

Nota Zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan

Biezenkamp, herziening MFC en woningen

Mei 2016



Inleiding

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan Biezenkam, herziening MFC en woningen vanaf 18 maart 2016 zes weken ter inzage gelegen om iedereen in de gelegenheid te stellen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Dit is op 17 maart gepubliceerd in de Staatscourant en op www.leusden.nl. Ook zijn alle omwonenden per brief geïnformeerd. Naar aanleiding van de ter inzage legging is een zienswijze ingediend. In deze nota wordt de zienswijze beantwoord. Een kopie van de zienswijze is als bijlage in deze nota opgenomen.

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

Zienswijzen

Indiener 1 – De heer van der Flier, Rozenhaag

Samenvatting

1. Aan de achterkant van mijn huis wordt op ontoelaatbaar korte afstand gebouwd. Dit schaadt mijn privacy ernstig door inkijk in mijn woonkamer en tuin. De waarde van mijn huis zal verminderen. Juist de hoogste woningen zijn hier gepland
2. Na aanleg van een groot parkeerterrein bij het Hamersveld zet de “verstening” nu door met dit plan.

Antwoord

1. De afstand van de woning van indiener tot aan de nieuwe woningen is 14 meter. In het geldende bestemmingsplan (Biezenkamp) is een multifunctioneel centrum met woningen bestemd op 10 meter afstand. Bovendien is de maximale hoogte van de woningen (11,5 meter en goothoogte van 7 meter) beduidend lager dan de maximale hoogte van de geldende bestemming (16 meter plat dak). Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee juist een vooruitgang ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, dat ziet op de realisatie van een groter MFC Atlas met appartementencomplex dan nu feitelijk wordt gerealiseerd.

Gelet op de 2 meter hoge haag op de erfafscheiding van de indiener zal er alleen inkijk zijn vanaf verdiepingen van de nieuwe woningen. Omdat dit slaapkamers zijn worden deze ruimtes beperkt gebruikt om naar buiten te kijken. De aantasting op de privacy en woongenot is hiermee beperkt.

Gelet op bovenstaande antwoorden is niet de verwachting dat de waarde van de woning significant zal dalen.

De maximale hoogte van de woningen is overal gelijk. Er is geen sprake van dat in een hier de hoogste woningen zijn toegestaan. Feitelijk mogen er wel lagere woningen komen wat een verschil kan verklaren in hoogte tussen de woningen in het project. De gebruikte maten zijn gebruikelijk voor woningen met twee bouwlagen en een kap.

2. De verstening in het plan op de grond is niet wezenlijk groter dan met de school inclusief schoolplein die er heeft gestaan. Aan de kant van de woning van indiener aan de oostzijde is er wel sprake van minder groen na realisatie van het plan. Vergeleken

met het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan leidt deze wijziging niet tot meer versterking aan de grond.

Conclusie

- Het bestemmingsplan wordt niet aangepast .

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Ambtshalve Aanpassingen

Verbeelding/Plankaart

Mede op verzoek van omwonenden wordt aan de oostzijde de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” – net als elders in het plan – veranderd in de bestemming groen, behalve op de loop van het voorgenomen pad voor langzaam verkeer..

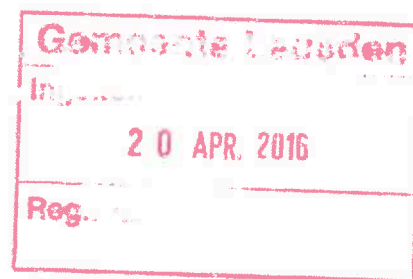
Bijlage: Zienswijze

Gemeente Leusden

Zienswijze bestemmingplan Biezenkamp Herziening MFC en woningen

Postbus 150

3830 AD Leusden



Leusden, 19-4-2016

Geachte,

Ondergetekende woont op de Rozenhaag en heeft bezwaar van de toekomstige bouw op van de locatie van de Kleine beer. (Woningen genoemd Oosthof, zuidoostkant)

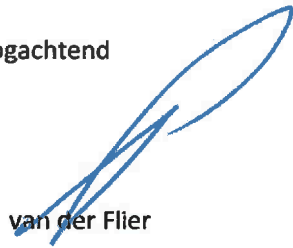
Aan de achterkant van mijn huis wordt op een naar mijns inziens ontoelaatbare korte afstand gebouwd dat dit mogelijk zowel inkijk in mijn woonkamer en tuin geeft dat dit ernstig mijn privacy zal schaden. En derhalve het woongenot sterk zal verminderen. En waarde van mijn huis zal verminderen.

Wat een vreemd uitgang punt is om daar op deze locatie dicht bij mijn huis juist de hoogste woningen zijn gepland.

Verder, Überhaupt is in de loop der jaren aansluitend mijn tuin een groot parkeerterrein verschenen en de "verstening" zet zich nu door, met de nieuwe plannen.

Ten slotte verzoek ik u om de beslissing niet uit te voeren totdat u een beslissing op mijn bezwaarschrift hebt genomen.

Hoogachtend



van der Flier

Rozenhaag

3831 CA Leusden