

# NOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016' en de  
daarbij behorende gecoördineerde besluiten

Augustus 2016  
Gemeente Leusden

## Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016'.....	4
Zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2.....	6
Zienswijze 3.....	7
Zienswijze 4.....	15
Zienswijze 5.....	15
3. Omgevingsvergunning bouwen .....	19
Zienswijze 3.....	19
4. Ontwerp-verkeersbesluit Ossensteegje .....	24
Zienswijze 2.....	24
Zienswijze 3.....	24
5. Ontwerp-verkeersbesluit blauwe zone.....	26
Zienswijze 3.....	26
6. Ontwerp-kapvergunning .....	27
Zienswijze 1.....	27
Zienswijze 3.....	27
7. Ambtshalve wijzigingen .....	28
8. Bijlage 1 Zienswijzen.....	29

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016' heeft, samen met de bijbehorende kapvergunning, omgevingsvergunning bouwen en twee verkeersbesluiten, met ingang van 16 juni tot en met 27 juli 2016 als ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen binnengekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

- Zienswijze 1: [REDACTED]
- Zienswijze 2: [REDACTED]  
namens belangengroep aanwonenden Noordzijde te Leusden.
- Zienswijze 3: mr. W. van Galen van de Advocaten van van Riet, Euclideslaan 201 te Utrecht, namens [REDACTED]  
[REDACTED]
- Zienswijze 4: Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.
- Zienswijze 5: Vakcentrum bedrijfsadvies, Blekerijlaan 1 te Woerden, namens [REDACTED]  
[REDACTED]

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden hierna, indien van toepassing, per samenhangend onderdeel samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn tevens als bijlage 1 opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 7 een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen.

## 2. Ontwerpbestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016'

### Zienswijze 1

#### Samenvatting:

1. met dit initiatief is sprake van enorme, overweldigende steenmassa in een klein gebied met oorspronkelijk lage bebouwing. De wens is om ter plaatse van het L-blok geen hoogbouw, maar een kleinschaliger plan op deze locatie mogelijk te maken.

#### Reactie gemeente:

De invulling van de Biezenkamp is ingegeven door de opgave om de Biezenkamp te vernieuwen en economisch sterk te maken. Dit is een stedenbouwkundige opgave waarbij een bouwvolume wordt toegevoegd met de daarbij behorende functies. Dit is geen exacte wiskunde maar heeft te maken met een nieuwe balans in de Biezenkamp waarbij de supermarktexploitant behoefte heeft aan een bepaalde omvang om economisch gezond te kunnen functioneren en waarbij de bouwmassa's van de diverse gebouwen aan elkaar gewaagd zijn. De toevoeging van appartementen draagt bij aan de levendigheid van het winkelcentrum en ondersteunen de vernieuwing van de Biezenkamp. Realisatie van een minimalistisch winkelcentrum met toevoeging van de kleinste supermarkt mogelijk, is niet het uitgangspunt geweest bij deze vernieuwing. Een winkelcentrum met voldoende bebouwingsmassa en functies heeft in onze ogen een betere aantrekkingskracht en toekomstbestendigheid.

#### Conclusie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

2. Er is reeds een supermarkt in de Biezenkamp aanwezig en er staat nog veel winkelruimte vrij. Met dit plan komt er te veel winkelruimte bij.

#### Reactie gemeente:

De realisatie van het zogenaamde L-blok, alsmede de renovatie van het U-blok zijn de laatste onderdelen van de gebiedsontwikkeling de Nieuwe Biezenkamp. Voor het plan is een distributieve toets annex effectenstudie uitgevoerd (zie bijlage 10 bij het bestemmingsplan, het distributieplanologisch onderzoek). Dit onderzoek geeft de effecten weer van de realisatie van de Lidl, alsmede de herontwikkeling van het U-blok met de aanvullende dagwinkels. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de distributieve ruimte kan worden gesteld dat de omvang van de gewenste uitbreiding in dagelijkse goederen binnen de voorziene marktruimte in Leusden past.

Met het bestemmingsplan "Biezenkamp, herziening 2016" worden de planologische mogelijkheden voor detailhandel in de niet-dagelijkse sector verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er sprake van een gemengde functie waar op de begane grond ook mogelijkheden voor andere functies dan detailhandel (in niet-dagelijkse



goederen) worden geboden. Ten slotte is het zo dat de Biezenkamp in de huidige en toekomstige hiërarchie te typeren is als wijkwinkelcentrum dat vooral gericht is op de dagelijkse sector. Ook in de toekomstige situatie is de verwachting dat het ten aanzien van detailhandel met name een aantrekkingskracht zal hebben voor speciaalzaken in de dagelijkse sector. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van de bestaande leegstand dat de winkelstructuur zodanig wordt aangetast dat in Leusden, en in het bijzonder de Biezenkamp, een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal ontstaan. Voorts kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een duurzame ontvrichting van het voorzieningenniveau in Leusden, en in het bijzonder in De Biezenkamp.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

3. Met de realisatie van de Lidl zal sprake zijn van overlast door het laden en lossen en ontstaat er een te groot ruimtebeslag voor parkeren.

**Reactie gemeente:**

In het bestemmingsplan wordt een supermarkt met een laad- en losplaats mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is in april 2016 een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd (zie bijlage 4 bij het bestemmingsplan, Akoestisch onderzoek industrielaawaai). Daarin is de conclusie opgenomen dat de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde van 50 dB(A) en de maximale geluidbelastingen van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. De indirecte hinder blijft binnen de normen (de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB(A)) uit de Schrikkelcirculaire. Hierdoor is er geen belemmering om de supermarkt te realiseren. Vanuit akoestisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor de realisatie van de supermarkt.

Om overlast van het laden en lossen tegen te gaan is daarnaast nog een aantal extra maatregelen genomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn bepalingen omtrent het laden en lossen van goederen opgenomen om grip te kunnen houden op de realisatie van maatvoering en situering van een laad- en losplaats. Tevens zijn afspraken gemaakt over de tijdstippen van bevoorrading (na 07:00 uur), realisatie van een "loading-dock", het niet gebruiken van alarmeringssystemen op de vrachtwagens en realisatie van een geluidscherm met geluidsabsorberend materiaal bij de laad- en losplaats. Met deze voorgenomen extra maatregelen die niet wettelijk vereist zijn, wordt ter dege rekening gehouden met de omwonenden.

Ten aanzien van het aspect parkeren bij de nieuwe supermarkt kan het volgende worden gesteld. De nieuwe Lidl wordt maximaal 1589 m<sup>2</sup> bvo groot (incl. ondergeschikte kantooruimte, die feitelijk geen extra verkeer genereert). Uitgaande van een norm van 3,25 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo zijn in totaal 52 parkeerplaatsen nodig. In het plan is echter uitgegaan van realisatie van 66 parkeerplaatsen tbv de nieuwe supermarkt.

Met het voorgenomen ruimtebeslag van deze parkeerplaatsen is echter ten opzichte van de nog geldende planologische situatie geen sprake van een extra 'aanslag' op de ruimte. Ook met invulling van de huidige planologische situatie kan sprake zijn van een ruime invulling van het gebied met

parkeerplaatsen en verharding. Dat levert dus per saldo geen onevenredige extra aanslag van de ruimte op ten opzichte van de nog geldende planologische situatie.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

## Zienswijze 2

**[REDACTED]** namens  
belangengroep aanwonenden Noordzijde te Leusden.

**Samenvatting:**

1. In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat er geen bevoorrading zal plaatsvinden voor 07:00 uur, conform de toezegging van de gemeente d.d. 08-03-2016.

**Reactie gemeente:**

De gemeente kan bevestigen dat hierover afspraken zijn gemaakt met de belangengroep aanwonenden noordzijde. De toezegging dat er vóór 07:00 uur geen laden/en lossen zal plaatsvinden is echter geen aspect dat in de regels van het bestemmingsplan, of in één van beide verkeersbesluiten kan of hoort te worden opgenomen. Met de Lidl zijn afspraken gemaakt over de laad- en lostijden, deze vinden niet voor 07:00 uur plaats.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

2. De privacy van de bewoners aan de noordzijde van het nieuwe L-Blok moet worden gewaarborgd. Met realisatie van het dakterras is dat niet het geval. Het dakterras moet op ruimere afstand geplaatst worden en de verlichting mag een maximale hoogte hebben van 0,5 meter. Tevens dienen groenblijvende schermbomen geplaatst te worden en mogen er geen feesten en/of het draaien van muziek plaatsvinden.

**Reactie gemeente:**

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een dakterras uitsluitend is toegestaan op de 1<sup>e</sup> verdieping alsmede uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. De afstand van het dakterras tot aan de tuinen van de reclamanten bedraagt circa 20 meter. Tevens is in het ontwerp van het nieuwe gebouw op de rand van de gevel een muurtje van 1 meter hoog opgenomen. Tussen het nieuwe gebouw en de tuinen van de reclamanten is daarnaast een groenstrook opgenomen. Met de voorgenomen afstand tot de tuinen van de reclamanten, de tussenliggende afscheiding in de vorm van een muur en de groenstrook is de gemeente van mening dat in voldoende mate maatregelen zijn getroffen om inkijk in de tuinen van de reclamanten te voorkomen. De verplichting tot het plaatsen van schermplanten/boompjes is niet een aspect dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden. De ontwikkelaar kan afspraken maken met de nieuwe bewoners over het gebruik en de inrichting van het terras. Het is aan hen om hier verder inhoudelijk invulling aan te geven.

De eis om de verlichting op maximaal 50 cm te plaatsen is tevens geen aspect om in het bestemmingsplan te regelen. Enige verlichting is wel

gewenst voor de bewoners om veilig en praktisch gebruik te maken van de bergingen. De verlichting moet met inachtneming van de belangen van de burens geplaatst worden. Dit is verder aan de ontwikkelaar en eigenaren van het gebouw.

Ook het uitsluiten van het geven van feesten of draaien van muziek is niet mogelijk in het bestemmingsplan of één van de andere besluiten. Het staat eenieder vrij in zijn (gezamenlijke) tuin of dakterras muziek te draaien danwel een feest te geven, dit is niet anders dan gebruikelijk is bij woningen en appartementen. Dit kan als hinderlijk door anderen worden ervaren. Mocht het voorkomen dat men daar hinder van ondervindt dan kan men daar via reguliere wijze klacht tegen indienen. Er is naar mening van de gemeente geen sprake van een beperking van de privacy.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

3. De indeling van de parkeerplaats, drempels en geluidschermen ontbreekt. De positie van de vuilcontainers is niet aangegeven. De vuilcontainers zouden niet aan de noordkant geplaatst moeten worden.

**Reactie gemeente:**


De locaties van de parkeerplaatsen, drempels en vuilcontainer zijn indicatief wel aangegeven op tekeningen die in de toelichting zijn opgenomen, ook al ziet het bestemmingsplan niet op het voorschrijven van een exact inrichtingsplan (zie paragraaf 1.1). Deze tekening is gezien het formaat niet geheel duidelijk te lezen. Daarom zal een duidelijker tekening van de nieuwe inrichting opgenomen worden in de toelichting.

De nieuwe vuilcontainers zullen geplaatst worden op een afstand van circa 20 m van de tuinen van de reclamanten. De locatiekeuze van deze containers is gebaseerd op de mogelijkheden voor het legen van de containers, de routing voor het wegbrengen van het afval door gebruikers, de ligging van kabels en leidingen en het aan-/afwezig zijn van openbaar groen, naast deze technische aspecten worden ook de belangen van de omwonenden meegewogen. De plaatsing van de vuilcontainers zoals thans is voorgestaan is niet zodanig dat de omwonenden daar onevenredige hinder van ondervinden.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

## Zienswijze 3

*Mr. W. van Galen van de Advocaten van van Riet, Euclideslaan 201 te Utrecht,*  
namens 

**Samenvatting:**

1. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en artikel 3.7 van de PRV omdat er een gedegen onderzoek (mobiliteitsscan) naar een eventuele toename van het aantal verkeerbewegingen met bijbehorende negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse ontbreekt. Dit terwijl er in het luchtkwaliteitsonderzoek wel sprake is van een

forse toename aan verkeersbewegingen. In het luchtkwaliteitsonderzoek is daarnaast nog niet gerekend met de correcte parameters.

**Reactie gemeente:**

Op pagina 4 van bijlage 3 behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de etmaal-intensiteiten voor de jaren 2015 en 2026 aangegeven. De hoogste geprognoseerde intensiteiten worden verwacht op het parkeerterrein achter de Jumbo (ongeveer 2.600 per etmaal). Ten opzichte van 2015 is dat een toename van ruim 900. De genoemde aantallen zijn echter niet zodanig hoog dat dit tot verkeersproblemen zal leiden. Volgens de CROW-richtlijnen wordt een intensiteit van 5.000 a 6.000 motorvoertuigen per etmaal nog aanvaardbaar geacht binnen een 30 km-gebied. Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat de verwachte verkeerstoename als gevolg van de gewijzigde plannen niet tot gevolg zal hebben dat door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Daarom kan worden afgezien van het laten uitvoeren van een Mobiliteitstoets op grond van art. 3.7, lid 3, van de PRV.

Door de planwijziging neemt het aantal voertuigbewegingen “overall” binnen het plangebied met 1.524 toe (volgens rekenmethodiek op pagina 3 van de bijlage ‘Luchtkwaliteit Biezenkamp, herziening 2016’). Dit wil echter niet zeggen dat de verkeersintensiteit op ieder weggedeelte binnen het plangebied met 1.524 toeneemt en daarmee sprake is van een verstoring van het verkeersnetwerk. De opmerking dat het aantal verkeersbewegingen verdrievoudigt tot 2.375 mvt per etmaal kan niet worden gedeeld. In de betreffende bijlage is dat aantal niet benoemd.

Bij het U-blok is rekening gehouden met het aantal vierkante meters. Bij deze uitbreiding is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van detailhandel. Deze verkeersgeneratie is representatief voor een winkelcentrum met winkels én horeca. Hiermee is in het luchtonderzoek rekening gehouden met de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van de horeca-activiteiten

In het luchtonderzoek is de verkeersgeneratie van een Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau) gehanteerd; deze heeft een verkeersgeneratie van 117,8 mvt/e op basis van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Dit is gedaan om de volgende reden: In het plangebied wordt een supermarkt mogelijk gemaakt. De soort supermarkt is niet vastgelegd. Het kan een Fullservice supermarkt (laag of middellaag prijsniveau), Fullservice supermarkt (middelhoog of hoog prijsniveau) of een discountsupermarkt worden. De verkeersgeneratie van een Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau) is het hoogst daarom is in het luchtonderzoek uitgegaan van een Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau).

De zinsnede in de zienswijze ten aanzien van de ondergeschikte kantoorruimte is niet volledig. Het is voor de gemeente niet duidelijk wat met de gedeeltelijke zinsnede bedoeld wordt. De ondergeschikte kantoorruimte is een kantoor, behorende bij de supermarkt. Dit kantoor wordt ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van de supermarkt gebruikt en mag niet worden gebruikt als zelfstandige kantoorruimte. Deze kantoorruimte zelf zal geen verkeer genereren. Er is dan ook geen sprake van een toename van de verkeersintensiteit door de ondergeschikte kantoorruimte.

De conclusie dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is, blijft overeind staan.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

2. Het deel van het L-blok met een bouwhoogte van 17m valt compleet uit de toon met de hoogte van de omliggende bebouwing. Dit mede doordat de hoogbouw op korte afstand (6 meter) van de woningen van reclamant gerealiseerd wordt. Hierdoor is ook sprake van ernstige aantasting van privacy en zal sprake zijn van extra geluidoverlast. Mede doordat het bestemmingsplan balkons tot op een afstand van 2,5 m van de woning van reclamant toestaat.

**Reactie gemeente:**

Op grond van het bestemmingsplan is het kortste punt tussen het L-blok en het U-blok circa 7,5 meter. Beide bouwblokken lopen vervolgens iets uit elkaar waardoor de afstand tussen beide bouwblokken toeneemt. De afstand tussen het nieuwe L-blok en de woning van de reclamanten is daardoor circa 9 meter. Het L-blok is inderdaad hoger dan het U-blok, maar duidelijk lager dan de direct tegenovergelegen panden Tolgaarde en MFC Atlas en daarmee juist van een stedenbouwkundig passende en gewenste omvang. De nu in het plan opgenomen massa en hoogte van het L blok is niet alleen noodzakelijk om de gewenste functies in onder te brengen, maar eerst en vooral om de Biezenkamp als centrumgebied af te bakenen en een eigen identiteit te geven, waarbij de gekozen bouwhoogte het grote verschil overbrugt tussen de laagbouw Lijsterbeslaan en U blok enerzijds en MFC/Tolgaarde (de al gerealiseerde gebouwen aan noordkant van de Asschatterweg) anderzijds. Het winkelplein wordt een herkenbare verblijfsruimte, te onderscheiden van het parkeerterrein Brink en de Asschatterweg. De zichtas vanaf de Asschatterweg is stedenbouwkundig van belang, de vormgeving van het nieuwe L blok is van groot belang voor het hier stedenbouwkundig gewenste beeld.

De afstand tussen en het verschil in hoogte tussen het nieuw te bouwen L blok en het bestaande U blok is niet zodanig dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat. Een dergelijke situatie is niet ongebruikelijk en wordt ook elders in leusden als normaal en passend ervaren. Daarmee is niet gezegd dat er niets veranderd voor reclamanten en het doet ook niets af aan de gevoelswaarde die zij hebben bij de realisatie van het L-blok.

Mochten reclamanten van mening zijn dat sprake is van waardedaling van hun appartementen door het voorgenomen bouwplan, dan staat het hen als vanzelfsprekend vrij een verzoek tot planschade in te dienen.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

3. Er is nog geen nader onderzoek geweest naar aanwezigheid van beschermde soorten, zoals wordt geadviseerd in de QuickScan flora en fauna die bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet aangetoond en is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

**Reactie gemeente:**

Door het bureau SAB is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Het uitgevoerde onderzoek is een quick scan op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een veldonderzoek in verband met de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Dat betekent dat er geen volledige (veld-)inventarisatie van het gebied heeft plaatsgevonden. Het is een verkennend onderzoek, welke de potenties van het perceel ten aanzien van het mogelijkerwijs voorkomen van (strikt) beschermde soorten in beeld brengt. In het kader van de uitvoering van de werkzaamheden zal door middel van nader onderzoek in kaart moeten worden gebracht of er daadwerkelijk effecten zijn van de uitvoering van het plan op (het leefgebied van) daadwerkelijk voorkomende soorten. Op basis van de quick scan kan niet worden geconcludeerd dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn.

In de conclusie van de QuickScan flora en fauna van 17 november 2015 is geconcludeerd dat ter plaatse van het L-blok geen beschermde soorten aanwezig zijn, of worden verwacht. Ter plaatse van het bestaande U-blok zijn negatieve effecten op de strikt beschermde vleermuizen, huismus en gierzwaluw niet op voorhand volledig uit te sluiten, indien deze aanwezig zijn. Voor die soorten geldt dat in geval van mogelijke aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet van toepassing kan zijn, waarvoor een procedure op grond van de Flora- en faunawet moet worden gevoerd, hetgeen in het kader van de uitvoering van het plan aan de orde komt.

Daarnaast is in het vleermuizenonderzoek uit 2009 geconcludeerd dat de kans gering wordt geacht dat de gewone dwergvleermuis in het gebied overwintert. Er zijn op basis van deze rapportage geen aanwijzingen dat er in het U-blok vleermuizen overwinteren of dat er zich kolonies bevinden. Alle vleermuizen hebben een constante (lage) temperatuur nodig en een voldoende vochtige omgeving. De gebouwen in de Biezenkamp, waaronder het U-blok, bezitten dit niet. Hoewel dit onderzoek uit 2009 stamt kan worden aangegeven dat er sinds die tijd tot aan het moment van de aanvang van de renovatie geen aanpassingen aan het U-blok hebben plaatsgevonden. Het U-blok is dus niet erg geschikt voor bewoning door vleermuizen.

**Conclusie:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

4. In het bestemmingsplan ontbreekt een inhoudelijke toelichting op de parkeerbehoefte. Daarbij is aangegeven dat in de omgevingsvergunning niet is vastgelegd dat er ook daadwerkelijk parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Tevens is geen rekening gehouden met mogelijke wijzigingen in gebruik die na het moment van realisatie van het gebouw kunnen plaatsvinden en die leiden tot een grotere behoefte aan parkeervoorzieningen.

**Reactie gemeente:**

De gekozen parkeernormen verdienen een nadere onderbouwing. Reclamant merkt op dat in de toelichting van bestemmingsplan het gebied als "schil centrum" wordt betiteld, maar dat niet de door CROW voor "schil centrum"

geadviseerde gemiddelde parkeernorm voor een supermarkt wordt gehanteerd, welke volgens reclamant 4,9 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bvo is.

In het voorliggende plan is echter een parkeernorm van 3.25 per 100 m<sup>2</sup> bvo supermarkt als norm gehanteerd. Deze norm is identiek aan de norm zoals die in het bestemmingsplan Biezenkamp 2011 geldt.

Dit getal is dus onveranderd en is gebaseerd op de ASVV 2004. Deze is zowel van toepassing op de bestaande situatie van de Jumbo supermarkt (die niet binnen de grenzen van dit bestemmingsplan valt) als voor de met dit plan mogelijk te maken LIDL supermarkt. Deze norm is iets hoger dan de gemiddelde norm die CROW 2012 aanbeveelt voor supermarkten in een centrumgebied ( adviesbandbreedte 2,1 tot 4,1 per 100 m<sup>2</sup> bvo) en is volgende de gemeente dan ook een juiste norm. De zorg dat er onvoldoende parkeergelegenheid komt is ongegrond, wel dient de gekozen norm nader toegelicht te worden.

De toelichting van het bestemmingsplan is namelijk niet geheel zorgvuldig in de classificatie van het winkelcentrum. Reclamant merkt terecht op dat de gemeente (op p.38 van de toelichting) het gebied kenmerkt als "schil centrum". Dat beeld behoeft nuancering. Feitelijk vertoont de Biezenkamp overduidelijk de eigenschappen van een "centrum", zoals ook op tal van andere plaatsen in de toelichting op het plan blijkt. Het gebied is niet te duiden als "schil centrum". Zo is sprake van een hogere stedelijke dichtheid dan de omringende buurten, functiemenging, functie stapeling, concentratie van voorzieningen (winkels, horeca, en maatschappelijke voorzieningen) een zeer goede fietsbereikbaarheid en parkeerregulering (blauwe zones) voor auto's. Echter kiest de gemeente ervoor om de meeste functies, met name de woonfuncties te normeren conform het gemiddelde CROW advies "schil centrum", omdat deze normen beter aansluiten bij de verwachte parkeervraag van de woningen. Dat heeft te maken met het suburbane en welvarende karakter van Leusden als geheel, en het hiermee gepaarde relatief hoge autobezit ivm woon werkverkeer. Het winkelcentrum de Biezenkamp is echter duidelijk een centrumgebied en voor de omringende buurten die haar verzorgingsgebied vormen uitstekend bereikbaar via andere modaliteiten dan de auto. Voor de meeste functies (de diverse woonfuncties) is dus "schil centrum" als norm-technisch uitgangspunt gekozen en dat wordt op p.38 geduid.

Voor de goede orde wijst de gemeente erop dat zij in haar behoefteberekeningen parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren supermarkt uitgaat van de fictie dat het totale oppervlak van het bouwvlak conform bestemmingsplan (2017 m<sup>2</sup>) benut zou worden tbv supermarkt, terwijl dit in werkelijkheid slechts 1320 m<sup>2</sup> bvo is, zoals reclamant ook aangeeft. De resterende footprint wordt benut voor andere functies, zoals entrees en fietsenberging woningen en gebouwd laad-los hof. In de berekeningen in de parkeerbalans leidt dit tot een behoefte van 66 parkeerplaatsen (=3,25\*2017/100). Reclamant stelt voor om een norm van 4,9 te hanteren. Gemeente onderschrijft deze norm niet maar merkt wel op dat het werkelijke aantal bvo supermarkt conform het ook in deze procedure ter visie gelegde bouwplan (1320m<sup>2</sup> bvo) met een fictieve norm van 4,9 zou leiden tot een behoefte van 65 parkeerplaatsen. Gemeente is dan ook van mening dat zij eerder te veel dan te weinig parkeerplaatsen realiseert tbv van de supermarkt en acht deze veilige marge getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant stelt dat in het plan onvoldoende wordt gemotiveerd waar de goede bereikbaarheid en kwaliteit voor fietsers uit bestaat. Gemeente wijst erop dat divers plaatsen in de toelichting van het plan wordt gewezen op de voorzieningen voor fietsers en de kwaliteit hiervan: Shared space, ook voor doorgaand fietsverkeer (p6 en p37) Fietsenberging in appartementengebouw (extra t.o.v. bouwbesluit, p 9), Hier kan nog aan worden toegevoegd:

- In tegenstelling tot de Hamershof zijn alle voorzieningen in de Biezenkamp uitstekend per fiets te bereiken. Overal in de Biezenkamp mag immers worden gefietst, waarbij wel moet worden aangetekend dat fietsers de voetgangers niet mogen hinderen.
- Doordat de fietsen direct bij de entrees van de supermarkten kunnen worden geparkeerd wordt de verleiding om met de auto te komen (die op enige afstand van de bestemming moet worden neergezet) kleiner
- Het MFC in aanbouw kent een zeer ruime fietsenberging, ook hier komt een aparte inbandige berging voor de appartementen..
- Het Inrichtingsplan ziet op realisatie van voldoende fietsnietjes op de juiste plaatsen in het openbaar gebied.

Reclamant stelt ook de norm van 0,5 parkeerplaats per lokaal voor de school ter discussie. Het voorliggende bestemmingsplan ziet niet op dit schoolgebouw. Dit gebouw is al bijna opgeleverd en is vergund op basis van het vigerende plan Biezenkamp 2011. Volledigheidshalve motiveren wij de gehanteerde norm toch –buiten de orde van het nieuwe bestemmingsplan-, en wel als volgt. CROW adviseert een norm te hanteren tussen 0,5 en 1 per lokaal. De keuze voor een norm van 0,5 past hierbinnen. Een hogere norm is niet nodig, de drie scholen die het betreft zijn of waren nu ook al in de Biezenkamp of direct omgeving gevestigd en moeten het in die situatie met veel minder parkeerplaatsen doen dan 0,5 per lokaal. Uit overleg met de scholen blijkt ook dat de meeste leerkrachten niet per auto naar het werk gaan. De parkeerbalans houdt, los van de norm van 0,5 per lokaal, ook rekening met het haal- en breng verkeer. Tenslotte zal het personeel dat wel met de auto naar het werk gaat rekening moeten houden met het parkeerregime (blauwe zone) waardoor deze automatisch gebruik maken van die delen van het plangebied waar de parkeerdruk minder hoog is en de loopafstand tot het pand iets langer, wat ook weer motiveert om een ander vervoermiddel te kiezen.

In de zienswijze van de reclamant wordt verwezen naar artikel 11, lid 1, onderdeel a van de Wro. In de Wro is geen artikel 11 opgenomen. De Wro loopt tot artikel 10. Het is daarmee voor de gemeente niet duidelijk welk artikel in de Wro bedoeld wordt.

De gemeente gaat er dan ook vanuit dat reclamant artikel 11 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan bedoeld. Daarover kan worden aangegeven dat de gemeente toeziet op de realisatie en instandhouding van het benodigde aantal parkeerplaatsen en daarmee daar ook verantwoordelijk voor is. In de parkeerbehoefte van de 18 appartementen wordt volledig voorzien in het openbaar gebied. Per appartement wordt 1,7 openbare parkeerplaats aangelegd e.e.a. conform de parkeerbalans. Al deze plaatsen krijgen een openbaar karakter. De vrees dat de plaatsen na verloop van tijd, om wat voor reden dan ook, voor andere doeleinden worden gebruikt c.q. een andere functie krijgen is ongegrond. Als verantwoordelijke voor de openbare ruimte zal de gemeente, bijzonder omstandigheden daargelaten, geen parkeerplaatsen opheffen. De geuite vrees dat met de regels in artikel 3, lid 4 sprake kan zijn van willekeur en strijd met rechtszekerheid is ongegrond. De



vrees dat een gewijzigd gebruik zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte achten wij niet reëel, het aantal woningen in het nieuw te bouwen blok is immers aan een maximum van 18 gebonden dat nu ook al gerealiseerd wordt.

**Conclusie gemeente:**

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangescherpt met een vollediger en uitvoeriger motivatie van de gekozen parkeernormen waarbij het onderscheid tussen “centrum” als uitgangspunt met “schil centrum” als aanscherping voor de gekozen CROW normen woningen wordt geduid.

5. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is een opleidingscentrum voor de supermarkt niet toegestaan. In de onderzoeken die behoren bij het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een opleidingscentrum.

**Reactie gemeente:**

Deze constatering van reclamant is juist. Het bestemmingsplan staat het niet toe om een opleidingscentrum voor de supermarkt te realiseren. Het is de bedoeling om een ondergeschikte kantoorruimte mogelijk te maken voor de supermarkt.

**Conclusie gemeente:**

De toelichting wordt op dit punt aangepast. De vermelding van een opleidingscentrum wordt verwijderd.

6. Reclamant is het niet eens met het toestaan van horeca in categorie II in het plan Zij vrezen dat hun woon- en leefklimaat hiermee ernstig wordt aangetast. Een nadere motivering dat een goed woon- en leefklimaat, onder andere naar de akoestische gevolgen, garandeert is niet in het bestemmingsplan opgenomen.

**Reactie gemeente:**

De mogelijkheden voor de realisatie van verschillende vormen van horeca zijn in dit bestemmingsplan uitgebreid ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De categorie II typen horeca zoals opgenomen in bijlage I bij het bestemmingsplan zijn van zodanige aard dat zij overlast kunnen veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich kunnen brengen. Dit zijn typen horeca die je eerder in een (winkel)centrum verwacht dan in een woonwijk. Het is dan ook een opgave voor de gemeente om deze vormen van horeca goed te reguleren met bijvoorbeeld de openingstijden in de exploitatievergunning. Het toestaan van type II horeca in op de begane grond van het U-blok past volgens ons bij het te realiseren karakter van de Biezenkamp. Het moet immers een winkelcentrum worden dat voldoende aantrekkelijk moet worden voor ondernemers en daardoor toekomstbestendig wordt. Daarbij is ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden en dus ook de huidige en toekomstige bewoners van het U-blok. Het is gebruikelijk dat in een winkelcentrum appartementen gesitueerd zijn boven horecagelegenheden die overeenkomen met de typen horeca zoals weergegeven bij de type I en II die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Bovendien moeten die horecagelegenheden voldoen aan de overige wetgeving die geldt naast een bestemmingsplan en kan de gemeente nadere eisen stellen waar nodig, gebruik makende van haar bevoegdheden inzake de Drank en horecawet.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

7. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is het maximaal aantal woningen (maximaal 18 appartementen) niet in voldoende mate begrensd. Hierdoor kan het plan meer woningen toestaan dan de in de toelichting benoemde 18 appartementen.

**Reactie gemeente:**

Binnen het L-blok is wonen op de begane grond niet toegestaan. Immers, er is geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – begane grond' opgenomen. Het wonen vindt dus enkel plaats vanaf de eerste verdieping. Op de verbeelding is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Dit aantal is gelimiteerd op 18. Op het overige deel van het L-blok met de bestemming 'Gemengd' zijn daarmee geen woningen toegestaan. Er kunnen niet meer dan 18 appartementen in het L-blok gerealiseerd worden.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

8. De reclamant geeft aan dat de in het plan opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid voor verschuiving van bestemmingsgrenzen met 5 m geen rechtszekerheid biedt omdat niet is bepaald wat 'onevenredig schade van belangen van nabijgelegen gronden' inhoud.

**Reactie gemeente:**

De door de reclamant aangehaalde wijzigingsbevoegdheid is een algemene wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarde voor het niet onevenredig schaden van belangen van omwonenden is een vaak gebruikte voorwaarde. De gemeente acht het college voldoende in staat om bij een eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de belangen van derden zodanig af te wegen dat daar vanuit een goede ruimtelijke ordening een afgewogen beslissing kan komen te liggen. Het is dus niet zo dat de bestemmingsgrenzen gaan opschuiven met 5 meter.

Het voorliggend plan is een onderdeel van gecoördineerde besluiten die worden genomen. Dit betekent dat gelijktijdig over zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voor het bouwen een besluit wordt genomen. Met het verlenen van de voorliggende omgevingsvergunning voor het bouwen ligt daarmee ook de plek van het gebouw/ L-blok vast (op een afstand van ten minste 9 m). Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is enkel mogelijk nadat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden. Het wijzigen van de bestemmingsgrens, en daarmee de bouwgrens, op het moment dat het gebouw gerealiseerd is op de voorgestane plek wordt niet reëel geacht. De gemeente ziet geen reden tot aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

## Zienswijze 4

*Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.*

### **Samenvatting:**

1. Het plan geeft de reclamant geen aanleiding tot het geven van een reactie.

#### **Reactie gemeente:**

De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

#### **Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

## Zienswijze 5

*Vakcentrum bedrijfsadvies, Blekerijlaan 1 te Woerden, namens* [REDACTED]

### **Samenvatting:**

1. De reclamant geeft aan dat, gezien het niet van de grond komen van het vorige plan voor de Biezenkamp, de realisatie van een nieuwe supermarkt niet reëel is en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### **Reactie gemeente:**

De realisatie van het zogenaamde L-blok, alsmede de renovatie van het U-blok zijn de laatste onderdelen van de gebiedsontwikkeling de Nieuwe Biezenkamp. Voor het plan is een distributieve toets annex effectenstudie uitgevoerd (zie bijlage 10 bij het bestemmingsplan, Distributieplanologisch onderzoek). Dit onderzoek geeft de effecten weer van de realisatie van de Lidl, alsmede de herontwikkeling van het U-blok met de aanvullende dagwinkels. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de distributieve ruimte kan worden gesteld dat de omvang van de gewenste uitbreiding in dagelijkse goederen binnen de voorziene marktruimte in Leusden past.

Met het bestemmingsplan "Biezenkamp, herziening 2016" worden de planologische mogelijkheden voor detailhandel in de niet dagelijkse sector verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er sprake van een gemengde functie waar op de begane grond ook mogelijkheden voor andere functies dan detailhandel (in niet-dagelijkse goederen) worden geboden. Ten slotte is het zo dat de Biezenkamp in de huidige en toekomstige hiërarchie te typeren is als wijkwinkelcentrum dat vooral gericht is op de dagelijkse sector. Ook in de toekomstige situatie is de verwachting dat het ten aanzien van detailhandel met name een aantrekkingskracht zal hebben voor speciaalzaken in de dagelijkse sector.

#### **Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

2. De bestaande supermarkt van de Lidl wordt naar de Biezenkamp verplaatst, maar er worden geen bestuursrechtelijke maatregelen getroffen die de realisatie van weer een nieuwe supermarkt op die oude locatie uitsluit. Hierdoor is ruimte aanwezig om een nieuwe extra supermarkt te realiseren die strijdig kan zijn voor de continuering van het bedrijf van de reclamant.

**Reactie gemeente:**

Op basis van het geldende bestemmingsplan voor de 'oude' locatie van de Lidl is detailhandel toegestaan, zonder dat een supermarktfunctie is of wordt uitgesloten. Die locatie ligt echter niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Biezenkamp, herziening 2016". Realisatie van een nieuwe supermarkt op de huidige locatie van LIDL wordt dus op basis van het bestemmingsplan "Biezenkamp, herziening 2016" niet onmogelijk gemaakt. Echter, gezien de geringe omvang en beperkte ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande gebouw en de aanwezigheid van andere, grotere en beter exploiteerbare panden waar eveneens een supermarkt gevestigd is in de directe omgeving van dit pand ligt het niet in de lijn der verwachting dat op die locatie zich een nieuwe supermarkt gaat vestigen.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

3. De reclamant stelt dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wel had moeten worden doorlopen.

**Reactie gemeente:**

Met het voorliggende initiatief wordt een nieuwe invulling aan het bestaande winkelgebied gegeven. Het thans nog geldende bestemmingsplan is ten tijde van het opstellen daarvan getoetst aan de destijds geldende (wettelijke) planologische kaders en goede ruimtelijke ordening. De Ladder was destijds nog geen geldend planologisch kader.

Een toetsing van het nieuwe initiatief aan de Ladder is pas aan de orde indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling is een vergelijking gemaakt tussen de huidige geldende planologische mogelijkheden en de nieuwe gewenste situatie. Er hoeft dus geen toetsing gedaan te worden ten opzichte van een 'nulsituatie', waarbij sprake is van enkel 'kale bouwgrond' of van een situatie van vóór het nu nog geldende bestemmingsplan. Daarmee zou immers sprake zijn van een toename van twee geheel nieuwe gebouwen. Dat is nu niet aan de orde. In paragraaf 3.1.3. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldoende duidelijk gemotiveerd waarom met het voorgenomen initiatief geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met deze opgenomen motivatie is naar mening van de gemeente dan ook geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

4. De afname in aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak is kleiner dan in de toelichting wordt gesuggereerd danwel dat sprake kan zijn van een ruimtebeslag op basis waarvan wel sprake zou moeten zijn van het doorlopen van 'de Ladder'.

**Reactie gemeente:**

De regels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.2.1 onder a) maken een maximaal aantal m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing mogelijk. Dié maximale vierkante meters zijn opgenomen in de motivatie in paragraaf 3.1.3. Of daarbij sprake is van bvo of wvo is niet aan de orde. Op grond van het huidige geldende bestemmingsplan mag de gehele oppervlakte van de supermarkt gebruikt worden voor winkelvloeroppervlakte (met als consequentie dat er geen ruimte meer is voor opslag e.d.). In totaal is sprake van een afname van het aantal toegestane m<sup>2</sup> aan bebouwing.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

5. De reclamant zet vraagtekens bij de gehanteerde aannamen in het DPO-onderzoek.

**Reactie gemeente:**

De uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het uitvoeren van het distributieplanologisch onderzoek zijn gangbare uitgangspunten. Reclamant heeft haar vraagtekens bij de door ons gehanteerde uitgangspunten niet nader onderbouwd met eigen cijfers. Daardoor heeft zij niet inzichtelijk en aannemelijk gemaakt dat de in het onderzoek gebruikte uitgangspunten onjuist zijn.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

6. Twee grote supermarkten passen niet bij de uitgangspunt van het winkelcentrum. De voorgenomen realisatie kan leiden tot afname van het combinatie bezoek in het winkelcentrum De Hamershof, waardoor een ontwrichting van het voorzieningenniveau kan ontstaan.

**Reactie gemeente:**

Bij het bepalen van de marktruimte is de voorziene ontwikkeling afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de supermarkt van reclamant in winkelcentrum Hamershof is betrokken. Hiermee is gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Vervolgens is daarbij geconcludeerd dat er uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector is. In de huidige situatie heeft de supermarkt van reclamant zich, evenals de overige twee supermarkten op De Hamershof, kunnen manifesteren. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat dit in de nieuwe situatie, waarbij de Lidl verder af komt te liggen van De Hamershof dan in de huidige situatie, ook het geval is.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

7. Het bestemmingsplan gaat voorbij aan het feit dat plannen voor renovatie van het winkelcentrum niet tot uiting zijn gebracht in het bestemmingsplan en dat in de nota Detailhandel onvoldoende rekening gehouden wordt met de gevolgen van de renovatie op de bestaande winkelstructuren. De verwijzing dat het plan in overeenstemming is met de Nota Detailhandel is onvoldoende om als onderbouwing van de noodzaak van een nieuwe supermarkt te dienen.

**Reactie gemeente:**

Het enkele feit dat plannen om tot renovatie van het winkelcentrum te komen geruime tijd -om diverse redenen- niet tot uiting zijn gebracht doet niets af aan het gegeven dat het huidige plan uitvoerbaar wordt geacht en dit ook wordt aangetoond in het bestemmingsplan. De Nota Detailhandel is recent (2015) opgesteld en vastgesteld, lang nadat de eerste plannen voor De Biezenkamp op tafel kwamen. Vanzelfsprekend is de Nota Detailhandel dan ook opgesteld in de wetenschap dat de historie van de herontwikkeling van De Biezenkamp reeds lange tijd speelt.

Feit is dat de Nota Detailhandel een streefbeeld geeft waarmee de winkelstructuur in Leusden versterkt en behouden kan worden. Daarbij is sprake van een hiërarchie waarbij De Biezenkamp als wijkwinkelcentrum met name gericht zal zijn op de dagelijkse sector.

De Biezenkamp behoort tot de hoofdwinkelstructuur van Leusden. Onmiskenbaar is de noodzaak tot revitalisering. Ons inziens worden daarom, juist door in de Nota Detailhandel een duidelijke winkelstructuur vast te stellen, heldere kaders gesteld voor de herontwikkeling van locaties als de Biezenkamp. Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan het streefbeeld voor behoud van de Biezenkamp als wijkcentrum voor dagelijkse boodschappen. Hiermee behoudt het de aanvullende positie op de Hamershof binnen de hiërarchische winkelstructuur. Het plan past hiermee binnen de gemeentelijke Nota Detailhandel.

**Conclusie gemeente:**

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

### 3. Omgevingsvergunning bouwen

#### Zienswijze 3

Mr. W. van Galen van de Advocaten van van Riet, Euclideslaan 201 te Utrecht,  
namens [REDACTED]

#### Samenvatting:

1. Het ontwerpbesluit in strijd is met artikel 11 van de Wro omdat het niet voorziet in de realisatie van parkeerplaatsen.

##### **Reactie gemeente:**

In de zienswijze van de reclamant wordt verwezen naar artikel 11, lid 1, onderdeel a van de Wro. In de Wro is geen artikel 11 opgenomen. De Wro loopt tot artikel 10. Het is voor de gemeente niet duidelijk welk artikel in de Wro bedoeld wordt.

De gemeente gaat er dan ook vanuit dat artikel 11 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld. De gemeente ziet toe op de realisatie en instandhouding van het benodigde aantal parkeerplaatsen en is daar dan ook verantwoordelijk voor. In de parkeerbehoefte van de 18 appartementen wordt volledig voorzien in het openbaar gebied. Per appartement wordt 1,7 openbare parkeerplaats aangelegd, overeenkomstig de parkeernorm die is genoemd in artikel 11 van het bestemmingsplan..

##### **Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.

2. In het ontwerp besluit is de voorwaarde opgenomen dat op grond van de welstandseisen beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren nader in het werk door een inspecteur Dienstverlening dienen te worden goedgekeurd. Dit is om meerdere redenen in strijd met wet- en regelgeving.

##### **Reactie gemeente:**

Het college is van mening dat deze stelling niet juist is. Bovenstaande aspect betreft slechts een zinsnede uit de 'Algemene voorwaarden'. In de algemene voorwaarden onder het kopje Ontwerp Aspecten, welstandseisen; staat vermeld: *Mede op grond van welstandseisen dienen beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren nader in het werk door inspecteur van de afdeling Dienstverlening te worden goedgekeurd. De vergunninghouder dient hiervoor ten minste twee weken voordat met de uitvoering van de betreffende constructieonderdelen wordt gestart monsters ter goedkeuring bij de front office van het omgevingsloket in te dienen die overeenkomen met uw opgave volgens artikel 2.5 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR).*

Deze voorwaarden zien er op toe dat de aanvrager monsters ter goedkeuring overlegt overeenkomstig hun opgave volgens artikel 2.5 van het MOR. De inspecteur van afdeling Dienstverlening controleert of de monsters overeenkomen met de ingediende kleur- en materiaalstaat, dit is niet in strijd met wet- en regelgeving.

Artikel 2 van de MOR betreft de indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten. Artikel 2.5 gaat in op de indieningsvereisten ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota. Onder 2.5.d wordt gesteld dat de aanvrager een opgave verstrekt van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een kleur- en materiaalstaat overgelegd. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbesluit omgevingsvergunning aan te passen.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.

3. Met toepassing van artikel 6.2, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vraagt het college advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester, indien burgemeester en wethouders het noodzakelijk vinden advies in te winnen om te kunnen beoordelen of een aanvraag in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**Reactie gemeente:**

In artikel 6.2 lid 1 van het Bor is bepaald dat indien burgemeester en wethouders het noodzakelijk vinden zij advies vragen aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester. Er is dus geen sprake van een verplichting.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.

4. Het college van burgemeester en wethouders hebben het nodig geacht advies in te winnen, maar het college heeft in strijd met artikel 6.2 lid 1 van het Bor advies ingewonnen bij het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (hierna te noemen adviesteam RK). Reclamant stelt dat het adviesteam RK niet gelijk te stellen is met een welstandscommissie of stadsbouwmeester. De website van de gemeente Leusden geeft immers aan dat de gemeente Leusden met het adviesteam RK niet meer beschikt over een welstandscommissie.

**Reactie gemeente:**

Doordat alleen deze zin wordt aangehaald is het college van mening dat de essentie van het gehele artikel uit het oog wordt verloren. Voorheen waren er twee afzonderlijke commissies, te weten de monumentencommissie en de welstandscommissie (Gemeenschappelijke regeling Welstand Monumenten Midden Nederland, afgekort GR WMMN). De gemeente is uit de GR WMMN gestapt en heeft een breed adviesteam RK samengesteld. Op de website is dit verwoord in: De gemeente



Leusden heeft per 1 januari (2016) geen welstandscommissie meer. In plaats daarvan is er een adviesteam RK dat inwoners met (ver)bouwplannen adviseert. In dit adviesteam zit onder andere een architect, een stedenbouwkundige, een archeoloog en een landschapsadviseur. De gemeentelijke welstandsnota bevat onder andere welstandseisen voor de ontwikkelingen in de Biezenkamp. Op grond van het Bor is het mogelijk dat ook zonder advies van een welstandscommissie op basis van een welstandsnota tot een eenduidige beoordeling van bouwplannen te komen, zoals in dit geval heeft plaatsgevonden door het Adviesteam RK dat qua samenstelling vergelijkbaar is met een (externe) welstandscommissie. De gemeente ziet niet in waarom het adviesteam RK niet gelijkwaardig is aan de voorgaande welstandscommissie en in staat is de welstand te beoordelen, in verband waarmee een advies van een welstandscommissie volgens de gemeente niet noodzakelijk is.

Daarnaast is de website is geen juridisch platform, maar een communicatiemiddel. Met dit communicatiemiddel proberen we die informatie over te brengen waarvan we verwachten dat deze burgers verder helpen. Op het artikel zelf hebben we tot nog toe geen feedback ontvangen vanuit de samenleving of vragen gehad. We hebben dan ook geen aanleiding gezien het artikel aan te passen.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.

5. Reclamant stelt dat de gemeente de toetsing aan redelijke eisen van welstand ter zake van beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren over laat aan een inspecteur van de afdeling Dienstverlening.

**Reactie gemeente:**

In artikel 6.2. lid 1 van het Bor staat dat het college advies vraagt aan de welstandscommissie. De aanvraag omgevingsvergunning is voorgelegd aan het adviesteam RK. De kleur- en materialenstaat is onderdeel van de aanvraag en is tevens bij de totale aanvraag omgevingsvergunning om advies voorgelegd aan het adviesteam RK. Het adviesteam RK heeft positief geadviseerd.

Uit bovenstaande blijkt dat niet de inspecteur van de afdeling Dienstverlening de kleuren en materialen toetst aan redelijke eisen van welstand. Het college is van mening dat het ontwerp besluit niet in strijd is met artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder d van de Wabo. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp besluit omgevingsvergunning aan te passen.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.

6. Het bouwplan is nog niet uitgewerkt wat betreft de beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren. Het is ook nog niet getoetst en goedgekeurd door een welstandscommissie (of zelfs een adviesteam RK). Daarmee is dus niet vastgesteld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, het moet daardoor geweigerd worden.

**Reactie gemeente:**

Zoals eerder gesteld is bij de aanvraag omgevingsvergunning een kleur- en materiaalstaat overgelegd. Deze is beoordeeld door het adviesteam RK. Het adviesteam RK heeft positief geadviseerd.

Het college is van mening dat het ontwerp besluit niet in strijd is met artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder d. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp besluit omgevingsvergunning aan te passen.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.

7. Door de toetsing aan redelijke eisen van welstand uit te stellen tot ná besluitvorming en zelf tot in het werk, wordt het recht ontnomen aan belanghebbenden om daartegen te ageren. Dit is in strijd met het systeem van de Algemene wet bestuursrecht, in het bijzonder hoofdstuk 6 e.v. en het beginsel van hoor en wederhoor.

**Reactie gemeente:**

Zoals eerder gesteld is bij de aanvraag omgevingsvergunning een kleur- en materiaalstaat overgelegd. Deze stukken hebben bij het omgevingsloket ter inzage gelegen. Reclamant heeft hiervan kennis kunnen nemen.

Het college is van mening dat niet is gehandeld in strijd met het systeem van de Algemene wet bestuursrecht, in het bijzonder artikel 6 e.v. en het beginsel van hoor en wederhoor.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.

8. Het ontwerp besluit is in strijd genomen met redelijke eisen van welstand. Uit de welstandsnota worden een aantal punten benoemd, te weten:
- Dat de bestaande gebouwde omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk is, hetgeen wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen (algemeen);
  - Dat voor De Biezenkamp uitvoering wordt gegeven aan het inrichtingsplan 'De Nieuwe Biezenkamp' (plaatsing);
  - De kleur- en materiaalgebruik per rij/cluster in onderlinge samenhang zijn (detaillering, kleur en materiaalgebruik).

Gelet op het voorgaande voldoet het ontwerp besluit niet aan de welstandsnota. De stedenbouwkundige structuur van De Biezenkamp en omgeving voorziet hoofdzakelijk in bebouwing van circa 10 meter hoog in rood-bruine baksteen, terwijl het L-blok bebouwing mogelijk maakt van 17 meter hoog in aardetinten, crème-wit, met grijze of zware metalen onderdelen.

**Reactie gemeente:**

Een bouwplan wordt in eerste instantie getoetst aan het bestemmingsplan. Het bouwplan is in overeenstemming met het ontwerp

bestemmingsplan. De welstandsnota mag geen beperkende voorwaarden opleggen qua maatvoering. Met andere woorden de welstandsnota mag niet strenger zijn dan het bestemmingsplan. In de welstandsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de Biezenkamp. Ten aanzien van de detaillering, kleur en materiaalgebruik is aangegeven dat de oudere gebouwen veelal gerealiseerd zijn in een rood-bruine baksteen. De meer recente gerealiseerde en nog te realiseren panden bevatten aardetinten en crème-wit, met grijze of zwarte metalen onderdelen. Dit geeft het geheel een frisse aanblik.

Het in aanbouw zijnde MFC gebouw en de reeds gerealiseerde nieuw-/verbouw van het verzorgingshuis en verder zijn er panden aanwezig die hoger zijn dan 17 meter, voorbeelden hiervan zijn het in aanbouw zijnde MFC gebouw en de reeds gerealiseerde nieuw- verbouw van het verzorgingshuis en het tegenoverliggende appartementencomplex (Tolgaarde).

De kleurstelling van het nieuwe gebouw komt overeen met de kleurstelling van bovengenoemde panden.

Het college is van mening dat het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige structuur en kleur en materiaalgebruik van de bebouwde omgeving.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp vergunning wordt op dit punt niet aangepast.



automobilisten 'de fuik' inrijden om deze vervolgens weer achteruitrijdend te moeten verlaten, een stuk kleiner. Door het aanbrengen van een onderbord 'Bestemmingsverkeer uitgezonderd' blijft het binnenterrein van het U-blok bereikbaar.

**Conclusie gemeente:**

Het ontwerp-verkeersbesluit wordt op dit punt aangepast met de toevoeging van een onderbord 'bestemmingsverkeer uitgezonderd'.

## 5. Ontwerp-verkeersbesluit blauwe zone

### Zienswijze 3

*Mr. W. van Galen van de Advocaten van van Riet, Euclideslaan 201 te Utrecht,*  
namens [REDACTED]

#### **Samenvatting:**

1. Het ontwerp-verkeersbesluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel- en motiveringsbeginsel. Met het besluit wordt het parkeren in de directe nabijheid van de woningen van de reclamanten in de avonduren en op zonen feestdagen onmogelijk gemaakt, wat niet gewenst is.

#### **Reactie gemeente:**

Het is niet gewenst dat de bewoners en gebruikers van het U blok hun auto niet langdurig zouden kunnen parkeren op het binnenterrein van het U-blok. Daar is vanuit verkeerskundig oogpunt ook geen reden toe. Daarom wordt de voorgestelde geslotenverklaring van het Ossensteegje zodanig aangepast dat bestemmingsverkeer hiervan wordt uitgezonderd. Dit wordt met een onderbord kenbaar gemaakt (dit punt is hiervoor behandeld). Dit houdt in dat de bewoners op elk moment van de dag het binnenterrein kunnen bereiken. Met de aanpassing van het ontwerpbesluit Ossensteegje is het voor de reclamanten niet noodzakelijk om lang in het gebied met de beoogde blauwe zone te parkeren. Immers, het binnenterrein van het U-blok is voor hen elk moment van de dag bereikbaar. Daarmee zijn wij van oordeel dat de blauwe zone voor de reclamanten niet bezwaarlijk is en is aanpassing van het ontwerp-verkeersbesluit blauwe zone niet noodzakelijk.

#### **Conclusie gemeente:**

Het ontwerp-verkeersbesluit wordt op dit punt niet aangepast.

## 6. Ontwerp-kapvergunning

### Zienswijze 1

#### Samenvatting:

1. Gezien de realisatie van alle bebouwing en het stenen plein is handhaven van het aanwezig groen van groot belang.

#### Reactie gemeente:

Wij onderschrijven uw mening dat (de) bomen een waardevolle aanvulling zijn in een bebouwd gebied. De bomen moeten echter gekapt worden om ruimte te bieden aan de nieuwe supermarkt waarmee de Biezenkamp wordt afgerond. Stedenbouwkundig gezien is een gebouw op de locatie van de bomen de beste plek om het gehele plein van de Biezenkamp functioneel aantrekkelijk te maken. Het verkleinen van de supermarkt is geen optie omdat de supermarkt deze voorgenomen omvang nodig heeft om economisch goed te functioneren, dit is tevens belangrijk voor het functioneren van de Biezenkamp als geheel. Behoud van de bomen is niet mogelijk. Verplaatsing van volgroeide bomen van deze omvang is zeer kostbaar, terwijl de overlevingskans juist klein is. Daarnaast zijn nieuwe plekken voor die bomen niet snel gevonden omdat ook meestal nieuwe aanplant de beste oplossing is. Hierdoor is kap van de bomen nodig. Overigens blijven als gevolg van de planwijzigingen (handhaven U blok, nieuwbouw L blok) ook 6 volgroeide platanen behouden die het vorige plan juist zouden verdwijnen.

#### Conclusie gemeente:

De ontwerp-kapvergunning wordt op dit punt niet aangepast.

### Zienswijze 3

*Mr. W. van Galen van de Advocaten van van Riet, Euclideslaan 201 te Utrecht,*  
namens [REDACTED]

#### Samenvatting:

1. De ontwerp-kapvergunning van de platanen voldoet niet aan de voorwaarden als vermeld in de bomenverordening. Een ontheffing kan alleen worden verleend als een algemeen maatschappelijk belang opweegt tegen behoud van de waardevolle bomen. Tevens dienen alternatieven voor behoud van de waardevolle bomen uitputtend te zijn onderzocht (Artikel 4, lid 2, aanhef en onderdeel c). Daarnaast voldoet het ontwerp besluit niet aan artikel 8 lid 2 en 4 van de bomenverordening.

#### Reactie gemeente:

In de bomenverordening is bepaald dat ontheffing kan worden verleend voor het vellen van de waardevolle bomen indien een algemeen maatschappelijk belang opweegt tegen duurzaam behoud van de beschermde boom, mits alternatieven voor behoud uitputtend zijn onderzocht. In de ontwerp-kapvergunning is aangegeven dat de realisatie van het project (Biezenkamp) wordt ingeschaald onder de prioriteit hoog aangezien het een project is dat een groot sociaal economisch belang voor de lange termijn betreft. Daarmee is voldaan aan de motiveringsplicht. Door de omvang en locatie van de nieuwe toe te voegen bebouwing kunnen de bomen niet behouden worden, ze staan

in de weg. Het aanpassen van de omvang van de bebouwing en de locatie van de bebouwing is geen optie aangezien er geen speelruimte meer is om gebouwen ergens anders te realiseren en deze plek juist noodzakelijkerwijs bebouwd moet worden om de pleinfunctie goed in te vullen en het winkelcentrum weer toekomstbestendig te maken. Het verkleinen van de bebouwing is daarnaast niet haalbaar omdat de supermarkt de huidige omvang nodig heeft om economisch goed te functioneren. Deze omvang en locatie vinden wij ook passen bij de Biezenkamp als geheel gezien. Artikel 8 lid 2 van de verordening geeft de mogelijkheid, maar niet de plicht, om een geldelijke bijdrage te storten in de gemeentelijke voorziening 'Groot onderhoud groen'. De gemeente draagt financieel bij aan de ontwikkeling van de Biezenkamp en een goed invulling de openbare ruimte aldaar. Daarnaast voorziet de gemeente al in de financiële bijdrage van die voorziening.

Met betrekking tot de reactie van artikel 8 lid 2 en 4 van de bomenverordening kan worden aangegeven dat de gemeente de kapvergunning heeft aangevraagd. Daardoor heeft de gemeente de controle over het moment dat de bomen gekapt worden. Wij gaan de bomen niet eerder kappen dan het moment dat vast komt te staan dat het project en de realisatie van de bebouwing doorgang vindt. Het opnemen van deze voorwaarde is niet nodig. De kap van de bomen kan niet op ieder moment plaats vinden, dit is afhankelijk van broedseizoenen van vogels. Om nog enige controle te houden van het moment van de kap van de bomen, maken wij geen gebruik van artikel 8 lid 4 van de verordening.

**Conclusie gemeente:**

De ontwerp-kapvergunning wordt op dit punt niet aangepast.

## 7. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen.



# Zienswijze 1

Zienswijzen van [REDACTED] vwb  
de coördinatie regeling ontwerpbesluiten Biezenkamp.

23 JUNI 2016

In een eerder schrijven aan de projectleider Biezenkamp en een mondelinge toelichting op het gemeentehuis, heb ik aangegeven dat;

De totale verbouwing/verandering van het gebied de Biezenkamp overweldigend is geworden qua steenmassa, hoogte van de gebouwen vanaf het bejaarden-/zorgcentrum, het nieuwe MFC met scholen en appartementen, het ernaast gelegen appartementencomplex en de Alberik. Nu ook het plein bestraat is, valt nog meer op wat een enorme steenmassa in dat kleine gebied gerealiseerd is. En dat in een forensengemeente als Leusden, waar in dat gebied lage tot tamelijk lage bebouwing was.

Komend uit de Lindenlaan ,rijd je tegen de Chinese muur . Erg hoog en massaal. Neemt zon weg en ook de wind waait anders dan voorheen door de hoge gebouwen die dicht op elkaar staan.

En dan wordt het nog erger met de beoogde bouw van een Lidl supermarkt met daarboven wederom hoogbouw appartementen. Alsof er nog niet genoeg steen is gestort op dit kleine stukje Leusden.

Ons inziens moet het gebied naast de Marcus kerk laag blijven; er is helaas al veel te veel massale hoogbouw gerealiseerd.

Dat het plan Kleine Beer heel snel uitverkocht is, geeft aan dat er wel degelijk belangstelling is voor laagbouw huizen op het gebied aan beide zijden van de Marcuskerk. Houd in hemelsnaam dat gebied laag.

Waarom moet er ook nog een supermarkt tussen geperst worden met de nodige overlast van laden en lossen en ook een aanslag op de ruimte qua parkeergelegenheid. Mensen die naar de Lidl gaan, komen om daar volle karren boodschappen te doen. En komen en gaan dus met de auto. In Frankrijk en Duitsland zet men dit soort winkels aan de buitenzijde van stad of dorp.

Zo niet in Leusden waar op dit gebied de Biezenkamp zo veel mogelijk stenen op de vierkante cm gestapeld moeten worden. Er is al een Jumbo supermarkt, er staat onder de Alberik en het appartementencomplex nog veel winkelruimte leeg en er komt door de renovatie van het U blok ook nog veel winkelruimte bij.

Genoeg is genoeg. Maak het in hemelsnaam ook een beetje gezellig. Ontwikkel op de plek waar de Lidl is bedacht een zelfde plan als de Kleine Beer. En ook weer niet hoogbouwappartementen.

Wordt Heijmans per gemetselde steen betaald? Je zou het haast denken.

Dan moeten er ook geen 6 prachtige platanen gekapt worden. Eeuwig zonde. Zijn wij mordicus tegen. Het is al zo'n kale steenmassa. Een beetje groot groen fleurt de buurt op en is nog enigszins een tegenhanger van de steenmassa.

Wij verzoeken u als leden van de gemeenteraad om serieus kennis te nemen van onze zienswijze op het ontwerpplan de Biezenkamp en nodigen u individueel uit om eens een uurtje midden op het plein te staan, langs de Asschatterweg de hoogbouw in acht te nemen, de prachtige platanen te

bewonderen die neergehaald zouden moeten worden voor een lelijke vierkante doos van een supermarkt ( dit soort gebouwen zijn per definitie lelijk).

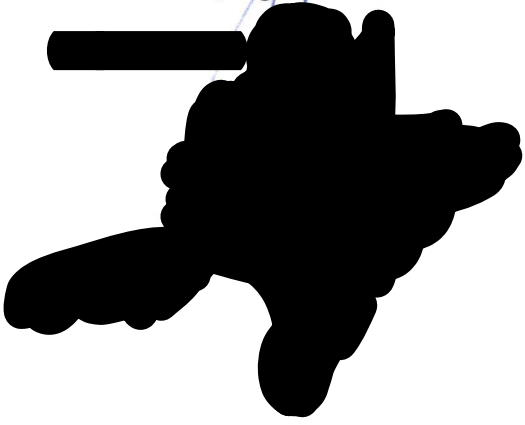
Ik hoop van ganser harte dat u veel reacties als deze van ons zult ontvangen en af zult zien van de bouw van het L blok zoals voorgesteld en de kap van de platanen.

Het spreekt voor zich dat bij ongewijzigde voortzetting van de huidige ontwerpplannen, wij gebruik zullen maken van de democratische en juridische mogelijkheden om via een bezwaarschrift de beoogde plannen tav de bouw van het L blok en de kap van de 6 platanen tegen te houden.

Maar ik hoop dat we niet in een dergelijk scenario terecht komen en dat het gezond verstand en empathie voor degenen die in de buurt van de Biezenkamp wonen en tegen de beoogde huidige ontwerpen zijn, zwaar zullen wegen in de uiteindelijke besluitvorming.

Wij wensen de leden van de gemeenteraad dan ook wijsheid en moed toe.

Met vriendelijke groet

A large black ink blot obscuring the signature of the sender. To the left of the blot, there is a small horizontal black bar.

22.06.2016.

## Zienswijze 2

<b>Gemeente Leusden</b>
Ingekomen
<b>13 JULI 2016</b>
Reg.nr.:

College van B en W / gemeenteraad Leusden  
P/a Afdeling beleid  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN

Datum : 11-07-2016  
Onderwerp : Zienswijze Belangengroep, aanwonende Noordzijde, m.b.t : coördinatie-regeling ontwerpbesluiten, Biezenkamp / herziening ontwerp bestemmingsplan

Geacht college, geachte raad,

Hiermee doen wij u als belangengroep aanwonende Noordzijde, onze zienswijze toekomen op de coördinatie-regeling ontwerpbesluiten Biezenkamp/herziening ontwerp bestemmingsplan.

Wij willen benadrukken dat wij in grote lijnen positief staan t.a.v. dit plan. Dit mede door onze inbreng in de klankbordgroep. Wij zijn echter onaangenaam verrast door de laatste detailuitwerking van met name het dakterras, dakinrichting / koeling en ook de mogelijke positie van restafvalcontainers. Dit is niet besproken in de klankbordgroep. Daarnaast worden ook een aantal aan ons gedane toezeggingen niet genoemd in de stukken. Wel willen wij met klem benadrukken dat het niet ons doel is de te vertragen. We maken enkel gebruik van ons recht namens de aanwonende die wij vertegenwoordigen aan de Noordzijde. En willen dit graag in een gesprek aan de wethouder en /of zijn vertegenwoordiger toelichten .

Hieronder volgen onze punten :

### **De inrichting Ossensteegje**

1. 'Voor bevoorradsingsverkeer dat voor 9.00 uur bij de LIDL moet zijn wordt een ontheffingsregeling ingesteld '  
Hier ontbreekt de toezegging van dhr. Boone, dat er voor 7.00 uur geen laden/lossen plaats zal vinden. (Bijlage, mail d.d. 08-03-2016, 14.51u).

### **Verkeersbesluit**

2. `` Voor bevoorradsingsverkeer dat voor 09.00u...`` : toevoegen bij ``ontheffingsregeling `` tussen 7.00 uur en 9.00 uur.

*Ons punt:*

- Opnemen van de gedane toezegging.

- 3 L Blok:

Dakterras:

Dit wordt geheel niet genoemd, stukken ontbreken ( bijv. een tekening ). Tijdens de voorpresentatie werden wij hierdoor onaangenaam verrast, mede daar hierover op geen enkel moment over is gesproken in de klankbordgroep! Dit is voor de direct aanwonende een ernstige aantasting van de privacy. Inmiddels getoonde concept tekeningen stellen ons niet gerust, integendeel. Ook de koeling is te dicht op de Ossensteeg geplaatst. (Zie ons punt, brief d.d.3-3-2016 , punt 7)

*Ons punt:*

Privacy van de bewoners aan de noordzijde dient gewaarborgd te worden door:



- Het dakterras op ruimere afstand van de noordkant, te plaatsen. (Zie bijlage/gewenste aanpassing) En verlichting dient minimaal te zijn, max.0.5m hoog.
- Het plaatsen van groenblijvende schermbomen in de groenstrook Lijsterbeslaan nummer 28 t/m 34.
- Op het dakterras mogen geen feesten en/of het draaien van muziek plaatsvinden.

### Laden / Lossen , Geluid

Enkele toezeggingen als antwoord op onze brief d.d 12-2-2016 ontbreken.  
Zie hiervoor de brief van Heijmans en de heer Boone d.d. 08-03-2016.

Wij gaan er, als Belangengroep, vanuit dat deze toezeggingen alsnog worden nagekomen.

### Tekeningen ?

1. In de stukken ontbreken de tekeningen / verbeeldingen m.b.t. ;
  - Indeling parkeerplaats
  - Positie drempels Ossensteegje en geluidsschermen .
  - Maar bovenal de positie vuilcontainers/restafval zijn niet aangegeven. Eerder hebben wij meerdere malen aangegeven dat deze niet aan de noordkant geplaatst moeten worden. Dit i.v.m geluid en stank overlast. Uit inmiddels ontvangen tekeningen lijkt het dat deze aan de noordkant komen te staan. Deze positie is ook niet aangegeven op de kaart Wijk L6, m.b.t potentiële locaties nieuwe ondergrondse containers voor restafval.

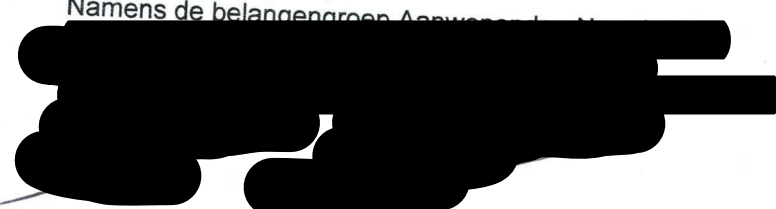
Dit zijn essentiële stukken om inhoudelijk en op dit herziening ontwerp bestemmingsplan/coördinatie-regeling inhoudelijk juist te kunnen beoordelen.

Graag ontvangen wij deze alsnog en zouden graag met de wethouder en/of zijn vertegenwoordiger in gesprek willen omtrent de detail uitwerking hiervan. Zoals ook afgesproken in het eindrapport klankbordgroep .

We vertrouwen er op dat met deze minimale aanpassingen, snel een bruisende Biezenkamp ontstaat, die ook gedragen wordt door de oudste gebruikers, nl ; Aanwonenden Noordzijde (Lijsterbeslaan)

Met vriendelijke groet,

Namens de belangengroep Aapweg 1, 1118



Marcel Sinte Maartensdijk

12-2-2016 15:08

## Reactie op voorstel Laden/Lossen.

Aan [REDACTED] Kopie Izaak Boone

Geachte here [REDACTED]

Namens de bewoners van de Lijsterbeslaan heeft u de volgende wensen/eisen neergelegd om hinder c.q. overlast a.g.v. laden en lossen rond het geprojecteerde L-blok tot een minimum te beperken. Bij elk van de door u aangevoerde aandachtspunten wordt vermeld of en zo ja in hoeverre hieraan tegemoet kan worden gekomen. De punten 4 en 6 zullen door Izaak Boone van de gemeente Leusden aan u worden beantwoord.

1. Het loading-dock van de Lidl moet worden voorzien van een zogenaamde "brievenbus" en een rubberen afdichting die rondom de laadbak van de vrachtwagen moet worden aangebracht.

*Reactie: De Loading Dock wordt zoals eerder toegezegd voorzien van de zogenaamde 'brievenbus' zodat het laden en lossen onafhankelijk van het type trailer altijd intern kan plaatsvinden.*

2. De vrachtwagens die achteruitrijden om bij het loading-dock te komen mogen geen (hinderlijk) waarschuwingssignaal geven.

*Reactie: Dit wordt overgenomen. N.B. De vrachtwagens die het door ons bezochte Lidl-filiaal in Beneden-Leeuwen kwamen bevoorraden waren niet voorzien van een alarmeringssysteem.*

3. Geen vrachtverkeer c.q. bevoorradingsverkeer vóór 07.00 uur door het Ossensteegje

*Reactie: Lidl richt haar logistieke proces zodanig in dat de eerste vrachtwagen pas na 07.00 uur arriveert. Er kan echter geen garantie worden gegeven dat de eerste vrachtwagen altijd na 07.00 uur arriveert.*

4. Het Ossensteegje mag alleen worden opengesteld voor personenautoverkeer en vrachtverkeer dat bij de Lidl moet zijn.

*Reactie volgt via Izaak Boone van de gemeente Leusden.*

5. Er moet een geluidsscherm worden aangebracht naast de laad/loskuil van de Lidl en langs het (verlengde) Ossensteegje moet een geluiddempende 'bekleding' worden aangebracht.;

*Naast het Laad/-losgedeelte wordt een geluidsscherm van kokosmat aangebracht voorzien van begroeiing, conform bijgaande tekening. Verderop wordt de hoogte 1 meter als doorvalbeveiling, zodat ook voldoende visueel goed overzicht blijft ontstaan tbv de veiligheid.*

6. Vrachtverkeer dat van west naar oost door het Ossensteegje rijdt moet direct voorbij het L-blok rechtsaf slaan (en mag niet rechtdoor door het 'verlengde' Ossensteegje rijden).

*Reactie volgt via Izaak Boone van de gemeente Leusden.*

7. De koeling van de Lidl dient in een verzonken bak te worden geplaatst, die zover mogelijk van de Lijsterbeslaan moet worden gesitueerd.

*Reactie: De klimaatinstallatie op het dak van de Lidl is net als in Beneden-Leeuwen zeer geluidsarm. De installatie zal bovendien worden voorzien van een ombouw zodat deze aan het zicht worden onttrokken, waardoor eventuele geluid nog verder wordt geminimaliseerd.*

Reactie op de punten 4 en 6 kunt u komende dagen via de gemeente tegemoet zien.

Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben, dan zijn wij graag bereid om hiervoor een afspraak te maken.

Met vriendelijke groet,

Marcel Sinte Maartensdijk

Heijmans Vastgoed B.V.  
Plotterweg24  
Postbus 197  
3800 AD Amersfoort

  
  
  
  
**heijmans**



---  
The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it is/has been sent, and as it may contain information of a personal or confidential nature, it may not be made public by virtue of law, regulations or agreement. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication, he/she will not be entitled to read, disseminate, disclose or duplicate it. If you are not the intended recipient, you are requested to inform Heijmans N.V. of this by telephone (phone number: +31 (0)73 543 51 11) immediately, and to destroy the original e-mail communication. Heijmans N.V. shall not be liable for the correct and complete transmission of the contents of a transmitted e-mail, or for any delay in its receipt.  
This e-mail message does not create any contractual obligations for Heijmans N.V. Chamber of commerce 16004309.

- image001.jpg (4 KB)
- image002.jpg (3 KB)
- Ultsnede Loading Dock blok L.pdf (61 KB)
- 03-kokowall-geluidsscherm.jpg (1 MB)





---

**Brief LIDL en Ossensteegje**

4 berichten

Antwoorde

3 maart 2016 12:22

Beste Izaak,

Bijgevoegd vind je de brief waarin we in rood onze opmerkingen hebben toegevoegd. Graag willen we in een overleg de details bespreken.

Met vriendelijke groeten,

---

 **brief bewoners Lijsterbeslaan afsprakenkader laden en lossen Lidl\_reactie bewoners\_03-03-2016.docx**  
26K

8 maart 2016 14:51

Heren,

Goed nieuws. Ik kreeg net de bevestiging dat Lidl kan instemmen met bevoorrading van haar filiaal na 07.00 uur. Dus dit heikele punt is nu ook getackeld. In mijn beleving wordt hiermee volledig tegemoet gekomen aan jullie kanttekeningen bij de punten 3 en 4 uit de concept-brief. Dit brengt mij tot de conclusie dat er nu geen punten meer zijn waarover wij nog van mening verschillen. Het enige resterende bespreekpunt is de bekleding van het Ossensteegje e.o. met geluidsabsorberend materiaal. Marcel SinteMaartensdijk neemt een dezer dagen contact met jullie op om hierover een aantal (proces)afspraken te maken.

Met vriendelijke groet,

**Izaak Boone**beleidsadviseur verkeer en vervoer  
afdeling beleidGemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830AD | Leusden | +31334961712 | i.boone@leusden.nl |  
www.leusden.nlVan  
Verzonden  
Aan  
CC  
Onderwerp

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

7-7-2016

Gmail - Brief LIDL en Ossensteegje

9 maart 2016 16:50

[Redacted]  
Beste Izaak,

Bedankt voor de reactie en wij horen graag van Marcel SinteMaartensdijk voor de verdere afspraak.

Met vriendelijke groeten,  
[Redacted]

Op 8 maart 2016 om 14:51 schreef "Boone, Izaak" <I.Boone@leusden.nl>:  
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

[Redacted]  
11 mei 2016 11:31

Beste Izaak,

Ik zie geen gekke dingen in de brief en mis zoals al gezegd de geluidswerende maatregelen in het Ossensteegje en aan de achtergevel van het oude U blok.

Dit zal tijdens de klankbordgroep nog besproken worden. Ik zal Karin Blom vragen of zij dit als extra agendapunt kan toevoegen voor 26 mei.

Met vriendelijke groeten,  
[Redacted]

Op 11 mei 2016 om 11:06 schreef "Boone, Izaak" <I.Boone@leusden.nl>:

Beste [Redacted]

In de aanloop naar een volgende klankbordgroepbijeenkomst leek het mij zinvol het afsprakenkader dat in de afgelopen maanden tot stand is gekomen nog even te actualiseren. Korte tijdshalve verwijs ik naar de inhoud van bijgevoegde concept-brief. Mochten daar onjuistheden in staan of mis je dingen laat mij dat dan even weten. Telefonisch heb je mij laten weten dat je tijdens de aanstaande klankbordgroepbijeenkomst (wederom) zal aandringen op het aanbrengen van geluiddempende bekleding op de achtergevel van het U-blok.

Met vriendelijke groet,

**Izaak Boone**

beleidsadviseur verkeer en vervoer  
afdeling beleid

Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830AD | Leusden | +31334961712 |  
i.boone@leusden.nl | www.leusden.nl

[Redacted]  
Aan: Boone, Izaak  
[Redacted]

[REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Brief LIDL en Ossensteegje

Beste Izaak,

Bedankt voor de reactie en wij horen graag van Marcel SinteMaartensdijk voor de verdere afspraak.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]  
Op 8 maart 2016 om 14:51 schreef "Boone, Izaak" :

Heren,

Goed nieuws. Ik kreeg net de bevestiging dat Lidl kan instemmen met bevoorrading van haar filiaal na 07.00 uur. Dus dit heikele punt is nu ook getackeld. In mijn beleving wordt hiermee volledig tegemoet gekomen aan jullie kanttekeningen bij de punten 3 en 4 uit de concept-brief. Dit brengt mij tot de conclusie dat er nu geen punten meer zijn waarover wij nog van mening verschillen. Het enige resterende bespreekpunt is de bekleding van het Ossensteegje e.o. met geluidsabsorberend materiaal. Marcel SinteMaartensdijk neemt een dezer dagen contact met jullie op om hierover een aantal (proces)afspraken te maken.

Met vriendelijke groet,

**Izaak Boone**

beleidsadviseur verkeer en vervoer  
afdeling beleid

Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830AD | Leusden | +31334961712  
| i.boone@leusden.nl | www.leusden.nl

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 3 maart 2016 12:23

**Aan:** Boone, Izaak

**Cc:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Brief LIDL en Ossensteegje

Beste Izaak,

Bijgevoegd vind je de brief waarin we in rood onze opmerkingen hebben toegevoegd. Graag willen we in een overleg de details bespreken.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Uw brief van:  
Uw kenmerk:

Zaaknummer:  
Ons kenmerk:

Behandeld door: Iz. Boone  
Telefoonnummer  
Verzonden:

Onderwerp: Laden en lossen Lidl-Ossensteegje

Geachte heer [REDACTED]

Namens de bewoners van de Lijsterbeslaan heeft u een aantal wensen/eisen neergelegd om hinder c.q. overlast a.g.v. laden en lossen rond het geprojecteerde L-blok tot een minimum te beperken.

De meeste daarvan zijn inmiddels door de heer M. Sinte Maartensdijk van Heijmans Vastgoed B.V. van een reactie voorzien. Uit uw emailbericht van 12 februari 2016 meen ik te mogen afleiden dat u tevreden bent met de door Heijmans Vastgoed gedane toezeggingen.

Terecht heeft de heer Sinte Maartensdijk opgemerkt dat de aandachtspunten 4 en 6 niet door Heijmans Vastgoed B.V. maar door de gemeente van een reactie moeten worden voorzien, omdat het hier om een gemeentelijke bevoegdheid gaat.

Om het totaaloverzicht te behouden is de inhoud van de mail van de heer Sinte Maartensdijk van 12 februari 2016 hieronder integraal overgenomen.

[REDACTED]

Namens de bewoners van de Lijsterbeslaan heeft u de volgende wensen/eisen neergelegd om hinder c.q. overlast a.g.v. laden en lossen rond het geprojecteerde L-blok tot een minimum te beperken.

Bij elk van de door u aangevoerde aandachtspunten wordt vermeld of en zo ja in hoeverre hieraan tegemoet kan worden gekomen. De punten 4 en 6 zullen door Izaak Boone van de gemeente Leusden aan u worden beantwoord.

1. Het loading-dock van de Lidl moet worden voorzien van een zogenaamde "brievenbus" en een rubberen afdichting die rondom de laadbak van de vrachtwagen moet worden aangebracht.

Bezoekadres:	't Erf 1, LEUSDEN	Telefoon:	14 033
Postadres:	Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN	Fax:	(033) 49 61 500
Bankreknr:	NL12 BNGH 028.50.04.956		
E-mail:	gemeente@leusden.nl	Website:	www.leusden.nl



*Reactie: De Loading Dock wordt zoals eerder toegezegd voorzien van de zogenaamde 'brievenbus' zodat het laden en lossen onafhankelijk van het type trailer altijd intern kan plaatsvinden.*

2. De vrachtwagens die achteruitrijden om bij het loading-dock te komen mogen geen (hinderlijk) waarschuwingssignaal geven.

*Reactie: Dit wordt overgenomen. N.B. De vrachtwagens die het door ons bezochte Lidl-filiaal in Beneden-Leeuwen kwamen bevoorraden waren niet voorzien van een alarmeringssysteem.*

3. Geen vrachtverkeer c.q. bevoorradingsverkeer vóór 07.00 uur door het Ossensteegje.

*Reactie: Lidl richt haar logistieke proces zodanig in dat de eerste vrachtwagen pas na 07.00 uur arriveert. Er kan echter geen garantie worden gegeven dat de eerste vrachtwagen altijd na 07.00 uur arriveert.*

**Reactie buurtbewoners; het uitgangspunt moet zijn dat er voor 07.00 uur geen vrachtverkeer mogelijk is, dus zo moet het zijn vastgelegd zonder uitzonderingen.**

4. Het Ossensteegje mag alleen worden opengesteld voor personenautoverkeer en vrachtverkeer dat bij de Lidl moet zijn.

*Reactie: Uitgangspunt is dat het Ossensteegje alleen wordt opengesteld voor personenautoverkeer en vrachtverkeer dat goederen moet afleveren/ophalen bij bedrijven die in het U-blok en het L-blok gevestigd zijn. Voor vrachtverkeer geldt éénrichtingsverkeer (rijrichting van west naar oost). Wanneer blijkt dat de route door het Ossensteegje door ander vrachtverkeer wordt gebruikt dan dit bestemmingsverkeer zal de gemeente een verkeersbesluit nemen om dit oneigenlijk gebruik te verbieden.*

**Reactie buurtbewoners; het uitgangspunt is dat het vrachtverkeer voor de Lidl alleen toegang heeft vanaf 07.00 uur tot 18.00 uur en dat het Ossensteegje voor alle verkeer gesloten is vanaf 18.00 uur tot 09.00 uur en op zondag. Ook deze details moeten we nog maar even in een overleg toetsen. Het punt over het eenrichtingsverkeer en de richting daarvan zijn wij het mee eens.**

5. Er moet een geluidsscherm worden aangebracht naast de laad/loskuil van de Lidl en langs het (verlengde) Ossensteegje moet een geluiddempende 'bekleding' worden aangebracht.

*Reactie: Naast het Laad/-losgedeelte wordt een geluidsscherm van kokosmat aangebracht voorzien van begroeiing, conform bijgaande tekening. Verderop wordt de hoogte 1 meter als doorvalbeveiliging, zodat ook voldoende visueel goed overzicht blijft ontstaan t.b.v. de veiligheid.*

**Reactie buurtbewoners; de details van de geluidsbeperkende maatregelen zullen met de belanghebbende besproken moeten worden. Het vastleggen hiervan in deze brief doet de uitwerking en het belang hiervan te kort en daar moeten we met z'n allen voor waken.**

6. Vrachtverkeer dat van west naar oost door het Ossensteegje rijdt moet direct voorbij het L-blok rechtsaf slaan (en mag niet rechtdoor door het 'verlengde' Ossensteegje rijden).

*Reactie: De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat het niet logisch is dat autoverkeer dat door het Ossensteegje rijdt rechtdoor gaat rijden. Desondanks zal de gemeente een verkeersmaatregel nemen op grond waarvan vrachtverkeer verplicht rechtsaf moet slaan (verplichte rijrichting).*

7. De koeling van de Lidl dient in een verzonken bak te worden geplaatst, die zover mogelijk van de Lijsterbeslaan moet worden gesitueerd.

*Reactie: De klimaatinstallatie op het dak van de Lidl is net als in Beneden-Leeuwen zeer geluidsarm. De installatie zal bovendien worden voorzien van een ombouw zodat deze aan het zicht worden onttrokken, waardoor eventuele geluid nog verder wordt geminimaliseerd.*

Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben, dan zijn wij graag bereid om hiervoor een afspraak te maken." Tot zover de mail van Heijmans.

#### **Reactie op aandachtspunten gemeente**

Hieronder kunt u de gemeentelijke reactie lezen m.b.t. de punten 4 en 6:

-Het Ossensteegje mag alleen worden opengesteld voor personenautoverkeer en vrachtverkeer dat bij de Lidl moet zijn.

*Reactie: Uitgangspunt is dat het Ossensteegje alleen wordt opengesteld voor personenautoverkeer en vrachtverkeer dat goederen moet afleveren/ophalen bij bedrijven die in het U-blok en het L-blok gevestigd zijn. Voor vrachtverkeer geldt éénrichtingsverkeer (rijrichting van west naar oost). Wanneer blijkt dat de route door het Ossensteegje door ander vrachtverkeer wordt gebruikt dan dit bestemmingsverkeer zal de gemeente een verkeersbesluit nemen om dit oneigenlijk gebruik te verbieden.*

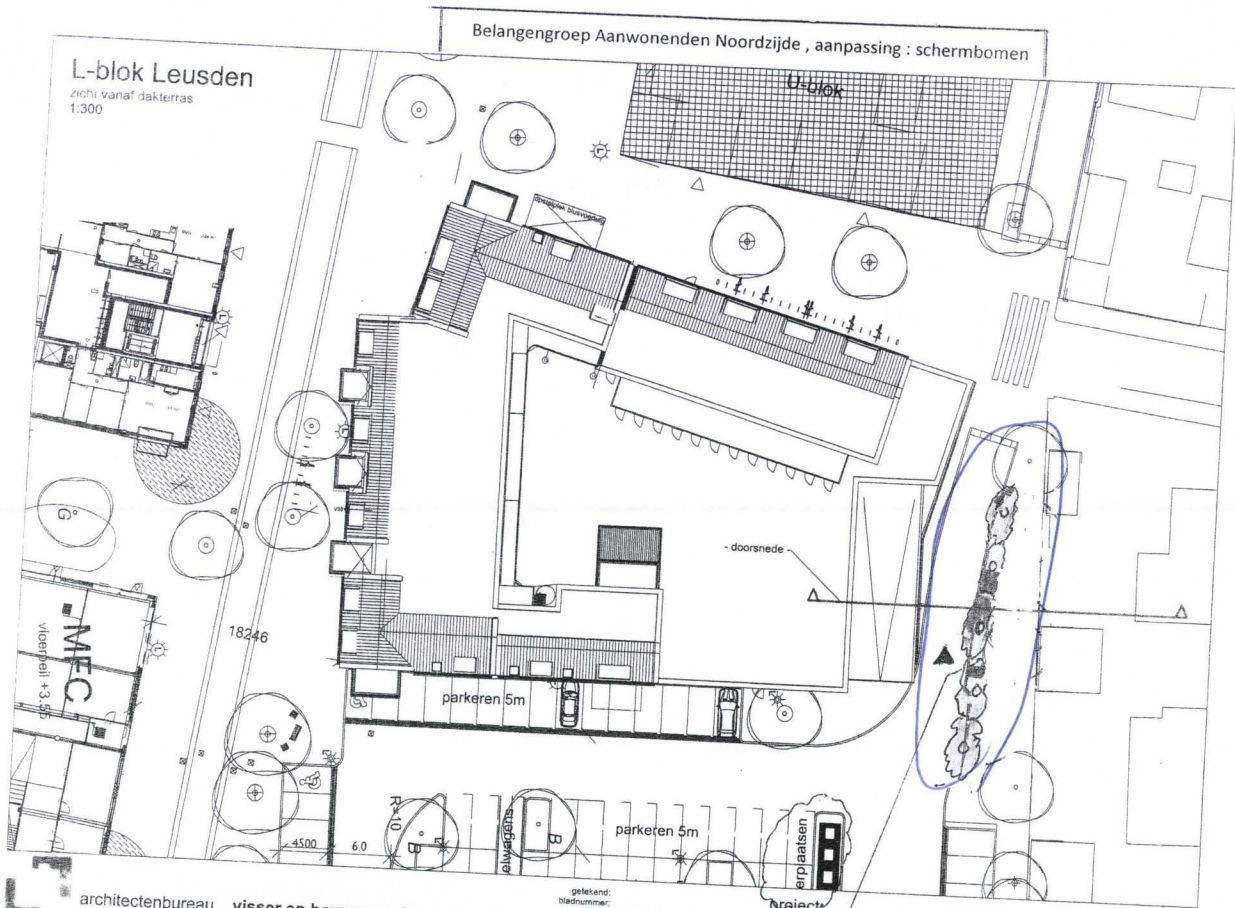
Vrachtverkeer dat van west naar oost door het Ossensteegje rijdt moet direct voorbij het L-blok rechtsaf slaan (en mag niet rechtdoor door het 'verlengde' Ossensteegje rijden).

*Reactie: De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat het niet logisch is dat autoverkeer dat door het Ossensteegje rijdt rechtdoor gaat rijden. Desondanks zal de gemeente een verkeersmaatregel nemen op grond waarvan vrachtverkeer verplicht rechtsaf moet slaan (verplichte rijrichting).*

Ik vertrouw er op u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Izaak Boone,  
Beleidsadviseur verkeer en openbare ruimte



Belangengroep Aanwonenden Noordzijde , aanpassing : schermbomen

L-blok Leusden  
 zicht vanaf dakterras  
 1:300

architectenbureau visser en bouwman bv  
 orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-herbergenbosch 1.073 6412133

getekend:  
 bladnummer:  
 datum: 2 juni 2016  
 gewijzigd:  
 fase:  
 schaal:

project:  
 opdrachtgever:

L-blok te Leusden  
 Heijmans

SCHERMBOOMEN, GROEN BLYVEN D.



Belangengroep Aánwonenden Noordzijde , aanpassing dakterras

Concept

Daktuin: een plek om te ontmoeten, om te genieten van natuur en seizoenen, van zon of schaduw, van (rues-)tuinieren, vogels en vlinders, van rustig mijmeren, met goed begaanbare paden, voldoende padbreedte bij voordeuren en bergingen, goed aangelicht en vooral sfeerrijk, zowel van bovenaf als van dichtbij, een tuin waar je aan gehecht kunt raken



- KOELING**
- boom
  - beplanting, vaste planten, sierheesters + bollen
  - beplanting, sedum + bollen
  - beplanting, bijvoorbeeld moestuinieren
  - heuvels met eps/meer substraat
  - verhoogde plantvakken, hoogte maten z.o.v. bestrating
  - plantenbak eye-catcher
  - waterschalen
  - verharding, bijvoorbeeld 50x50 tegels
  - meubilair: banken, tafels, stoelen
  - insectenhotel
  - verlichting/elektriciteit
  - watertappunt
  - \* GROTE TAFEL VERPLAATST
  - Noord

13 april 2016  
 Ontwerp schaal 1:200  
 Daktuin L Blok Leusden

## Zienswijze 3

<b>post</b>	<b>bezoek</b>	<b>contact</b>
Postbus 85207	Euclideslaan 201	t 31 (0)30 263 50 50
3508 AE Utrecht	3584 BS Utrecht	f 31 (0)30 263 50 60
Nederland	Nederland	www.vanvanriet.nl

**AANTEKENEN**

Gemeente Leusden  
Afdeling Beleid  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN

Vooruit per fax: 033 – 496 15 00

Vooruit per e-mail: [gemeente@leusden.nl](mailto:gemeente@leusden.nl)

<b>datum</b>	<b>behandeld door</b>	<b>doorkiesnummer</b>
Utrecht, 13 juli 2016	mr. W. van Galen	030 - 263 50 77
<b>uw referentie</b>	<b>e-mail</b>	<b>direct faxnummer</b>
Zienswijze coördinatie regeling ontwerpbesluiten Biezenkamp	<a href="mailto:vangalen@vanvanriet.nl">vangalen@vanvanriet.nl</a>	030 - 263 50 70

inzake [REDACTED] - sub: Omgevingsrecht - D100834

**ZIENSWIJZE**

Edelachtbaar College,

1. Door deze dient ondergetekende, mr. W. van Galen, kantoorhoudende te (3584 BS) Utrecht aan de Euclideslaan 201 (postadres: Postbus 85207, 3508 AE Utrecht) ten kantore van De Advocaten van Van Riet B.V., in zijn hoedanigheid van advocaat/gemachtigde van de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan [REDACTED] hierna te noemen: "**belanghebbenden**", een zienswijze in op volgende ontwerpbesluiten:
  - A. bestemmingsplan "Biezenkamp, herziening 2016";
  - B. de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
  - C. het verkeersbesluit Ossensteegje;
  - D. het verkeersbesluit blauwe zone;
  - E. de omgevingsvergunning voor de kap van bomen.

**de**Advocaten  
*van*vanRiet

Inzake

[REDACTED] /advies - sub: Omgevingsrecht D100834

pag

2/20

2. Een afschrift van de publicatie van de ontwerpbesluiten is aangehecht als **bijlage 1**.

### Ontvankelijkheid

3. Belanghebbenden zijn woonachtig in het zogenaamde U-blok in het winkelcentrum de Biezenkamp, dat ingevolge het bestemmingsplan "Biezenkamp, herziening 2016", hierna te noemen: "**bestemmingsplan**", een nieuwe bestemming krijgt, namelijk hoofdzakelijk commerciële functies op de begane grond met daarboven appartementen.
4. Ingevolge ditzelfde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt recht tegenover de woning van belanghebbenden de bouw mogelijk gemaakt van het zogenaamde L-blok, bestaande uit een supermarkt op de begane grond met daarboven appartementen.
5. Om de bouw van het L-blok mogelijk te maken, dienen er bomen te worden gekapt waarop belanghebbenden zicht hebben. Belanghebbenden zijn het hiermee oneens, evenals met de verkeersbesluiten die belanghebbenden tevens rechtstreeks in hun belangen treffen.
6. Nu alle ontwerpbesluiten vanaf donderdag 16 juni 2016 tot en met woensdag 27 juli 2016 ter inzage liggen, dienen belanghebbenden door deze en derhalve tijdig daarop een zienswijze in.

### Bestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016'

#### Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (RPS)/Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (PRV)

7. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt in het gebied dat ingevolge de PRV is aangewezen als 'Mobiliteitstoets'.
8. In artikel 3.7, lid 2, van de PRV is bepaald dat de toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving bevat van het aantal

Inzake

[REDACTED] - sub: Omgevingsrecht D100834

pag

3/20

verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. In artikel 3.7, lid 3, van de PRV is bepaald dat, indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets wordt uitgevoerd.

9. In hoofdstuk 3.2.1.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat de provincie Utrecht ingevolge de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een mobiliteitsscan verplicht stelt. Belanghebbenden citeren:

*“Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Indien dit het geval is, is de mobiliteitstoets verplicht. In hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat van een verstoring van het verkeersnetwerk geen sprake is.”*

10. In hoofdstuk 4.10.5 van de toelichting op het bestemmingsplan is vervolgens vermeld dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.
11. Waarop die conclusie is gebaseerd, is belanghebbenden echter een raadsel. Niet alleen ontbreekt de mobiliteitsscan als bedoeld in hoofdstuk 3.2.1.3 van de toelichting danwel de mobiliteitstoets ex. artikel 3.7, lid 3, van de PRV, maar de toelichting ontbeert zelfs een beschrijving van het aantal verplaatsingen die het bestemmingsplan tot gevolg heeft en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.
12. Dit, terwijl in de tabel op pagina 3 van het luchtkwaliteitsonderzoek, dat als bijlage 5 aan de toelichting is gehecht, uitdrukkelijk is vermeld dat het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van het bestemmingsplan – dat onder meer voorziet in een vergroting van het programma van 1.320 m<sup>2</sup> bvo detailhandel en geen supermarkt naar 1.750 m<sup>2</sup> bvo detailhandel en 1.313 m<sup>2</sup> bvo supermarkt – met maar liefst 1.524 toeneemt. Nog belangrijker om op te merken is, is echter dat deze toename – van 851

motorvoertuigbewegingen naar 2.375 motorvoertuigbewegingen per etmaal (inclusief vrachtwagen) – een verdrievoudiging is ten opzichte van de huidige situatie.

13. Daarbij zij opgemerkt dat in het luchtkwaliteitsonderzoek en het daarin genoemde aantal motorvoertuigbewegingen bovendien alleen rekening is gehouden met de realisatie van L-blok, maar niet met de uitbreiding van de functies in het U-blok – bijvoorbeeld met horeca-activiteiten categorie II – en de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg daarvan. Ook ontbreekt in het luchtkwaliteitsonderzoek ten onrechte de aan de supermarkt ondergeschikte kantoorruimte ter grootte van 286,6 m<sup>2</sup> bvo. Voorts is in het luchtkwaliteitsonderzoek ten onrechte wel rekening gehouden met de afname van motorvoertuigbewegingen van nooit gerealiseerde appartementen en woningen. Daarnaast is in het luchtkwaliteitsonderzoek de ondergeschikte kantoorruimte ter grootte van 286,6 m<sup>2</sup> bvo
14. Gelet hierop hebben belanghebbenden dan ook gereede twijfel bij het gestelde in hoofdstuk 4.10.5 van de toelichting, namelijk dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Volgens belanghebbenden is het tegendeel het geval.
15. Belanghebbenden concluderen dan ook dat het bestemmingsplan op dit onderdeel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro alsook artikel 3.7 van de PRV.

#### Stedenbouw

16. Blijkens de verbeelding van het bestemmingsplan krijgt de noordkant en oostkant van het L-blok een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter. Voor de westkant van het L-blok heeft een bouwhoogte van maximaal 10 meter te gelden, maar recht tegenover de woning van belanghebbenden – op een afstand van slechts 6 meter – bedraagt de maximum bouwhoogte aan de west- en aansluitend de zuidkant ineens 17 meter. Belanghebbenden zijn het hiermee oneens.
17. Het U-blok kent namelijk een maximum bouwhoogte van slechts 8 meter. Voor het gebouw ten oosten van het L-blok, dat op 34 meter afstand daarvan is gelegen, geldt een maximum bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter, terwijl ter plaatse van de woningen ten noorden

van het L-blok 12 meter de maximum bouwhoogte is. Volgens belanghebbenden valt een bouwhoogte van 17 meter ter plaatse dan ook compleet uit de toon.

18. Daar komt bij dat het onbegrijpelijk is dat dit accent (in hoogte) juist recht tegenover de woning van belanghebbenden, op slechts 6 meter afstand, komt te liggen, terwijl het L-blok op een afstand van 34 meter is gelegen van het gebouw ten oosten daarvan zodat, als er al een hoogte-accents van 17 meter zou moeten komen, het veel logischer is om dat aan de oostkant van het L-blok te doen.
19. Immers, omdat de hoogbouw – waarin appartementen komen – juist wordt gerealiseerd op de kortst mogelijke afstand van de woning van belanghebbenden, ondervinden belanghebbenden hiervan veel hinder. Niet alleen kan vanuit de appartementen in de hoogbouw op slechts 6 meter afstand rechtstreeks in de keuken en woonkamer van belanghebbenden worden gekeken, waardoor de privacy van belanghebbenden ernstig wordt aangetast, ook de lichtinval in de keuken en woonkamer zal drastisch afnemen. Hierbij blijft het echter niet. Omdat in artikel 2, lid 2, van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat ondergeschikte bouwonderdelen, zoals balkons, bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing wordt gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt, kunnen er op een afstand van 3,5 meter van de woning van belanghebbenden balkons worden gerealiseerd. Dit wordt ook bevestigd met het bepaalde in artikel 5, lid 1, onder g, van de regels en het bouwplan zelf. Als de inbreuk op de privacy van belanghebbende als gevolg van het L-blok al groot is, dan zal dit als gevolg van de komst van de balkons onhoudbaar worden, terwijl belanghebbenden als gevolg hiervan ook nog eens met extra geluidsoverlast – dat afkomstig zal zijn van de bewoners/gebruikers van de balkons – te maken zullen krijgen.
20. Aangezien het in de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt aan een motivering waarom een maximum bouwhoogte van 17 meter vanuit stedenbouwkundig oogpunt op een afstand van 6 meter van de woning van belanghebbenden aanvaardbaar is, mede gelet op de belangen van belanghebbenden, concluderen belanghebbenden dat het bestemmingsplan – waaronder doch niet beperkt tot het bepaalde in artikel 2, lid 2, en artikel 5, lid 1, onder g, van de regels – ook om deze reden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro.

Inzake

advies - sub: Omgevingsrecht D100834

pag

6/20

### Flora en fauna

21. In hoofdstuk 4.6 van de toelichting is vermeld dat met het opknappen van het U-blok mogelijk beschermde soorten kunnen worden verstoord en dat sprake kan zijn van een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden.
22. Daarmee wordt echter miskend dat op pagina's 16 en 19 van het ecologisch onderzoek, dat als bijlage 6 aan de toelichting is gehecht, is vermeld:

*"Met het voornemen worden de panden van de 'U-vorm' gerenoveerd. Hierbij vinden werkzaamheden aan het dak en de gevel plaats. Daar op deze locaties mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, kan er tijdens de werkzaamheden mogelijk verstoring van de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen optreden. Verstoring van vleermuizen is niet toegestaan. Wanneer dit wel gebeurt is sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. Om met zekerheid vast te kunnen stellen of in het gebouw verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten aanwezig zijn, wordt nader onderzoek naar deze soorten noodzakelijk geacht. Het onderzoek geeft in eerste instantie antwoord op de vraag of vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast blijkt uit het onderzoek of er met het voornemen mogelijk sprake is van een overtreding van de Flora- en faunawet en of de flora en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat."*

en:

*"Het gebruik van het plangebied door deze soorten [strikt beschermde vleermuizen, huismus en gierzwaluw; toevoeging gemachtigde] kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van het plan op (het leefgebied van) de daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en of het aspect Ffw de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij een ontheffing Ffw worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. Als wordt voldaan aan dergelijke voorwaarden, kan op basis van eerdere ervaringen redelijkerwijs worden*



Inzake

/advies - sub: Omgevingsrecht D100834

pag

7/20

*verwacht dat een dergelijke ontheffing door het Ministerie van Economische Zaken wordt verleend."*

23. Dit, terwijl de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan pas gegeven is zodra vaststaat dat ofwel geen effecten van het plan op (het leefgebied van) de aanwezige strikt beschermde soorten te verwachten zijn, ofwel aannemelijk is dat hiervoor een ontheffing zal worden verleend.
24. Nu er nog geen nader onderzoek is verricht, laat staan dat vaststaat dat er geen effecten van het plan op (het leefgebied van) de aanwezige strikt beschermde soorten te verwachten zijn, of zelfs aannemelijk is dat hiervoor een ontheffing zal worden verleend, concluderen belanghebbenden dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet gegeven is en zodoende tevens om deze reden sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro.

#### Verkeer

25. Belanghebbenden verwijzen hiervoor naar hetgeen zij over dit onderwerp hebben opgemerkt met betrekking tot de PRS en PRV.

#### Parkeren

26. In hoofdstuk 4.10.5 van de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar een parkeerbalans (bijlage 9 van de toelichting op het bestemmingsplan).
27. Waarop die conclusie is gebaseerd, is belanghebbenden echter een raadsel. De parkeerbalans is namelijk onnavolgbaar en onjuist. Enkele redenen hiervoor zijn de volgende:
- In de winkelgebieden Noord en Zuid, tevens aangeduid als gebieden 1a en 1b, is een Jumbo supermarkt – dat staat voor een fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau) – ter grootte van 1.447 m<sup>2</sup> bvo. In een matig stedelijk gebied in de schil rondom het centrum geldt hiervoor een gemiddelde parkeernorm van 4,7

per 100 m<sup>2</sup> bvo, zoals ook wordt vermeld in de parkeerbalans. In de parkeerbalans is echter zonder enige motivering gerekend met een parkeernorm van 3,25, nota bene lager dan het minimum kencijfer van de CROW, hetwelk tot gevolg heeft dat de parkeerbehoefte 21 parkeerplaatsen lager uitvalt dan gemiddeld. Belanghebbenden zijn het hiermee oneens.

- In het L-blok komt een Lidl supermarkt – dat staat voor een discountsupermarkt – ter grootte van 1.589 m<sup>2</sup> bvo (inclusief ondergeschikte kantoorruimte), waarvoor in een matig stedelijk gebied in de schil rondom het centrum een gemiddelde parkeernorm van 4,9 per 100 m<sup>2</sup> bvo geldt, zoals ook wordt vermeld in de parkeerbalans. In de parkeerbalans is echter gerekend met een parkeernorm – die nota bene lager is dan het minimum kencijfer van de CROW – van 3,25 *“Conform voorstel overleg d.d. 25-2-2015. O.b.v. ervaringscijfers en toegepaste normen elders in het land en stevig inzet fiets in Biezenkamp”*, waardoor de parkeerbehoefte ruim 26 parkeerplaatsen lager uitvalt dan gemiddeld. Zelfs al zou uitsluitend gerekend moeten worden met 1.320 m<sup>2</sup> bvo, dan nog valt de parkeerbehoefte 22 parkeerplaatsen lager uit dan gemiddeld. Wat die ervaringscijfers zouden zijn en waarom deze beter zouden zijn dan de kencijfers van de CROW, wordt echter niet toegelicht. Waarom elders toegepaste normen ook in het geval van winkelcentrum De Biezenkamp toegepast zouden kunnen worden, wordt evenmin toegelicht. Voorts wordt nergens in het bestemmingsplan gesteld, laat staan onderbouwd, dat stevig wordt ingezet op het gebruik van de fiets. Belanghebbenden zijn het hiermee dan ook tevens oneens.
- In gebied 2 komt een school met 18 lokalen, waarvoor in een matig stedelijk gebied in de schil rondom het centrum een gemiddelde parkeernorm van 0,8 per leslokaal geldt, zoals ook wordt vermeld in de parkeerbalans. In de parkeerbalans is echter gerekend met een parkeernorm – gelijk aan het minimum kencijfer van de CROW – van 0,5 *“ivm goede bereikbaarheid en kwaliteit fietsvoorzieningen”*. Wat die goede bereikbaarheid alsook kwaliteit van de fietsvoorzieningen precies is, wordt echter niet toegelicht, zodat belanghebbenden betwisten dat dit tot gevolg zou hebben dat kinderen meer met de fiets naar school gaan dan met de auto.

28. Nu het bestemmingsplan iedere werkelijk inhoudelijke toelichting op de parkeerbehoefte ontbeert, concluderen belanghebbenden dat het bestemmingsplan tevens om deze reden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro.
29. Daar komt bij dat het bepaalde in artikel 11, lid 1, onderdelen a en c, van de Wro om meerdere redenen onvolledig en onjuist is. Belanghebbenden lichten dit toe.
30. In artikel 11, lid 1, onderdeel a, van de Wro is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een behoefte voor parkeren slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals vastgelegd in bijlage 2 van de regels.
31. Echter, daarmee is niet bepaald dat ook daadwerkelijk parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een gebouw met een behoefte voor parkeren, zodat het risico bestaat dat de parkeerbehoefte volledig wordt afgewenteld op het openbaar gebied.
32. Bovendien wordt miskend dat niet alleen bij de bouw van een gebouw dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, maar ook nadien, zodra het gebouw in gebruik is. De verplichting om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien, dient dan ook niet alleen betrekking te hebben op de realisatie van een gebouw, maar ook op de instandhouding daarvan.
33. Voorts wordt miskend dat het gebruik van gebouwen ingevolge het bepaalde in artikel 3, lid 4, van de regels na oprichting kan worden gewijzigd, waardoor potentieel ook een grotere parkeerbehoefte ontstaat en als gevolg daarvan ook meer parkeerplaatsen nodig zijn dan ten tijde van de bouw van het gebouw.
34. Wanneer sprake is van een gebouw met een behoefte voor parkeren wordt niet toegelicht, zodat dit volledig kan worden bepaald door burgemeester en wethouders, hetwelk tot willekeur kan leiden en strijd met de rechtszekerheid tot gevolg heeft.
35. Hetzelfde geldt voor het bepaalde in onderdeel c van artikel 11, lid 1, van de regels. Nergens in de regels – bijlage 2 inbegrepen – is namelijk toegelicht welke bijzondere omstandigheden tot gevolg zouden kunnen hebben dat het voldoen aan de

Inzake

[REDACTED] - sub: Omgevingsrecht D100834

pag

10/20

parkeerbehoefte op overwegende bezwaren stuit en evenmin is in de planregels bepaald hoe op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid kan worden voorzien.

### Kantoor

36. In artikel 3, lid 1, onder a3, van de regels is bepaald dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – ondergeschikt kantoor' op de eerste verdieping uitsluitend een "ondergeschikt kantoor" bij de supermarkt is toegestaan.

37. In hoofdstuk 2.2.2 van de toelichting is echter het volgende vermeld:

*"Op de eerste verdieping zal tevens ruimte zijn voor kantoorruimte en een opleidingscentrum voor de supermarkt."*

38. Aangezien artikel 3, lid 1, onder a3, van de regels niet voorziet in de mogelijkheid om de voor 'Gemengd' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – ondergeschikt kantoor' te gebruiken als opleidingscentrum/school, stellen belanghebbenden vast dat dit niet is toegestaan.

39. Voor zover het de bedoeling is dat dit wel wordt toegestaan, merken belanghebbenden op dat hiermee in geen van de onderzoeksrapporten, die als bijlagen aan de toelichting zijn gehecht, rekening is gehouden en zodoende opnieuw sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro. Een opleidingscentrum genereert namelijk meer verkeer en kent een hogere parkeernorm dan een ondergeschikt kantoor, zeker nu dit ondergeschikte kantoor c.q. opleidingscentrum maar liefst 286,6 m<sup>2</sup> bvo groot is (op een supermarkt van 1.320 m<sup>2</sup> bvo).

### Horeca

40. Ingevolge het geldende bestemmingsplan "De Biezenkamp", door de raad vastgesteld op 29 september 2011, rust op het gedeelte van het U-blok waarin belanghebbenden woonachtig zijn de bestemming 'Centrum – 2'.

Inzake

[REDACTED] sub: Omgevingsrecht D100834

pag

11/20

41. De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn op grond van artikel 8, lid 1, onder a2, van de regels van het geldende bestemmingsplan "De Biezenkamp" bestemd voor onder meer horeca, met dien verstande dat uitsluitend horeca-activiteiten uit categorie I van de Staat van horeca-activiteiten zijn toegestaan, zoals ook in paragraaf 2.1.2 van de toelichting op het (nieuwe) bestemmingsplan wordt bevestigd.
42. In de Staat van horeca-activiteiten, behorende bij de regels van het geldende bestemmingsplan "De Biezenkamp", is vermeld dat een horecabedrijf categorie I een horecabedrijf betreft, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt en dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals restaurants, hotels, pensions, ijssalons, croissanterieën en lunchroom.
43. Ingevolge het bestemmingsplan komt op het U-blok de bestemming 'Gemengd' te rusten. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn op grond van artikel 3.1, onder c, van de regels van het bestemmingsplan bestemd voor onder meer horeca, met dien verstande dat uitsluitend horeca-activiteiten uit categorieën I en II van de Staat van horeca-activiteiten zijn toegestaan.
44. Uit de Staat van horeca-activiteiten, behorende bij de regels van het bestemmingsplan, blijkt dat naast de hiervoor vermelde activiteiten behorende bij een horecabedrijf categorie I tevens een horecabedrijf categorie II is toegestaan, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's.
45. Belanghebbenden zijn hier sterk op tegen. Zij vrezen er namelijk voor dat hun woon- en leefklimaat met de komst van horeca-activiteiten categorie II ernstig wordt aangetast, zoals ook – getuige de beschrijving van dergelijke activiteiten in de Staat van horeca-activiteiten – doorgaans het geval is. Dit, terwijl in paragraaf 2.2.1 van de toelichting juist wordt vermeld:

*"Om flexibiliteit te bieden aan eigenaren en gebruikers van het U-blok, wordt in dit bestemmingsplan tevens mogelijk gemaakt dat zich in het U-blok op de begane grond horeca- of dienstverlenende functies vestigen. Wat betreft horeca zijn*

*vestigingen toegestaan die doorgaans geen tot weinig overlast voor het leefklimaat veroorzaken."*

46. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dan ook dat het helemaal niet de bedoeling is dat categorie II horeca-activiteiten kunnen worden ontplooid in het U-blok. Nu de regels anders bepalen, concluderen belanghebbenden dat het bestemmingsplan innerlijk tegenstrijdig is en de regels aangepast moeten worden zodat in het U-blok geen horeca-activiteiten uit categorie II van de Staat van horeca-activiteiten zijn toegestaan.
47. Voor zover wel wordt beoogd om in het U-blok horeca-activiteiten categorie II toe te staan, merken belanghebbenden op dat het bestemmingsplan in dit verband een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro ontbeert, nu daaruit niet volgt dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de toelichting op het bestemmingsplan, noch in de daaraan gehechte bijlagen is immers op dit aspect ingegaan. Ditzelfde geldt overigens ook voor het L-blok.
48. Dat in paragraaf 2.2.1 van de toelichting is vermeld dat eventuele overlast door de gemeente Leusden wordt voorkomen door de openingstijden voor diverse soorten horeca te beperken, zegt helemaal niets. Er is immers geen akoestisch onderzoek verricht naar het geluidsniveau op de gevels van woningen in de directe omgeving van de horeca-activiteiten categorie II, waaronder die van belanghebbenden, terwijl belanghebbenden de gegronde vrees hebben dat niet kan worden voldaan aan de normen die het Activiteitenbesluit milieubeheer hieraan stelt. Belanghebbenden verwijzen naar de uitspraak van de ABRS van 25 november 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3609).
49. Ook ontbreken er maatwerkvoorschriften, terwijl er op voorhand in redelijkheid evenmin van kan worden uitgegaan dat er maatwerkvoorschriften worden vastgesteld én dat deze stand kunnen houden in een beroepsprocedure. Belanghebbenden verwijzen naar de uitspraak van de ABRS van 10 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4462).

#### Wonen

50. In artikel 3, lid 1, onderdeel d2, van de regels is vermeld dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat het aantal

woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

51. Blijkens de verbeelding van het bestemmingsplan rust de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' slechts op een gedeelte van het L-blok.
52. Gevolg hiervan is dat er geen grenzen zijn gesteld aan het aantal woningen op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden voor zover daarop niet tevens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' rust.
53. Uit de toelichting, alsook de bijlagen daarbij, blijkt echter dat bedoeld is dat in het L-blok maximaal 18 appartementen worden gerealiseerd. In hoofdstukken 1.1 en 2.2.2 van de toelichting wordt hierover vermeld:

*"Boven de supermarkt zijn 18 nieuwbouw appartementen voorzien."*

en:

*"Op de eerste, twee en derde verdieping is ruimte voor in totaal 18 appartementen."*

54. Vaststaat dan ook dat artikel 3, lid 1, onderdeel d2, van de regels tegenstrijdig is met de toelichting daarop en derhalve moet worden aangepast, zodat het uitgesloten is dat ter plaatse van het L-blok meer dan 18 woningen kunnen worden gerealiseerd.

#### Algemene wijzigingsregels

55. In artikel 10 van de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen kunnen aanbrengen, met dien verstande dat bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 meter mogen worden verschoven, de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen evenmin onevenredig mogen worden geschaad. Belanghebbenden zijn het hiermee oneens.

Inzake

sub: Omgevingsrecht D100834

pag

14/20

56. Het opschuiven van de bestemmingsgrenzen met vijf meter zou namelijk tot gevolg kunnen hebben dat de balkons van de westkant van het L-blok tegen het U-blok en de woning van belanghebbenden wordt aangebouwd. Dat de belangen van nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad, zegt in dit verband helemaal niets, omdat niet is bepaald wat "onevenredig" is, hetwelk (de toepassing van) deze bevoegdheid uiterst discretionair en in strijd met de rechtszekerheid maakt.

### **Omgevingsvergunning voor activiteit bouwen**

#### Algemeen

57. Teneinde niet in herhaling te vallen, verwijzen belanghebbenden naar hetgeen zij hebben gesteld ter zake het bestemmingsplan, dat hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. In aanvulling daarop merken belanghebbenden het volgende op.

#### Strijd met bestemmingsplan

58. In artikel 11, lid 1, onderdeel a, van de Wro is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een behoefte voor parkeren slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals vastgelegd in bijlage 2 van de regels. Het ontwerpbesluit is in strijd met deze regel, omdat het ontwerpbesluit niet voorziet in de realisatie van parkeerplaatsen, ondanks dat het kennelijk de bedoeling is – blijkens de parkeerbalans dat als bijlage 9 aan de toelichting is gehecht – dat ten behoeve van de 18 appartementen ook 18 parkeerplaatsen op eigen terrain worden gerealiseerd.

#### Redelijke eisen van welstand

59. In het ontwerpbesluit is als voorwaarde vermeld dat op grond van welstandseisen beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren nader in het werk door een inspecteur van de afdeling Dienstverlening dienen te worden goedgekeurd. Dit is om meerdere redenen in strijd met wet- en regelgeving.



60. In artikel 6.2, lid 1, van het Bor is namelijk bepaald dat, indien burgemeester en wethouders het noodzakelijk vinden om advies in te winnen om te kunnen beoordelen of een aanvraag in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, onder d, van de Wabo, zij dit moeten vragen aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester.
61. Burgemeester en wethouders hebben het in de onderhavige kwestie nodig geacht om advies in te winnen, maar in strijd met artikel 6.2, lid 1, van het Bor, hebben zij dit advies gevraagd aan het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, dat niet gelijk te stellen is met een welstandscommissie dan wel stadsbouwmeester. Immers, op de website van de gemeente Leusden is nadrukkelijk vermeld dat de gemeente Leusden met het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit niet meer beschikt over een welstandscommissie (bijlage 2).
62. Bovendien wordt de toetsing aan redelijke eisen van welstand ter zake beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren in het werk weer overgelaten aan een inspecteur van de afdeling Dienstverlening, die op zijn beurt weer niet gelijk te stellen is met een welstandscommissie dan wel stadsbouwmeester of zelfs een adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.
63. Belanghebbenden stellen dan ook vast dat het ontwerpbesluit in strijd is met artikel 6.2, lid 1, van het Bor.
64. Daarnaast moet een aanvraag omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.10, lid 1, aanhef en onder d, van de Wabo worden geweigerd, indien de aanvraag in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Als het bouwplan op beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren nog niet is uitgewerkt én is getoetst en goedgekeurd door een welstandscommissie dan wel stadsbouwmeester of zelfs een adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, dan kan niet worden vastgesteld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Zodoende is het ontwerpbesluit teves in strijd met artikel 2.10, lid 1, aanhef en onder d, van de Wabo.
65. Door de toetsing aan de redelijke eisen van welstand ter zake beeldbepalende (gevel)details, materialen en kleuren ook nog eens uit te stellen tot ná het besluit en zelfs tot in het werk, wordt voorts aan belanghebbenden het recht ontnomen om daartegen te ageren. Belanghebbenden staan alsdan immers voor een voldongen feit, hetwelk in strijd is



- op maandag tot en met vrijdag tussen 18.00 en 09.00 uur;
- op zaterdag tussen 18.00 en 08.00 uur; en
- op zon- en feestdagen gedurende de hele dag;

zodat voorkomen wordt dat het Ossensteegje als doorgaande route wordt gebruikt, terwijl de (winkel)voorzieningen optimaal bereikbaar blijven. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan zowel de bezwaren van de bewoners van de Lijsterbeslaan (waarvan de achtertuinen aan het Ossensteegje grenzen) als de bezwaren van de winkeliers in het plangebied.

70. Met de belangen van belanghebbenden is echter volstrekt geen rekening gehouden, ondanks dat zij nota bene al sinds 1997 woonachtig zijn in twee appartementen in het plangebied die uitsluitend vanaf het binnenterrein toegankelijk zijn en belanghebbenden al die tijd ook met hun auto op het binnenterrein van het U-blok parkeren, zoals ook bekend is blijkens paragraaf 2.2.1 van de toelichting op het bestemmingsplan: *“Aan de noordzijde is het U-blok open. Hier bevinden zich enkele parkeerplaatsen.”* Een foto van het binnenterrein is aangehecht als **biilage 3**.
71. Aangezien het binnenterrein uitsluitend bereikbaar is via het Ossensteegje heeft het ontwerp-verkeersbesluit Ossensteegje tot gevolg dat belanghebbenden in de avonduren en op zon- en feestdagen zich niet meer met de auto van en naar hun woning kunnen begeven. Dit, terwijl de heer Van Kooten rug patiënt is en het voor hem niet mogelijk is om een afstand van enkele tientallen meters, laat staan honderden meters, te lopen.
72. Belanghebbenden kunnen dan ook niet anders dan concluderen dat het ontwerp-verkeersbesluit Ossensteegje in strijd is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, terwijl al helemaal geen rekening is gehouden met de belangen van belanghebbenden.

#### **Verkeersbesluit blauwe zone**

73. Blijkens het ontwerp-verkeersbesluit blauwe zone bestaat de vrees dat de voor centrumbezoekers het gunstigst gelegen parkeerplaatsen (langdurig) zullen worden ingenomen door bewoners en winkelpersoneel. Omdat dit onwenselijk zou zijn, worden

middels het ontwerp-verkeersbesluit blauwe zone blauwe zones ingesteld, zodat langparkeerders elders moeten parkeren. Vervolgens is vermeld:

*“Deze maatregel pakt alleen minder gunstig uit voor de (toekomstige) bewoners; zij zullen hun auto op iets verdere loopafstand moeten parkeren. Dit is echter nog altijd een acceptabele loopafstand binnen een centrumgebied.”*

74. Hiermee wordt echter miskend dat als belanghebbenden – vanwege de fysieke afsluiting van het Ossensteegje – in de avonduren en op zon- en feestdagen zich niet meer met de auto van en naar hun woning kunnen begeven, zij alsnog gehouden zullen zijn om minimaal 100 meter te lopen van en naar de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen buiten de blauwe zone. Dit is voor de heer Van Kooten niet mogelijk, nog los van de levensgrote kans dat voormelde plaatsen bezet zullen worden door andere langparkeerders die ook uit het centrumgebied verbannen worden zodat de loopafstand alleen maar groter wordt.
75. Belanghebbenden kunnen dan ook niet anders dan concluderen dat het ontwerp-verkeersbesluit blauwe zone tevens in strijd is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, terwijl al helemaal geen rekening is gehouden met de belangen van belanghebbenden.

#### **Omgevingsvergunning voor kap van bomen**

76. In het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor het kappen van 6 bomen ten behoeve van de realisatie van het L-blok wordt vermeld:
- dat de te kappen bomen ingevolge de 'Groene Kaart' behorende bij de Bomenverordening 2012 'Gemeente Leusden', hierna te noemen: **“bomenverordening”**, waardevolle bomen zijn;
  - dat deze bomen een levensverwachting van > 5 jaar hebben;
  - dat uitsluitend een ontheffing kan worden verleend voor het kappen van deze bomen bij een middel of hoge prioriteit;
  - dat de ontwikkeling van het project Biezenkamp van groot sociaal economisch belang voor een lange termijn is;

zodat ontheffing wordt verleend voor het kappen van de bomen. Belanghebbenden zijn het hiermee oneens.

77. In artikel 4, lid 2, aanhef en onderdeel c, van de bomenverordening is bepaald dat slechts bij uitzondering een ontheffing kan worden verleend voor het vellen van een waardevolle boom indien een algemeen maatschappelijk belang opweegt tegen duurzaam behoud van de beschermde houtopstand, mits alternatieven voor behoud uitputtend zijn onderzocht. Hieraan voldoet het ontwerpbesluit niet.
78. Dat in het ontwerpbesluit wordt vermeld dat de ontwikkeling van het project Biezenkamp van groot sociaal economisch belang is voor een lange termijn, is namelijk irrelevant. De bomen worden niet gekapt als gevolg van de ontwikkeling van het project Biezenkamp, maar als gevolg van de voorgenomen realisatie van het L-blok. Derhalve moet worden onderbouwd waarom de realisatie van het L-blok van groot sociaal economisch belang is voor een lange termijn en dat is niet gebeurd. Zelfs in het bestemmingsplan, dat de basis moet zijn voor de realisatie van onder meer het L-blok, wordt niets over het sociaal economisch belang daarvan vermeld.
79. Dat dit sociaal economisch belang voor een lange termijn er ook niet is, blijkt uit het bestemmingsplan 'Biezenkamp', dat door de gemeenteraad van de gemeente Leusden is vastgesteld op 29 september 2011. Het bestemmingsplan 'Biezenkamp' voorziet immers in een compleet andere inrichting van het gebied waarop het L-blok is gepland dan het voorliggende bestemmingsplan, ingevolge waarvan zelfs nagenoeg alle bomen behouden kunnen worden.
80. Bovendien is in het ontwerpbesluit evenmin vermeld, laat staan toegelicht, dat er alternatieven voor behoud van de waardevolle bomen uitputtend zijn onderzocht en dat deze alternatieven – zoals in de toelichting op de bomenverordening is vermeld – *“als onmogelijk of zeer onwenselijk zijn aangemerkt”*, terwijl het bewijs dat die alternatieven er zijn in feite al met het bestemmingsplan 'Biezenkamp' geleverd is.
81. Daarnaast ontbreken in het ontwerpbesluit de bijzondere voorschriften zoals genoemd in artikel 8 van de bomenverordening, in het bijzonder leden 2 – 4 daarvan. Dit is weliswaar

Inzake

[REDACTED] vies - sub: Omgevingsrecht D100834

pag  
20/20

niet verplicht, maar omdat de bomen gekapt worden ten behoeve van de realisatie van het L-blok waarvoor ook het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk zijn, is het niet meer dan logisch dat aan het ontwerpbesluit het voorschrift wordt verbonden dat niet tot kap van de bomen wordt overgegaan totdat de andere benodigde ontheffingen, vergunningen, toestemmingen en/of ruimtelijke orderingsprocedures onherroepelijk geworden zijn.

82. Belanghebbenden stellen dan ook vast dat het ontwerpbesluit in strijd is met artikel 4, lid 2, aanhef en onderdeel c, en artikel 8 van de bomenverordening, alsook in strijd is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

**MET CONCLUSIE:**

83. In het licht van het voormelde concluderen belanghebbenden dan ook dat de ontwerpbesluiten in strijd zijn met onder meer de Wet ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikel 3.1 van de Wro, Besluit ruimtelijke ordening, Flora- en faunawet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bestemmingsplan "Blezenkamp, herziening 2016", Bomenverordening 2012 'Gemeente Leusden', Welstandsnota 2014 van de gemeente Leusden, Algemene wet bestuursrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.
84. Derhalve verzoeken belanghebbenden de raad en het college van burgemeester en wethouders de ontwerpbesluiten niet dan wel met inachtneming van de zienswijze van belanghebbenden gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,



W. van Galen

advocaat/gemachtigde

**deAdvocaten**  
**vanvanRiet**

# BIJLAGE 1

## Gemeentelijke coördinatie-regeling ontwerp-besluiten Biezenkamp, Leusden

Burgemeester en wethouders maken bekend dat vanaf donderdag 16 juni 2016 tot en met woensdag 27 juli 2016 de volgende ontwerp-besluiten ter inzage liggen:

- bestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016';
- de omgevingsvergunning om te bouwen;
- het verkeersbesluit Ossensteegje;
- het verkeersbesluit blauwe zone;
- kapvergunning.

Deze besluiten worden met toepassing de procedure van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening gecoördineerd. Deze ontwerp-besluiten worden dan ook gelijktijdig ter inzage gelegd.

### ***Bestemmingsplan ' Biezenkamp, herziening 2016 '***

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de afronding van het winkelcentrum Biezenkamp. Een bestaand gebouw in het winkelcentrum de Biezenkamp, het zogenaamde U-blok, krijgt een nieuwe bestemming. Dat gebouw krijgt in dit bestemmingsplan op de begane grond hoofdzakelijk commerciële functies en op de verdieping appartementen. Daarnaast wordt de bouw mogelijk gemaakt van een supermarkt, het zogenaamde L-blok, met daarboven appartementen.

### ***Omgevingsvergunning om te bouwen***

De omgevingsvergunning ziet op de bouw van de supermarkt en appartementen (het L-blok).

### ***Verkeersbesluit Ossensteegje***

Dit verkeersbesluit geeft invulling aan de wijze en mate van geslotenverklaring van het Ossensteegje.

### ***Verkeersbesluit blauwe zone***

Dit verkeersbesluit geeft invulling aan het instellen van een parkeerschijfzone rondom het plangebied van de Biezenkamp.

### ***Kapvergunning***

Deze kapvergunning ziet op de kap van 6 platanen gesitueerd vóór het L-blok.

### ***Ter inzage legging***

De hierboven genoemde ontwerp-besluiten liggen met ingang van donderdag 16 juni 2016 tot en met woensdag 27 juli 2016 ter inzage bij het omgevingsloket in het gemeentehuis. Het omgevingsloket is geopend op werkdagen tussen 09:00 en 12:00 uur.

De ontwerp-besluiten zijn (met uitzondering van de omgevingsvergunning om te bouwen) ook digitaal in te zien op de gemeentelijke website [www.leusden.nl/Bestemmingsplannen](http://www.leusden.nl/Bestemmingsplannen).

Het ontwerp-bestemmingsplan kunt u ook inzien op de landelijke webpagina [www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0327.170-0301](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0327.170-0301).

De officiële bronbestanden van het ontwerp-bestemmingsplan kunt u downloaden op [www.leusden.nl/durp/plans/NL.IMRO.0327.170-/NL.IMRO.0327.170-0301](http://www.leusden.nl/durp/plans/NL.IMRO.0327.170-/NL.IMRO.0327.170-0301).

Gedurende de genoemde termijn kan iedereen bij de gemeenteraad van Leusden naar keuze mondeling of schriftelijk zienswijzen omtrent de ontwerp-besluiten kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden toegestuurd aan de gemeente Leusden, afdeling Beleid, Postbus 150, 3830 AD Leusden. Voor het mondeling overbrengen van zienswijzen kan, tot drie werkdagen vóór afloop van de termijn van de terinzagelegging, telefonisch via nummer 14 033 een afspraak worden gemaakt met afdeling Beleid.

U kunt uw schriftelijke zienswijze ook mailen naar [gemeente@leusden.nl](mailto:gemeente@leusden.nl) o.v.v. 'Zienswijze coördinatie-regeling ontwerpbesluiten Biezenkamp'. Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden. Deze hebben wij nodig om de zienswijzennota toe te sturen. Een per mail ontvangen zienswijze wordt op



dezelfde manier behandeld als een per post ontvangen zienswijze. De afhandeltermijn is daardoor langer dan gebruikelijk voor een e-mailbericht.

***Crisis- en herstelwet***

Wij wijzen u erop dat wanneer dit gecoördineerde besluit te zijner tijd wordt vastgesteld, de Crisis- en herstelwet van rechtswege van toepassing is. Dit betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift moeten aangeven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

## BIJLAGE 2



## Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wil zeggen dat uw bouwplan architectonisch past in de omgeving. De gemeente legt in een **welstandsnota** zo concreet mogelijk vast welke welstandscriteria gelden voor de verschillende delen van de gemeente.

Als u vergunningsvrij mag bouwen, hoeft u niet te voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. Maar er geldt dan wel dat uw bouwplan niet sterk mag afwijken van de redelijke eisen van ruimtelijke kwaliteit. Als u iets bijzonders wilt bouwen, is het dus raadzaam eerst contact op te nemen met de gemeente en te controleren of uw bouwplan past binnen de welstandsnota. Heeft u wel een omgevingsvergunning nodig, dan wordt uw bouwplan door de gemeente getoetst aan de welstandsnota. Neem voor vragen over de welstandsnota contact op met de gemeente.

### Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit

De gemeente Leusden heeft per 1 januari geen welstandscommissie meer. In plaats daarvan is er een adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit dat inwoners met (ver)bouwplannen adviseert.

Het nieuwe adviesteam is breed samengesteld. Zo zit er een architect in, een cultuurhistoricus, een stedenbouwkundige, een archeoloog en iemand met verstand van landelijke inrichting. Hierdoor kan een advies vanuit meerdere invalshoeken worden gegeven. En dat komt de snelheid van de plannen ten goede.

De grootste verandering in vergelijking met de werkwijze met een welstandscommissie zit erin dat er in het voortraject al een gesprek met de inwoners wordt aangegaan. Dat wil het adviesteam ook graag. "Liever vooraf adviseren dan achteraf toetsen" aldus Erik Tolboom, de secretaris van de adviescommissie.

### Wat betekent dit voor u?

Er dient eerst bekeken te worden of een vergunning benodigd is en of het plan wel past in het bestemmingsplan. Voor deze informatie kunt u terecht bij het Wabo-loket.

Voor de volgende zaken kunt u terecht bij het Adviesteam Ruimtelijk Kwaliteit

- Vooroverleg bouwplannen (esthetisch)
- Vooroverleg bestemmingsplannen / beeldkwaliteitsplannen
- Advies m.b.t. Wabo-vergunningen (onderdeel bouwen en monumenten)

### Waar kunt u terecht?

Heeft u vragen voor het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit? Neemt u dan contact op met de secretaris van het adviesteam Erik Tolboom (telnr 14033)

### Feedback formulier

Hebt u gevonden wat u zocht? \*

- Ja
- Nee

Vul hier uw op- of aanmerkingen in

Vul hier uw emailadres in \*

## BIJLAGE 3





## Zienswijze 4

Gemeente Leusden  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN

DATUM	18 juli 2016	TEAM	GRO
ZAAKKENMERK	Z-GRO_VBA-2016-0999	REFERENTIE	de heer F.L.H.G. Assmann
NUMMER	8188463D	DOORKIESNUMMER	030-2582143
UW BRIEF VAN	7 juli 2016	FAXr	030-2583139
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	Frans.Assmann@Provincie-Utrecht.nl
BIJLAGE(N)	-	ONDERWERP	Reactie gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Biezenkamp herziening 2016

Geacht college,

Met uw e-mail van 7 juli 2016 heeft u ons geïnformeerd over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Biezenkamp herziening 2016. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De aangebrachte wijzigingen zijn opgenomen in het raadsbesluit.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 juni 2016 aan ons toegezonden. Ik heb het plan beoordeeld op basis van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Op 4 juli 2016 hebben wij onze reactie over dit ontwerpbestemmingsplan aan u toegezonden.

Het voorliggende plan geeft mij geen aanleiding Gedeputeerde Staten te adviseren gebruik te maken van het wettelijke instrumentarium.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

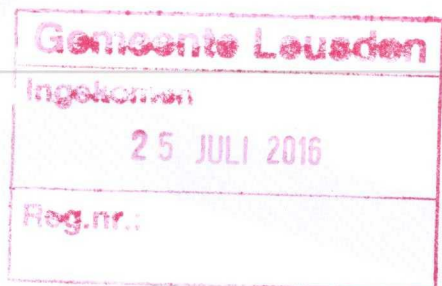
Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra  
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

*Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend*



## Zienswijze 5



**VERTROUWELIJK**  
Gemeenteraad Leusden  
Afdeling Beleid  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN

Blekerijlaan 1  
3447 GR Woerden

Tevens per fax: 033 496 15 00

T 0348 - 41 97 71

F 0348 - 42 18 01

E [info@vakcentrum.nl](mailto:info@vakcentrum.nl)

I [www.vakcentrum.nl](http://www.vakcentrum.nl)

Woerden, 22 juli 2016

Betreft: [REDACTED]  
Onze ref.: TW/rd/P04806.14066.02

Geachte gemeenteraad,

Op 16 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden het ontwerpbestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016' ter inzage gelegd. Namens cliënte [REDACTED] te Leusden, doe ik u hierbij een zienswijze toekomen.

### Inleiding

Cliënte exploiteert reeds geruime tijd met succes en plezier [REDACTED] te Leusden. De supermarkt is gesitueerd in het winkelcentrum 'De Hamershof'. Volgens de Detailhandelsnota 2015 van de gemeente Leusden functioneert 'De Hamershof' als kernverzorgend centrum en is het winkelcentrum het hoofdwinkelcentrum van Leusden. Het winkelcentrum heeft daarnaast een sterke verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente. Bovendien is de trekkracht van goed gesegmenteerde supermarkten van groot belang. Cliënte vreest dat door het mogelijk maken van nóg een supermarkt met de gekozen omvang bij het winkelcentrum 'De Biezenkamp', het winkelcentrum 'De Hamershof' in zwaar weer zal komen te verkeren. Cliënte vreest bovendien dat haar positie dusdanig zal verslechteren, dat de supermarkt niet meer rendabel kan worden geëxploiteerd. Daarmee kan de fundatie onder het bestaansrecht van het winkelcentrum 'De Hamershof' komen te vervallen. Immers, zoals gezegd, het is juist het gesegmenteerde supermarktaanbod dat zo belangrijk is voor 'De Hamershof'. Indien de supermarkten in 'De Hamershof', meer in het bijzonder de supermarkt van cliënte, omvallen als gevolg van de nieuw te realiseren supermarkt, zal dit voor een groot deel van de inwoners van Leusden leiden tot het niet meer binnen afzienbare afstand kunnen voorzien in hun eerste levensbehoefte. Reden genoeg om het bestemmingsplan niet als zodanig vast te stellen, ik licht dat toe.

### Bestemmingsplan 'Biezenkamp'

In (de buurt van) het winkelcentrum 'De Biezenkamp' is reeds een supermarkt gevestigd (Jumbo, De Biezenkamp 5). Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Biezenkamp' (2011) is dat gelet op de bestemming 'Centrum-1' en de

ING bank BIC NLBNL2A

NL53INGB0656414847

KvK Utrecht 41173360

BTW nr. 0091.25.875.B.01

functieaanduiding 'supermarkt' toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt het tevens mogelijk dat ten oosten van de locatie van de Jumbo aan de Biezenkamp 5 nog een supermarkt mag worden gevestigd met een maximale oppervlakte van 1320 m<sup>2</sup>. In de toelichting van het desbetreffende bestemmingsplan wordt ter onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuzen aangevoerd dat het huidige winkelcentrum is gedateerd en achterblijft op andere winkelcentra. Het bestemmingsplan is derhalve onderdeel van de door het gemeentebestuur gestarte vernieuwingsoperatie. Deze vernieuwingsoperatie is gebaseerd op het Masterplan 'De Biezenkamp' uit december 2005 en het in 2010 vastgestelde stedenbouwkundig plan. Wat van de (niet) gerealiseerde ontwikkelingen ook zij, ter onderbouwing van de behoefte aan een extra supermarkt is gewezen op het streven om de huidige discountsupermarkt (Lidl) aan de Hamersveldseweg te verplaatsen (en te vergroten) naar 'De Biezenkamp'. De nieuwe opzet (lees: de verplaatsing) scheidt de voorwaarden voor een duurzame verbetering van de economische positie van dit winkelgebied, aldus de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan. Het moge duidelijk zijn dat de behoefte bovendien afhankelijk is gesteld van de beoogde woningbouw en 'upgrade' van het winkelcentrum. Alleen op die wijze kan sprake zijn van voldoende ontwikkelruimte voor de nieuw te realiseren supermarkt.

#### **Ontwerpbestemmingsplan 'Biezenkamp, herziening 2016'**

Thans heeft de tijd geleerd, en gezien het, volgend op het Masterplan aangepaste stedenbouwkundigontwerp uit 2010 was dat al duidelijk, dat de voorgenomen initiatieven van het gemeentebestuur slecht tot niet van de grond komen. Een nieuw bestemmingsplan is derhalve als ontwerp ter inzage gelegd met weer een nieuw plan om een nieuwe ontwikkeling te realiseren.

Op grond van dit ontwerpbestemmingsplan is ten noordwesten van de Asschatterweg een supermarkt toegestaan met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.050 m<sup>2</sup>. Cliënte heeft, gelet op de ontwikkelgeschiedenis, weinig fiducia in het voorgenomen plan en twijfelt derhalve aan de uitvoerbaarheid.

#### *Vereiste verplaatsing*

In de toelichting behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan wordt eveneens gewezen op de noodzakelijke verplaatsing van de huidige discountsupermarkt ten opzichte van de locatie die in het bestemmingsplan 'De Biezenkamp' was voorzien. Op geen enkele wijze worden echter bestuursrechtelijke maatregelen getroffen om te voorkomen dat op de huidige locatie van de discountsupermarkt een nieuwe supermarkt zich zal vestigen. Dat de locatie kennelijk na verplaatsing niet aantrekkelijk is voor de vestiging van een nieuwe supermarkt, wordt niet met objectieve gegevens onderbouwd. Bovendien is dat een aanname die niet zonder meer terecht is. Immers, de huidige discount supermarkt kan daar kennelijk reeds geruime tijd rendabel exploiteren. Zonder adequate publiekrechtelijke verankering van de voorgenomen verplaatsing, twijfelt cliënte sterk aan de juistheid van het opgestelde Distributieplanologisch onderzoek (hierna: DPO) en of het bestemmingsplan een afdoende motivering bevat. Als na verplaatsing van de discountsupermarkt een nieuwe supermarkt zich zal vestigen aan de Hamersveldseweg vreest cliënte voor de continuering van zijn bedrijfsvoering.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Met betrekking tot de toepassing van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro): de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan *geen* extra bebouwing mogelijk maakt, waardoor niet aan de ladder getoetst hoeft te worden. Los van de vraag of dit een juiste opmerking is,



daar kom ik later nog op terug, is het thans vigerende bestemmingsplan 'De Biezenkamp' vastgesteld vóór de wettelijke verankering van het instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik. Gelet op de belangen die voornoemd artikel beoogt te beschermen en het feit dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening onderbouwd dient te worden in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling daaraan voldoet, lag het op de lijn van uw gemeentebestuur de stappen van de ladder wél te doorlopen. Nu dat is nagelaten, is cliënte van oordeel dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid.

Bovendien wordt in het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de supermarkt gewerkt met een maximaal toegestaan aantal vierkante meters. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dat losgelaten en is gekozen voor een maximaal aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak (hierna: wvo). Omdat cliënte op basis van het geldende bestemmingsplan niet kan inschatten hoeveel wvo daadwerkelijk voor de supermarkt kan worden gebruikt, is de stelling dat het aantal vierkante meters afneemt onvoldoende onderbouwd, dan wel is het verschil vele malen kleiner dan wordt gesuggereerd. Daarbij zou het mogelijk kunnen zijn dat de bebouwing niet toeneemt, maar wel sprake is van ruimtebeslag dat zou nopen tot het doorlopen van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

#### *Behoefte*

Een nieuwe supermarkt is volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een goede aanvulling op de full-service supermarkt (Jumbo) die in het winkelcentrum 'De Biezenkamp' aanwezig is. Uit de toelichting volgt dat de supermarkten gezamenlijk zorgen voor een aantrekkende werking en daarmee voor extra winkelend publiek voor elkaar en de overige winkels in 'De Biezenkamp'.

Om de behoefte aan een supermarkt met een dergelijke omvang te onderbouwen is, zoals gezegd, een DPO opgesteld. Indien met een bestemmingsplan detailhandel mogelijk wordt gemaakt, dient vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te worden bezien of de mogelijkheid van (nieuwe) detailhandel niet leidt tot leegstand, en daarmee aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In het DPO is rekening gehouden met koopstromen, verscheidene ontwikkelingen binnen de detailhandelssector en is uiteindelijk de marktruimte voor detailhandel in dagelijkse levensmiddelen berekend.

Cliënte zet vraagtekens bij de gehanteerde aannamen. Al eerder is gebleken dat geen ruimte bestond voor de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot het winkelcentrum. Immers, anders was de supermarkt wel gerealiseerd. De vestiging van de discountsupermarkt is immers niet afhankelijk van de rest van het plan. Bovendien vindt cliënt twee relatief grote supermarkten niet passen bij het winkelcentrum dat door het gemeentebestuur wordt beoogd. Onvoldoende is onderzocht en onderbouwd wat de gevolgen zijn voor het winkelcentrum waar cliënte in gevestigd is. Hoewel cliënte goed begrijpt dat het huidige winkelcentrum niet voldoet aan de eisen die daar door het gemeentebestuur aan worden gesteld, kan de voorgenomen ontwikkeling, naar mening van cliënte niet tot gevolg hebben dat nog meer leegstand zal ontstaan in het winkelcentrum 'De Hamershof'. Juist in een winkelcentrum vinden combinatiebezoeken plaats. Het omvallen van een winkel heeft derhalve grote gevolgen voor de overige winkels (bijvoorbeeld slagerij, poelier, viswinkel en groenteboer). Op het moment dat een winkelcentrum niet meer kan voldoen aan de wensen van een combinatiebezoek zullen klanten wegblijven en al hun boodschappen gaan doen in een grote full service supermarkt. Dit kan leiden tot het verdwijnen van de supermarkten uit 'De Hamershof' waardoor duurzame ontworpen van het voorzieningsniveau allesbehalve uit te sluiten valt.

---

Of inwoners dan nog wel op aanvaardbare afstand kunnen voorzien in hun eerste levensbehoefte, is derhalve maar zeer de vraag. In zoverre is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen.

*Nota detailhandel 2015*

In de Nota detailhandel Leusden 2015 (hierna: Nota) staat vermeld dat in het wijkcentrum 'De Biezenkamp' sinds enkele jaren wordt gewerkt aan een grondige renovatie en upgrading van dit centrum. Hiermee wordt ingezet op het versterken van de functie van wijkwinkelcentrum in de toekomst. De Nota vermeldt ten aanzien van een nieuwe supermarkt in 'De Biezenkamp' voorts: *In het deel dat nog gebouwd wordt, is ruimte opgenomen voor een tweede (discount)supermarkt. Hiermee wordt de trekkracht van het wijkcentrum verder versterkt.* (p. 13) en *Conform eerdere plannen, wordt hierbij gestreefd naar de huisvesting van een tweede supermarkt (Lidl) om het centrum weer bestaansrecht en trekkracht te geven.* (p. 19). In het bestemmingsplan wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat al geruime tijd de plannen om tot renovatie van het winkelcentrum te komen, niet tot uiting zijn gebracht. Bovendien wordt in de Nota onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen van dit plan op de bestaande winkelstructuren. De verwijzing dat het plan derhalve in overeenstemming is met de Nota is naar het oordeel van cliënte, gelet op de Nota en hetgeen hierboven is overwogen, onvoldoende om als onderbouwing van de noodzaak van een nieuwe supermarkt te dienen.

**Conclusie**

Gelet op bovenstaande is cliënte van oordeel dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld. Tevens meent cliënte dat de voorgenomen ontwikkeling voor het realiseren van een nieuwe supermarkt strijd oplevert met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij vreest cliënte voor de negatieve gevolgen die het plan zal hebben op de 'De Hamershof'. Cliënte verzoekt u dan ook het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat het vestigen van een supermarkt (met deze omvang) planologisch niet is toegestaan.

Met vriendelijke groet,  
Vakcentrum Bedrijfsadvies