

Nota Zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan

Burgemeester de Beaufortweg 61

Augustus 2016



Inleiding

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 vanaf 16 juni 2016 zes weken ter inzage gelegen om iedereen in de gelegenheid te stellen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Dit is op 15 juni gepubliceerd in de Staatscourant en op www.leusden.nl. Ook zijn alle omwonenden per brief geïnformeerd. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Een kopie van de zienswijzen is als bijlage in deze nota opgenomen.

Zienswijzen

Indiener 1 – De heer Lens, Burgemeester de Beaufortweg

Samenvatting

1. Het aanzien van de westgevel van de dokterswoning wordt gedeeltelijk uit het zicht onttrokken. De allure van dit monumentale pand gaat hierdoor sterk achteruit. Dit komt doordat de te bouwen woning aan de westzijde een grotere volume heeft dan het voormalige koetshuis dat er stond. Ook staat de woning een stuk meer naar voren.
2. De nieuwe woning geeft ernstige schaduwwerking en onze privacy komt in het gedrang.

Antwoord

1. De stedenbouwkundige opzet van het plan is zo opgesteld dat de dokterswoning goed zichtbaar is vanaf de openbare weg. Ten opzichte van de voorgevel van de dokterswoning ligt de nieuwe woning nog steeds 7 meter er achter. Dit betekent dat de dokterswoning prominent zichtbaar blijft. Bovendien refereert de architectuur van de nieuwe woning aan het voormalige koetshuis, waardoor de cultuurhistorisch waardevolle villa nog steeds in de historische context wordt gezet. Het grotere gebouw en de ligging naar voren is nodig voor het gebruik als woning met daarbij een buitenruimte met privacy.
2. De schaduwwerking door de nieuwe woning is beperkt omdat de hoogte is beperkt tot maximaal 7 meter. Omdat de woning ten oosten ligt van de achtertuin van indieners zal er alleen in de vroege ochtenduren beperkt schaduw zijn in de noordoosthoek van de tuin. Nagenoeg de hele dag (in ieder geval vanaf 11 uur 's ochtends in de wintermaanden) zal er geen schaduw zijn van de nieuwe woning op het perceel van indieners.
Door het ontwerp van de nieuwe (senioren)woning met een slaapkamer op de begane grond heeft de bovenverdieping een ondergeschikte functie. De bovenverdieping ligt terug ten opzichte van de zijkant van de woning en heeft kleine hooggeplaatste ramen. De inkijk vanaf de woning is daarom beperkt waardoor voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van indieners.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast .

Indiener 2 – De heer Geutjes en Mw. Slood, Platanenlaan

Samenvatting

1. Gesteld wordt in het ontwerp bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling de restauratie van het oude gemeentehuis en de dokterswoning mogelijk maakt. Gelet op het feit dat het oude gemeentehuis gerestaureerd en verkocht is staat dit naar onze mening los van het bestemmingsplan.
2. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk dicht bij ons huis. Met de komst van deze woning worden onze privacy en woongenot aangetast.
3. Waarom is er een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter nodig. Verzocht wordt dit te beperken om zo de impact op indieners te beperken.

Antwoord

1. De restauratie van het oude gemeentehuis op nr. 63 is mede op verzoek van de gemeente al gedaan. Dit kon vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure omdat hier geen bestemmingswijziging voor nodig was. De kosten van de restauratie zijn voorgefinancierd door de initiatiefnemer Bloemendal Vastgoed. De opbrengst van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk moet maken moeten de restauratiekosten dekken.
2. Met de ligging en ontwerp van de woning is rekening gehouden met het effect op de privacy van indieners. De garage is om deze reden richting indieners gezet zodat de hoofdwoning op meer afstand komt te liggen. De woning zelf komt daarmee op minimaal 8 meter afstand van het perceel van indieners. Ondanks de extra bebouwing is dan nog steeds sprake van een ruime stedenbouwkundige opzet. In de woning is aan de kant van indieners een beperkt oppervlakte aan ramen ontworpen, waardoor de inblik beperkt is.
Dit plan is gelegen in een woonwijk, waardoor geluid behorend bij de functie wonen in naburige percelen acceptabel is. Doordat er dichterbij wordt gewoond kan dit wat toenemen. De bebouwing is echter na realisatie nog steeds ruim van opzet.
Het vrije uitzicht vanuit de tuin wordt beperkt door de nieuwe woning. De ligging van de woning is ver naar achteren waardoor het vooral uitzicht opzij betreft. Daarnaast is door deze ontwikkelingsmogelijkheid het perceel van de dokterswoning opgeknapt door onder andere veel overmatig groen te verwijderen, waardoor het vrije uitzicht juist is toegenomen.
3. De gewenste hoogtes van de nieuwe woning zijn om het ontwerp te laten refereren aan het middendeel van de dokterswoning. Bovendien zijn deze maten ook nodig om een functionele woning met 2 bouwlagen en een toegankelijke kap te kunnen realiseren. Een lagere goot- en nokhoogte zou ervoor zorgen dat de kap nog enkel voor opslag is te gebruiken. Lagere hoogtes hebben bovendien beperkt invloed op het vrije uitzicht, de privacy en de geluidsbeleving.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast .

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Bijlage: Zienswijzen

Van: Lens [mailto:]
Verzonden: zaterdag 23 juli 2016 19:06
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: Zienswijze i.z. Bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 te Leusden.

Geacht college van B en W .

Met referte aan uw brief d.d. 14 -06- 2016, met uw kenmerk 270886 doen wij u onderstaand onze zienswijze over bovengenoemd bestemmingsplan toekomen. Als bewoners cq. eigenaar van het aangrenzende huis , Burg. de Beaufortweg , beperken wij ons in onze mening tot de gevolgen van de te bouwen woning op Kavel 1 waar voorheen het Koetshuis stond

1. De te bouwen woning heeft een groter volume dan het oude koetshuis dit wordt o.a. veroorzaakt door het doorgetrokken dak van bovenverdieping . Het oude koetshuis had alleen deze dakhoogte in het voorste gedeelte, het achtergedeelte was lager.
2. De voorgevel van het oude koetshuis lag praktisch op een lijn met de achtergevel van het doktershuis.
3. De voorgevel van de te bouwen woning komt aanzienlijk verder naar voren, en dus ook de hele woning, in de richting van de Burg. de Beaufortweg.

De onder bovengenoemde punten hebben tot gevolg;

; dat het aanzien van de westgevel van de dokterswoning gedeeltelijk aan het zicht word onttrokken en de allure van dit monumentale pand er sterk op achteruit gaat

; als de te bouwen woning inderdaad. gerealiseerd word op de plaats als nu in de plannen is voorzien, geeft dit voor ons op een ernstige schaduwwerking, en komt onze privacy in het gedrang.

In afwachting van uw antwoord op onze zienswijze verblijf ik,

Hoogachtend.

Lens

Burg. de Beaufortweg
3833 AE Leusden;

Verslag mondelinge zienswijze

Indieners zienswijze: De heer R. Geutjes en mevrouw F.A. Sloot
Behandelend ambtenaar: Jordi Bunnik
Betreft: ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de
Beaufortweg 61
Datum: 25 juli 2016

De heer R. Geutjes en mevrouw F.A. Sloot wonen op Platanenlaan en dienen een zienswijze in met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61.

1. Gesteld wordt in het ontwerp bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling de restauratie van het oude gemeentehuis en de dokterswoning mogelijk maakt. Gelet op dat het oude gemeentehuis gerestaureerd en verkocht is staat dit naar onze mening los van het bestemmingsplan.
2. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk dicht bij ons huis. Met de komst van deze woning wordt onze privacy en woongenot aangetast.
 - a. Er is inkijk vanuit de nieuwe woning in onze tuin;
 - b. Er kan mogelijk geluidsoverlast van de nieuwe bewoners komen;
 - c. En ons vrije uitzicht wordt beperkt.
3. Wat is de noodzaak van de maximale hoogte (9,5m) en goothoogte (6m) van de woning? Kan dit niet lager om zo de impact te beperken?

Geutjes en mw. Sloot

Platanenlaan
3833AX Leusden