hoeft te worden.

Mijn zienswijze is om het voorliggende bestemmingsplan in te trekken en het te integreren met een bestemmingsplan voor de gehele Hamershof. De gemeentelijke functies tijdelijk onder te brengen in het gebouw van het Waterschap en de loketfuncties in lege winkelpanden van de Hamershof onder te brengen, zodat bewoners van Leusden op de vertrouwde plaats terecht kunnen. (Overigens zullen gemeenten op de lange termijn volledig worden geautomatiseerd, waardoor kantoorfuncties geheel kunnen vervallen)

### **2. Woonbestemming**

De kern van het bezwaar tegen het bestemmingsplan ligt aan de verandering van het gebruik van het bestemmingsgebied voor het toestaan van wonen. Door deze verandering zal het gebruik toenemen van werkdagen naar een gebruik van 7 dagen 24 uur. Door dit gebruik ontstaat er een permanente inbreuk op mijn huidige privacy door direct zicht op mijn woning vanuit geplande nieuwbouw. Dit zicht zal in de zomermaanden weliswaar door de groenvoorziening worden onttrokken, maar in 50% van het jaar van oktober tot april is dat wel de situatie.

Tijdens de informatieavond van 23 maart is de vraag ingebracht om deze groenstrook te verankeren in bestaande groenvoorzieningsplannen en om een expliciet beheerplan voor deze groenstrook op te

stellen, zodat de natuurlijke zichtbarrière gehandhaafd blijft.

### **3. Hoogte bouwdeel D**

Tijdens de informatieavond van 2 maart is bewust 3 keer gevraagd of de in het bestemmingsplan aangegeven hoogte van het bouwdeel D aan de Burg. van der Postlaan van 12 meter correct was. Tot 3 maal toe kwam hierop een bevestigend antwoord.

Tijdens de bijeenkomst van 23 maart bleek dit ineens 13 meter te zijn.

De uitspraak dat hier sprake was van een menselijke vergissing roept op zijn minst twijfel op, zeker gezien de eerdere expliciete antwoorden.

Een hogere bebouwing dan in het huidige bestemmingsplan maakt inbreuk op mijn privacy door direct zicht dat ontstaat op mijn woning en de overige woningen in de straat. Mijn zienswijze is om de hoogte te beperken tot 10 meter. (plint + 2 bouwlagen)

### **4. Uitkragende balkons aan de oostzijde bouwdeel C en D**

Op 2 maart is er veel tijd en aandacht besteed aan de uitkragende balkons aan de oostzijde. Door de heer Schoeman is de vraag gesteld of deze bezwaren wegvallen als er gekozen zou worden voor loggia's. Dit is door ons als bewoners van de Valkenhoeve positief bevestigd.

Dit punt is door de heer Pekelharing aangegeven in de mail van 3 maart, maar hierop hebben wij geen antwoord ontvangen.

Door het toestaan van uitkragende balkons komen deze dicht bij mijn woning. Verder is de verwachting dat grote balkons leiden tot meer gebruik ervan en daarmee meer geluidsbelasting, ook in de avonduren.

Dit vormt een verdere inbreuk op de privacy. Mijn zienswijze is om expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat er geen uitkragende balkons zijn toegestaan.

### **5. Gevelaanzichten**

In het beeldkwaliteitsplan zijn er vrijblijvende suggesties gedaan voor gevelaanzichten aan de Burgemeester van der Postlaan.

Mijn zienswijze is om het gebruik van een lichte kleur voor de gevel expliciet te benoemen. Hiermee wordt de massaliteit van het gebouw sterk verminderd t.o.v. het gebruik van donkere kleuren.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan “Huis van Leusden”, 't Erf 1.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan “Huis van Leusden” in te trekken c.q. gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

1. Herziening van de bestemmingswijziging van kantoor naar woonruimte onder voorwaarde van een maximale bouwhoogte ter borging van de privacy, waarbij de maximale bouwhoogte gelijk is aan de huidige bouwhoogte van gebouw aan 't Erf. Hierdoor ontstaat geen grotere inbreuk op de privacy dan in de huidige situatie.



2. Het uitkragen van balkons aan de gevelzijde van de Burgemeester van der Postlaan op geen enkele wijze mogelijk te maken door dit expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.
3. De groenvoorziening tussen Burgemeester van der Postlaan en Valkenhoeve te borgen in het bomenplan van de gemeente Leusden.
4. De voorschriften voor gevelaanzichten aan de Burgemeester van de Postlaan expliciet maken voor het gebruik van lichte kleuren.

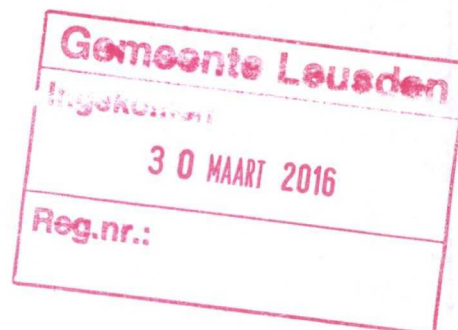
Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Duinsbergen  
Valkenhoeve  
LEUSDEN

Gemeente Leusden,  
Afd. Beleid,  
Postbus 150,  
3830 AD Leusden.



Leusden 29 maart 2016.

**Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Gemeenschapshuis 't Erf 1 Leusden.**

Geachte Raad,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar aangaande het ontwerpbestemmingsplan Gemeenschapshuis Leusden.

Dit nieuwe bestemmingsplan is nodig om in het nieuw te bouwen "Huis van Leusden" wonen en werken toe te staan en hoger te kunnen bouwen dan is toegestaan in het bestaande bestemmingsplan.

Doordat het nieuw te bouwen gebouw een hoogte gaat krijgen van 20 meter en in deze woontoren appartementen gerealiseerd gaan worden is de kans groot dat onze privacy aangetast zal worden. De bewoners van de toekomstige appartementen kunnen namelijk met het grootste gemak in onze tuinen en woningen kijken omdat tussen de woontoren en onze woningen geen bomen of andere objecten staan die het zicht belemmeren. Een foto genomen op hoogte en plaats van de nieuw te bouwen woontoren richting de betreffende woningen voegen wij bij. Hieruit blijkt duidelijk welk zicht er vanuit de woontoren op onze tuinen en woningen zal zijn.

Op de informatieavond van 23 maart jl. is het gedeelte van deze foto waarop onze woningen afgebeeld staan niet aan de aanwezigen getoond. Er is wel zijdelings gerefereerd aan deze foto. De foto is achteraf opgevraagd door één van de bewoners en door de projectleider aan haar toegestuurd. Wij zijn door deze gang zaken van mening dat de informatievoorziening over de toekomstige situatie op zijn minst vollediger had kunnen zijn.

Daarnaast blijkt uit de zonstudie in het Beeldkwaliteitsplan dat de zonnepanelen die op één van de huizen (Beverhoeve ) liggen hinder ondervinden van de schaduw van het Huis van Leusden. Het gaat om de schaduwwerking in de maand december om 16.00 in de middag. Hoewel dit de tijd van het jaar is en de tijd van de dag waarop zonlicht weinig kracht heeft blijkt uit deze studie niet hoe lang deze periode van schaduwwerking voor het betreffende huis is en of het ook in oktober, november, januari en februari optreedt. Het is niet uitgesloten dat er in totaal toch een significante afname van energie-opwekking optreedt als gevolg van de schaduw van de woontoren. Dit komt omdat de zonnepanelen op dit huis westwaards geïntendeerd liggen waardoor ze vooral 's middags stroom opwekken. Zie onderstaande figuur:



Wij verzoeken de gemeente uitdrukkelijk om de maximale hoogte van het "Huis van Leusden" in te perken zodat het privacy-verlies en deze ongewenste schaduwwerking niet optreden.

Op de vraag bij een eerdere informatieavond waarom het een woontoren met een hoogte van 20 meter moet worden, werd geantwoord: " Leusden heeft een markant punt in het centrum nodig waarop de bezoeker van ons dorp zich kan oriënteren". Wij vinden dit argument niet op wegen tegen het verlies aan privacy en opbrengstverlies van zonnepanelen van de omwonenden. Het is onduidelijk of de gemeente alternatieven voor dit plan, die wellicht goedkoper en eenvoudiger zijn, (voldoende) heeft onderzocht.

Met vriendelijke groeten,

  
 . van Rooijen,  
 Beverhoeve

  
 . Anten  
 Beverhoeve

*Bij afwezigheid*  
  
 . Hompe  
 Beverhoeve



---

**Van:** Renske Hoogland [mailto: ]  
**Verzonden:** woensdag 30 maart 2016 22:35  
**Aan:** Gemeente Leusden  
**CC:** Backupgemeente  
**Onderwerp:** Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Huis van Leusden'

Beste heer/ mevrouw,

Op basis van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan van het huis van Leusden heb ik de volgende op- en of aanmerkingen, vragen of bezwaar.

Allereerst wil ik aangeven dat ik niet tegen een nieuw huis van Leusden ben, maar gezien de ligging van de woning van mijn partner en mij heb ik wel een en ander te vragen of op te merken. Ik ben naar 2 bijeenkomsten geweest, maar door werkzaamheden en andere verplichten heb ik niet alle bijeenkomsten kunnen bijwonen. Daar waar ik kon heb ik mijn visie ook laten weten. Voor mij zijn vooral de privacy in de woning erg belangrijk, ook de lichtinval op het balkon vind ik erg belangrijk.

Ik heb het geheel nu doorgelezen. De blauwe teksten zijn mijn vragen, opmerkingen en verweer. De zwarte teksten heb ik gekopieerd uit het bestemmingsplan "Huis van Leusden".

Ik hoop dat mijn vragen beantwoord kunnen worden en meegenomen kunnen worden in de zienswijze.

In het bestemmingsplan is de gewenste situatie als volgt beschreven:

### 2.3 Gewenste situatie

De gewenste ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het gemeentehuis en omgeving. Hiervoor wordt het huidige gemeentehuis gesloopt. Ook verdwijnen er bomen en andere groenvoorzieningen aan de oostzijde gemeentehuis. Het terrein zal bouwrijp gemaakt worden en er zal grondverzet gepleegd worden. Het gemeentehuis wordt herontwikkeld naar het Huis van Leusden. In het Huis van Leusden komt ruimte voor flexibiliteit. **De publieksfunctie van de gemeente wordt op de begane grond en deels de eerste verdieping gerealiseerd. Vanaf de tweede bouwlaag wordt ruimte voor wonen gecreëerd**, met tot in het gehele plan maximaal 35 wooneenheden. Andere functies op de begane grond en verdieping blijven eveneens mogelijk. Onder het Huis van Leusden wordt een parkeergarage met parkeerplekken voor de bewoners van de woningen gerealiseerd. Bezoekers en werknemers van de voorzieningen in het gebouw kunnen terecht in de aangrenzende openbare parkeergarage.

'Wij wonen direct tegen over het gemeentehuis (De Wevershilt ), dit is precies boven de pizzeria. Wanneer er woningen op de 2<sup>e</sup> bouwlaag worden gerealiseerd (is dit dan de 1<sup>e</sup> verdieping?) Zo ja, dan zal dit mogelijk impact hebben op onze privacy. Kan ik aannemen dat er geen woningen in de kap komen? De afstand tussen het huidige gemeentehuis en ook de plannen voor het nieuwe gemeentehuis en onze woning zijn niet groot. Wanneer er woningen op de 1<sup>e</sup> verdieping of in de kap komen betekent dit dat wij ook in de avonden en weekenden inkijk krijgen, waar dat met de huidige publieke functie niet het geval is. Wij vinden dit geen prettig woonidee, er kan dan immers direct door het raam naar binnen gekeken worden. Bovendien zitten we dan niet meer vrij op het balkon. Tevens heeft dit wellicht consequenties voor de waarde of verkoopbaarheid van het huis.

Nu lees ik ook dat er deels op de eerste verdieping publieksfuncties worden gerealiseerd. Als dit in deel A is van het huidige plan en in de kap geen woningen worden gerealiseerd dan heb ik geen problemen met het voorgelegde bestemmingsplan. Echter als de 1<sup>e</sup> laag of de kap van deel A wordt gebruikt voor woningen, dan heb ik hier wel bezwaar tegen. Dan treed ik graag met u in overleg om te komen tot een passende oplossing.

Bewoners en hun bezoekers kunnen terecht in de parkeergarage onder het gebouw. Gebruikers en werknemers van de maatschappelijke functies kunnen parkeren in het naastgelegen parkeerdek.

In het beeldkwaliteitsplan gaf 1 tekening aan dat de ingang van de parkeergarage onder het gemeentehuis aan de zijde van onze woning komt. Dit zou mijns inziens wel extra overlast veroorzaken, op het moment dat de weg voor het gemeentehuis nog niet is afgesloten. Is de mogelijkheid onderzocht om de ingang aan de zijde van het parkeerdek te maken en op die manier de overlast zoveel mogelijk te beperken?

### **Effecten nieuwe functies op de omgeving**

Het op te richten gemeentehuis met kantoorruimten voor de dienstverlening op de verdieping wordt binnen de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangeduid als een categorie 1 bedrijf. Daarvoor geldt alleen een minimale richtafstand van 10 meter tot omliggende gevoelige functies voor het aspect geluid.

Aan de overzijde van de locatie van het Huis van Leusden zijn woonfuncties gerealiseerd. Op de begane grond zitten restaurants, cafetaria's, snackbars e.d (SBI-2008 code 561). Voor deze bedrijfsactiviteiten geldt een minimaal te respecteren afstand van 10 meter tot omliggende functies. Het zijn volgens de VNG-uitgave categorie 1 bedrijven. De afstand van het gemeentehuis tot aan de bebouwing aan de overzijde van de Smidse is **ongeveer** 10 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies zal niet in het geding komen.

Heeft de zijde van deel A aan de kant van de Smidse, dezelfde bouwcontouren als de huidige bouw? M.a.w. blijft de afstand minimaal de huidige afstand?

Door hierboven te stellen dat de afstand van het gemeentehuis tot aan de bebouwing ongeveer 10 meter is wordt de suggestie gewekt dat de afstand niet wordt voldaan aan de minimale richtafstand van 10 meter. Is dit juist? (wat is de daadwerkelijke afstand?) Voor mij is het niet evident dat er aan de richtlijn wordt voldaan.

### **Verder:**

In een van de bijeenkomsten in het gemeentehuis heb ik de vraag gesteld over de zon, schaduw en de invloed van een hogere bouw.

In het beeldkwaliteitsplan is een zonstudie opgenomen. Echter hierin staan mijns inziens hoogtes vermeld die niet overeenkomstig zijn met het voorgestelde bestemmingsplan. Er wordt ter hoogte van deel A (tegenover onze woning) 7 m aangegeven, terwijl in het bestemmingsplan 11 m wordt aangegeven. Wat doen deze extra meters hoogte met het zonlicht en schaduw bij onze woning/ balkon? Gezien de ligging van onze woning is ons zonlicht al schaars (aan de voorkant van onze woning zit er een overkapping, en onze zijramen zitten op het noorden).

Daarnaast wordt er in het bestemmingsplan gesproken over een plint, 1<sup>e</sup> laag en een kap in deel A. Hoe hoog is de plint, hoe hoog is de 1<sup>e</sup> laag en hoe hoog is de kap en welke hellingshoek heeft deze kap? 11 meter recht toe recht aan is natuurlijk wel heel anders dan 8,5 meter recht en dan nog 2, 5 meter schuin naar achter.

Ik hoop snel reactie van u te ontvangen.

Vriendelijke groet,

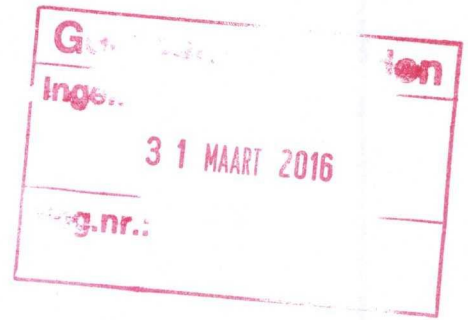
Hoogland

Ook namens Claessen (partner en eigenaar woning)

(De Wevershilt Leusden, telefoonnummer: , e-mailadres:  
)

## Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Gemeente Leusden,  
afdeling Beleid,  
Postbus 150,  
3830 AD Leusden



Leusden, 30 maart 2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Leusden  
Huis van Leusden, 't Erf 1

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Ondanks de overtuiging van de gemeente Leusden dat zij zorgvuldig optreedt in haar informatie richting belanghebbenden m.b.t. het beeldkwaliteitsplan van het nieuwe gemeentehuis, geven ervaringen aan dat het tegendeel van toepassing is, hetgeen aanleiding is voor een zienswijze op het beeldkwaliteitsplan /ontwerp bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

### **1. Het bestemmingsplan in relatie tot het Hamershof gebied**

De gemeente ontwikkelt het bestemmingsplan Gemeenschapshuis 't Erf 1 met veel spoed, met als argument dat het huidige gemeentehuis onbewoonbaar wordt verklaard. Daarbij wordt een voorschot genomen, door bijvoorbeeld de verkeersfunctie aan de zuidzijde van het gebied. Door een integraal bestemmingsplan op te stellen voor het gehele gebied kan dit leiden tot andere inzichten, waardoor er mogelijk minder hoog gebouwd hoeft te worden.

De gemeentelijke functies tijdelijk onder te brengen in het gebouw van het Waterschap en de loketfuncties in lege winkelpanden van de Hamershof onder te brengen, zodat bewoners van Leusden op de vertrouwde plaats terecht kunnen. (Overigens zullen gemeenten op de lange termijn volledig worden geautomatiseerd, waardoor kantoorfuncties geheel kunnen vervallen)

Mijn zienswijze is om het voorliggende bestemmingsplan in te trekken en het te integreren met een plan voor de gehele Hamershof.



## **2. Woonbestemming**

De kern van het bezwaar tegen het bestemmingsplan ligt aan de verandering van het gebruik van het bestemmingsgebied voor het toestaan van wonen. Door deze verandering zal het gebruik toenemen van werkdagen naar een gebruik van 7 dagen 24 uur. Door dit gebruik ontstaat er een permanente inbreuk op mijn huidige privacy door direct zicht op mijn woning vanuit geplande nieuwbouw. Dit zicht zal in de zomermaanden weliswaar door de groenvoorziening worden onttrokken, maar in 50% van het jaar van oktober tot april is dat wel de situatie.

Tijdens de informatieavond van 23 maart is de vraag ingebracht om deze groenstrook te verankeren in bestaande groenvoorzieningsplannen en om een expliciet beheerplan voor deze groenstrook op te stellen, zodat de natuurlijke zichtbarrière gehandhaafd blijft.

## **3. Hoogte bouwdeel C**

Op 23 maart (!) is uiteindelijk de impact van het bouwdeel in beeld gebracht. Helaas doet deze informatie niets af aan de geplande hoogte van 20 meter, te weten een verdubbeling van de huidige situatie.

De dominantie van een hogere bebouwing dan in het huidige bestemmingsplan maakt inbreuk op mijn privacy en beperkt in hoge mate de lichtval (zon) in mijn achtertuin.

## **4. Uitkragende balkons aan de oostzijde bouwdeel C en D**

Op 2 maart is er veel tijd en aandacht besteed aan de uitkragende balkons aan de oostzijde. Door de heer Schoeman is de vraag gesteld of de bezwaren wegvielen als er gekozen zou worden voor loggia's, hetgeen door ons als bewoners van de Valkenhoeve is bevestigd.

Dit punt is door de heer Pekelharing aangegeven in de mail van 3 maart, maar hierop hebben wij geen antwoord ontvangen.

Door het toestaan van uitkragende balkons komen deze dicht bij mijn woning. Verder is de verwachting dat grote balkons leiden tot meer gebruik ervan en daarmee meer geluidsbelasting, ook in de avonduren.

Dit vormt een verdere inbreuk op de privacy. Mijn zienswijze is om expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat er geen uitkragende balkons zijn toegestaan.

## **5. Gevelaanzichten**

In het beeldkwaliteitsplan zijn er vrijblijvende suggesties gedaan voor gevelaanzichten aan de Burgemeester van der Postlaan.

Mijn zienswijze is om het gebruik van een lichte kleur voor de gevel expliciet te benoemen. Hiermee wordt de massaliteit van het gebouw sterk verminderd t.o.v. het gebruik van donkere kleuren.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Leusden Gemeenschapshuis, 't Erf 1.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan in te trekken c.q. gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

1. Herziening van de bestemmingswijziging van kantoor naar woonruimte onder voorwaarde van een maximale bouwhoogte ter borging van de privacy, waarbij de maximale bouwhoogte gelijk is aan de huidige bouwhoogte van gebouw aan 't Erf. Hierdoor ontstaat geen grotere inbreuk op de privacy dan in de huidige situatie,
2. Het uitkragen van balkons aan de gevelzijde van de Burgemeester van der Postlaan op geen enkele wijze mogelijk te maken door dit expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.
3. De groenvoorziening tussen Burgemeester van der Postlaan en Valkenhoeve te borgen in het bomenplan van de gemeente Leusden.
4. De voorschriften voor gevelaanzichten aan de Burgemeester van de Postlaan expliciet maken voor het gebruik van lichte kleuren.
5. Het huidige bestemmingsplan te wijzigen in een integraal plan voor de gehele Hamershof. Beide plannen zowel, "Het Huis van Leusden" als "Het hart van Leusden" dienen op elkaar afgestemd te worden om zo te komen tot een betere lange termijnvisie.

In het vertrouwen dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



Fijan  
Hertenhoeve ,  
LEUSDEN