
NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Uitgebreide procedure

WABO-2020-291 Stijgbeugel 32

2 september 2021



Gemeente Leusden

Inleiding

Op 14 april 2021 is in de Staatscourant en het Gemeenteblad van Leusden bekend gemaakt dat een ontwerpomgevingsvergunning voor bouwen en het planologisch afwijken van de bestemming ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ter inzage is gelegd. De ontwerpomgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben met ingang van 16 april 2021 tot en met 27 mei 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Eén collectief heeft een zienswijze naar voren gebracht. Op deze zienswijze zal hieronder worden ingegaan. De zienswijze zal in samengevatte vorm worden weergegeven. De zienswijze zal volledigheidshalve integraal (geanonimiseerd) als bijlage bij deze Nota van Beantwoording worden opgenomen.

Behandeling zienswijze

A. Formele aspecten

Van 9 adressanten is op 20 mei 2021 een gezamenlijke zienswijze ontvangen, verder te noemen: adressanten.

Op woensdag 23 juni 2021 hebben adressanten 7 en 8 via de e-mail laten weten hun zienswijze in te trekken.

Belanghebbendheid:

Overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door eenieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

I. Beantwoording zienswijze met betrekking tot enkele algemene aspecten

Samengevat:

1. Adressanten vragen het voorgenomen besluit niet om te zetten in een definitief besluit.
2. Adressanten vragen welke motivering de gemeente heeft om het (nog niet geheel complete) plan als voorgenomen plan ter visie te leggen.

Gemeentelijke reactie:

1. Gelet op onze overwegingen onder punt I tot en met XII, heeft de zienswijze van adressanten geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit over te gaan.
2. Wij hebben medewerking verleend aan de tervisielegging van een ontwerp van de omgevingsvergunning, omdat de transformatie en uitbouw van het huidige pand een permanente en toekomstgerichte invulling voor wonen is. Betaalbare woningen zijn schaars en wachttijden voor deze woningen zijn in de gemeente Leusden lang. Het toevoegen van woningen met een omgerekende huurprijs tussen de € 850,- en € 1000,- vergroot het aanbod van betaalbare woningen.

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de aanvraag, beoordeeld en geconcludeerd dat voldoende inzichtelijk is gemaakt dat afwijking van het vigerende planologisch regime ten behoeve van 13 appartementen, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit heeft ertoe geleid dat wij bereid zijn medewerking te verlenen aan verlening van de omgevingsvergunning en eerst een ontwerp ter visie hebben gelegd. De redenering van adressanten dat het plan niet geheel compleet zou zijn om ter visie te worden gelegd, kunnen wij om voornoemde redenen niet volgen.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

II. Beantwoording zienswijze met betrekking tot het voornemen

Samengevat:

1. Adressanten vinden 13 appartementen een te belastend project voor de vierkante meters en de omgeving. Op de kavel van 923 m² was oorspronkelijk een opstal gebouwd voor zes woningen met een totaaloppervlak van 800 m². Het is echter altijd gebruikt voor een gezinsvervangend tehuis met 24 kamers. Het voornemen geeft veel meer geluidsoverlast, veel meer verkeersbewegingen, extra druk op bestaande parkeervoorzieningen (bomen en struiken), meer overlast van (zwerf)afval voor de gehele buurt, grote reductie van veiligheid, een vergrote inblik in de woningen en achtertuinen met daarmee een grote reductie van de privacy. Dit leidt tot reductie van het woongenot, sociaal welbevinden en een waardevermindering van de woning van adressanten.
2. Het plan is incompleet aangezien niet duidelijk is wat verwijderd wordt aan bomen, groen en struiken en wat eventueel herplant wordt.
3. Er ontbreken gegevens over de ontsluiting van de schuur/berging/fietsenstalling en van kavels (tuinen) aan de zuidoostzijde.

4. Keus voor (minimaal) 13 appartementen uit economisch motief is geen argument.

Gemeentelijke reactie:

1. Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie onder punt V tot en met XII.
2. Wij hanteren voor het kappen van bomen de Groene Kaart (<https://www.leusden.nl/groenekaart>). Op deze kaart staan de bomen die niet zonder omgevingsvergunning gekapt mogen worden. Op onderstaande luchtfoto van de Stijgbeugel 32 en omgeving, hebben wij de bomen omcirkeld die grenzend aan het plan op gemeentegrond staan. Deze bomen blijven staan.



Voor het kappen van bomen die niet op gemeentegrond staan en niet op de groene kaart, hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Ook geldt voor deze bomen geen herplantingsplicht.

Om de uitbouw in de achtertuin van de Stijgbeugel 32 te kunnen realiseren, is het noodzakelijk bestaande bomen en struikgewassen te verwijderen. De inrichting van de achtertuin van Stijgbeugel 32 maakt geen onderdeel uit van het bouwplan. Initiatiefnemers zijn, als eigenaar van de gronden, voornemens de tuinen te laten gebruiken als tuin. Er zal geen verandering van gebruik plaatsvinden, aangezien de initiatiefnemers op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Leusden-West' deze gronden ook reeds mogen gebruiken als tuin. Initiatiefnemers zijn voornemens de tuinen een nette(re) uitstraling te geven. Dit betekent dat een deel van de tuin aan de kant van de uitbouw zal worden betegeld en bestaand groen (struikgewas en/of bomen) hiervoor zal worden verwijderd. Het overige deel van de tuin, circa 2 meter diep, willen de initiatiefnemers groen inrichten als tuin. Om een idee te geven van de inrichting van de tuinen, is door de initiatiefnemers gedurende de tervisielegging van het ontwerp een 3D impressie tekening opgesteld die aan adressanten is toegestuurd.

Aan de kant van de steeg willen initiatiefnemers nog bergingen maken. Om hiervoor plaats te maken, zal bestaand groen (struikgewas en/of bomen) verwijderd worden. De bergingen zullen aansluiten op het bestaande pad.

We realiseren dat de ruimtelijke onderbouwing zoals die als ontwerp ter inzage heeft gelegen duidelijker had kunnen zijn omtrent de verwijdering van groen (struikgewas en/of bomen), reden dat de ruimtelijke onderbouwing op dit onderdeel wordt aangevuld met de 3D impressies die initiatiefnemers aan adressanten hebben gemaild. De plattegrond waarop dit duidelijk is aangegeven is aan de nota zienswijzen toegevoegd.

3. De achtertuin en bergingen aan de achterkant van Stijgbeugel 32 sluiten aan op een steegje in eigendom van de gemeente Leusden en met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' op grond van het vigerende bestemmingsplan Leusden-west. De tuinen en bergingen worden via dit steegje ontsloten. De te realiseren bergingen maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Reden dat hier in de ruimtelijke onderbouwing niet verder op in is gegaan.

4. Doordat het bouwplan geheel op kosten van en voor risico van initiatiefnemers wordt uitgevoerd, lag het op weg van initiatiefnemers de economische uitvoerbaarheid en rentabiliteit van hun bouwplan, en daarmee ook het aantal te realiseren appartementen, te betrekken in hun afwegingen.

In het participatietraject dat vooraf is gegaan aan de aanvraag omgevingsvergunning hebben initiatiefnemers onderzocht of het mogelijk zou zijn minder appartementen te realiseren.

Initiatiefnemers hebben dit onderzocht omdat in het voortraject reeds bleek dat adressanten het voorgenomen aantal appartementen niet vond passen bij de vigerende bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Leusden-west. Na onderzoek zijn initiatiefnemers tot de conclusie gekomen dat het realiseren van een lager aantal appartementen, zoals door adressanten voorgesteld, economisch niet uitvoerbaar zou zijn. Om de investering rendabel te maken, wordt gebruik gemaakt van de bouwconstructie van het pand, zoals die nu is. De draagmuren en de drie trappenhuisen zijn daarin voor een groot deel bepalend. Bij een lager aantal appartementen dient de bouwconstructie te worden aangepast en/of kunnen de gewenste verbeteringen in duurzaamheid niet gerealiseerd worden. Weliswaar ziet de voorkant van het pand aan de Stijgbeugel 32 eruit als een pand bestaande uit zes woningen, aan de binnenkant is de structuur anders. Daar bepalen de per verdieping doorlopende gang, de draagmuren en de 3 trappenhuisen de inrichting.

Initiatiefnemers waren aanvankelijk voornemens om 15 appartementen te realiseren in de Stijgbeugel 32 en hebben hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Gedurende de behandeling van de aanvraag is dit aantal van 15 appartementen bijgesteld naar 13 appartementen. Wij hebben getoetst of de realisatie van 13 appartementen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en zijn tot de conclusie gekomen dat dit het geval is. Daarbij wegen vele aspecten mee, waaronder de vraag of het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.
3. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
4. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

III. Beantwoording zienswijze met betrekking tot participatie

Samengevat:

1. Adressanten zijn op 16 juni en 16 juli 2020 geïnformeerd door initiatiefnemers. Voorgestelde mutaties door initiatiefnemers vonden adressanten te marginaal en namen zorgen niet weg. Adressanten hebben op 18 en 29 juli 2020 suggesties gedaan, waar initiatiefnemers niet schriftelijk op hebben gereageerd. Initiatiefnemers hebben mondeling aangegeven te persisteren in het huidige plan. Op 3 september 2020 heeft wederom een bespreking plaatsgevonden, zonder resultaat. Adressanten hebben op 30 september 2020 een plan gemaakt, bestaande uit de realisatie van 9 appartementen, en gedeeld met initiatiefnemers en gemeente. Een bespreking over deze plannen is op 5 oktober 2020 afgeslagen. Initiatiefnemers hebben vervolgens niets meer van zich laten horen. Adressanten geven aan dat de artist-impression die initiatiefnemers op 7 mei 2021 hebben toegestuurd, de zorgen niet wegnemen.
2. Enkele adressanten voelden zich tijdens de overleggen in 2020 onder druk gezet. Verder geven adressanten aan dat twee adressanten op 3 mei 2021 zijn bedreigd, geïntimideerd en onheus bejegend. Hiervan is melding gedaan bij de politie en de gemeente is ervan op de hoogte gesteld.

Gemeentelijke reactie:

1. Initiatiefnemers hebben zich in een vroeg stadium meermaals ingespannen om maatschappelijk draagvlak te krijgen voor het bouwplan. Hiervoor hebben voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning verschillende participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Een gevolg van deze bijeenkomsten is geweest, dat initiatiefnemers het bouwplan hebben aangepast om tegemoet te komen aan bezwaren van adressanten. De gewenste uitbreiding van de bestaande bebouwing is verkleind, de dakterrassen zijn aangepast en het aantal appartementen is naar beneden bijgesteld. Om de zorgen van omwonenden weg te nemen hebben de initiatiefnemers ook gedurende het vergunningsproces 3D impressiebeelden laten opstellen en met adressanten gedeeld.

De aanpassingen van het bouwplan door initiatiefnemers en aanleveren van 3D impressiebeelden heeft de bezwaren van adressanten evenwel niet geheel weggenomen. Enkele adressanten blijven ontevreden. Ook na afloop van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning hebben initiatiefnemers zich ingespannen in overleg te gaan met adressanten en constructief te spreken. Een en ander naar aanleiding van het aanbod van adressanten in de zienswijze om met initiatiefnemers in overleg te gaan. Van een overleg is het echter niet gekomen. Initiatiefnemers hebben wel constructieve afstemming gehad met een van de adressanten. Het voornaamste bezwaarpunt van privacy is aan bod gekomen en initiatiefnemers hebben meegedacht in oplossingen om mogelijke inkijk te voorkomen. Het voorkomen van inkijk door middel van de bergingen aan de steeg, zou een oplossing kunnen zijn. Een gevolg van de constructieve gesprekken is geweest, dat de zienswijze door twee adressanten is ingetrokken.

Dat niet iedere adressant tevreden kan zijn met het bouwplan, betekent naar onze mening evenwel niet dat het bouwplan van initiatiefnemer niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en planologische medewerking geweigerd zou moeten worden. Wij verwijzen in dit verband naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat de omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat voor een bepaalde ontwikkeling, niet betekent dat het plan niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening (zie onder andere AbRvS 26 oktober 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2789](#), r.o. 8.1 en AbRvS 1 april 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:958](#) r.o. 3.2).

Bij de beoordeling van het bouwplan van initiatiefnemer hebben wij alle betrokken belangen afgewogen. Niet alleen de belangen van adressanten hebben we meegewogen, ook overige belangen. We vinden de transformatie en uitbouw van het pand ten behoeve van wonen een permanente en toekomstgerichte invulling van het gebruik van het pand. Hiermee komt een eind aan het huidige tijdelijke kamergebruik van het pand aan de Stijgbeugel 32. Gebruik dat we onwenselijk vinden en, zo maken wij op uit de zienswijze, adressanten ook. Verder speelt het bouwplan in op de vraag naar betaalbare woningen. Betaalbare huur- en koopwoningen zijn schaars en wachttijden voor deze woningen in de gemeente Leusden lang. Het toevoegen van woningen met een omgerekende huurprijs tussen de € 850,- en € 1.000,- vergroot het aanbod van betaalbare woningen in Leusden. Het bouwplan voegt ook woningen toe die geschikt zijn voor kleine huishoudens. Eveneens is onderzocht of het bouwplan past bij de bebouwing in de omgeving en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat hiervan sprake is, blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.

Gelet op de inspanningen van initiatiefnemers gedurende het voorproces en vergunningsproces om maatschappelijk draagvlak te creëren, de aanpassingen van het bouwplan en afweging van alle overige betrokken belangen, zijn wij van mening dat we een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan van initiatiefnemer kunnen verlenen.

2. Wij zijn als gemeente niet aanwezig geweest bij de participatie overleggen die tussen initiatiefnemer en adressanten hebben plaatsgevonden. Dat deze overleggen niet hebben

geresulteerd in het gewenste resultaat, hebben wij in 2020 van zowel initiatiefnemer als adressanten vernomen. Met name het tweede participatieoverleg van 2 juli 2020 is voor beide partijen onprettig verlopen. Uit de zienswijze hebben we vernomen dat enkele adressanten zich onder druk gezet hebben gevoeld. We betreuren dat adressanten het participatieoverleg zo hebben ervaren en hebben initiatiefnemer hierover bevraagd. Van initiatiefnemer hebben we ook vernomen dat het overleg niet had gebracht wat ze hadden verwacht. Initiatiefnemers waren onthutst over het geschreeuw, grove taalgebruik en beschuldigingen die zij tijdens het overleg hebben moeten ontvangen, zo hebben wij vernomen. Door beide kanten is het gesprek onprettig ervaren.

Ondanks het onprettige verloop van voornoemd participatieoverleg, zijn initiatiefnemers met adressanten in gesprek gebleven. Ook als gemeente hebben we geprobeerd om initiatiefnemer en adressanten nader tot elkaar te brengen en te bemiddelen. Alle inspanningen van initiatiefnemer, adressanten en gemeente hebben evenwel niet geresulteerd in een bouwplan dat op de steun van alle adressanten kan rekenen. Initiatiefnemer heeft uiteindelijk de conclusie getrokken dat het na verschillende participatiepogingen niet mogelijk was om draagvlak te hebben van alle adressanten en heeft een omgevingsvergunning aangevraagd.

Over het voorval dat op 3 mei 2021 is voorgevallen tussen initiatiefnemer en een tweetal adressanten, hebben wij initiatiefnemer eveneens bevraagd. We hebben vernomen dat initiatiefnemer via de e-mail en persoonlijk deze adressanten heeft gewezen op het gebruik van de steeg door adressanten, alsof het particulier eigendom is.

Dat een tweetal adressanten de boodschap van initiatiefnemer als 'bedreigend, intimiderend en onheus bejegend' hebben ervaren betreuren we. Initiatiefnemer heeft hierop aangegeven dat zij zich hier niet in kunnen vinden. Wij beoordelen de plannen verder op inhoudelijke motieven.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

IV. Beantwoording zienswijze met betrekking tot wat adressanten wel willen

Samengevat:

1. Adressanten zijn voorstander van een herbestemming en wel voor realisatie van 9 appartementen, zonder uitbouw en balkons aan de voorzijde. Adressanten geven aan op welke wijze het huidige pand voor appartementen kan worden ingericht en ook de wijze waarop de tuinen kunnen worden ingericht met bergingen, bomen en struiken. Voorgesteld wordt ook bij alle appartementen de warmtepompen aan de voorzijde (noordwestzijde) te plaatsen. Op deze wijze zijn de geluiden van de balkons en warmtepompen enkel te horen op straat en niet in de woningen en tuinen. De huidige brandgang heeft men graag naar 2 meter gelet op de toename van de verkeersbewegingen. Adressanten willen grotere woningen om meer permanente huurders aan te spreken en vluchtige expatbewoning te ontmoedigen.
2. Adressanten zijn bereid om met de gemeente en initiatiefnemers over hun plan in gesprek te gaan.
3. Adressanten geven aan dat ze planschade zullen verhalen.

Gemeentelijke reactie:

1. Initiatiefnemers hebben adressanten in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken en er is destijds uitgebreid gesproken over meerdere alternatieve plannen. Zoals wij ook bij de

beantwoording van zienswijze III onder 1 hebben aangegeven, hebben de gesprekken geleid tot aanpassing van het bouwplan. Een bouwplan dat vervolgens door initiatiefnemers is ingediend en wij hebben beoordeeld.

Dat er alternatieven denkbaar zijn onderschrijven wij, echter beoordelen wij het bouwplan zoals door initiatiefnemers is ingediend op aanvaardbaarheid. Indien het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alleen dan tot het onthouden van medewerking dwingen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (zie onder andere AbRvS 8 april 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:1009](#), r.o. 7.1).

Wij hebben initiatiefnemers gevraagd of het mogelijk is het aangedragen alternatief van adressanten te verwezenlijken en we hebben vernomen dat zij niet bereid zijn het alternatief over te nemen. Hierna lichten wij een en ander toe.

Met initiatiefnemers hebben wij gedurende het vergunningenproces afstemming gehad over de grootte van de appartementen. Initiatiefnemers wilden aanvankelijk kleinere appartementen, echter doordat de appartementen zijn bedoeld voor het middensegment zijn de appartementen groter geworden. De huidige grootte van de appartementen sluit goed aan op het middensegment. Aan het verder vergroten van de appartementen en verminderen van het totale aantal appartementen, zoals door adressanten voorgesteld, wil de initiatiefnemer niet meewerken. In het proces naar de aanvraag omgevingsvergunning hebben initiatiefnemers reeds berekend of het mogelijk is om minder appartementen te realiseren en dat is vanwege economische motieven niet haalbaar. Zie in dit verband ook onze beantwoording onder II 4. Met het huidige aantal appartementen en de noodzakelijke uitbouw aan de achterzijde, is het bouwplan voor initiatiefnemers rendabel.

Over de toekomstige bewoners van het nieuwe pand aan de Stijgbeugel 32 merken we op dat ook initiatiefnemers permanente huurders op het oog heeft. De appartementen worden luxe afgewerkt en met een prijsklasse tussen de € 850,- en € 1.000,- zal deze ook niet meer geschikt zijn voor de huidige huurders. Initiatiefnemers overwegen naast verhuur ook verkoop van individuele appartementen. In dat geval zal ook tegemoet gekomen worden aan de wens van permanente (langdurige) bewoning.

Zoals wij bij de beantwoording van de zienswijze onder II 2 hebben aangegeven, zijn initiatiefnemers bereid om schuren op te richten die uitkomen op de steeg. De bestaande schutting langs de steeg aan de achterzijde zullen zoveel mogelijk blijven bestaan.

Tot het verbreden van de steeg zijn initiatiefnemers niet bereid. De noodzaak tot verbreding van de steeg bestaat naar onze mening ook niet, aangezien deze voldoende groot is om de verkeersbewegingen op te vangen vanwege het pand aan de Stijgbeugel 32 en woningen aan de Zadel. Wij verwijzen in dit verband naar onze beantwoording van de zienswijze onder VI.

Initiatiefnemers zijn ook niet bereid op eigen grond een aantal parkeerhavens te realiseren en zij zijn hiertoe naar onze mening ook niet verplicht. In de directe omgeving van de Stijgbeugel 32 zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Wij verwijzen in dit verband naar onze beantwoording van de zienswijze onder VII.

De gemeente heeft graag dat warmtepompen en andere technische voorzieningen om gebouwen c.q. ruimtes mee te ventileren en/of te koelen, zoals airco's, geplaatst worden ter plaatse van de zij- of achtergevel. Uit oogpunt van welstand zijn warmtepompen en andere technische voorzieningen aan de voorzijde, richting het openbaar gebied, ongewenst. We vinden dit een ongewenste aantasting van de voorkant van het uiterlijk van een woning. Nu in het bouwplan van initiatiefnemer de warmtepompen aan de achterzijde van het gebouw zijn gesitueerd, blijft onze

grondhouding ten aanzien van de plaatsing van deze warmtepompen aan de achterkant positief. Het geluidsniveau van de warmtepompen blijft beneden de wettelijk vereiste normen.

Het situeren van balkons aan de achterzijde van het pand aan de Stijgbeugel 32 vinden we ook wenselijk. Wenselijker dan het plaatsen van balkons richting openbaar gebied, zoals door adressanten toegevoegd. Dit komt omdat mede doordat het huidige pand aan de Stijgbeugel 32 niet is ontworpen om aan de voorkant balkons te hebben, maar ook omdat dit niet aansluit bij het stedenbouwkundig bebouwingsbeeld van de straat. Zo heeft het pand aan de overzijde van het pand aan de Stijgbeugel 32, het pand met nummers 1 tot en met 43, ook geen balkons aan de voorkant.

Wij verwijzen naar onze beantwoording van de zienswijze onder V voor onze reactie inzake het aspect lawaai. Wij zijn van mening dat het bouwplan met de balkons aan de achterkant voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van voorgaande komen we tot de conclusie dat met het aangetroffen alternatief geen gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt. Het door adressanten aangedragen alternatief geeft geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan.

2. Wij hebben met initiatiefnemers gesproken over het voorstel van adressanten en hebben vernomen dat zij niet bereid zijn hun bouwplan verder aan te passen. Initiatiefnemers hebben aangegeven reeds verschillende keren het bouwplan te hebben aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van adressanten. Tot verdere aanpassingen zijn initiatiefnemers niet bereid. Initiatiefnemers zijn wel bereid om met adressanten een constructief gesprek aan te gaan over wat allemaal is voorgevallen en heeft dit bij adressanten voorgesteld.

Adressanten hebben bij initiatiefnemer aangegeven hierop te willen ingaan, echter enkel wanneer dit gesprek onder leiding van de gemeente kan plaatsvinden. Met de contactpersoon van adressanten hebben we hierover contact gehad en vernomen dat men blijft achter het standpunt dat is verwoord in de zienswijze. Het standpunt van zowel initiatiefnemer als adressanten heeft ertoe geleid dat wij als gemeente geen verdere rol zien weggelegd in een eventuele de-escalering en bemiddeling. Partijen lijken lijnrecht tegenover elkaar te blijven staan. Daar komt bij dat wij een eventuele bemiddelende rol als onafhankelijke derde ook niet kunnen vervullen, nu wij als gemeente de aanvraag omgevingsvergunning van initiatiefnemer in behandeling hebben en in dat verband niet echt onafhankelijk kunnen zijn. Met de contactpersoon van adressanten hebben we hierover contact gehad en aangegeven dat een gesprek tussen initiatiefnemer en adressanten onder leiding van een bemiddelaar zeker toegevoegde waarde kan hebben, zij het dat zij hiervoor dan het beste zelf een onafhankelijke derde kunnen inschakelen.

Over het bouwplan merken we op dat het in eerste instantie aan de initiatiefnemers, tevens eigenaar van de Stijgbeugel 32, is om te kiezen welke ontwikkelingen er ter plaatse van de Stijgbeugel 32 zullen plaatsvinden. De mogelijkheden voor de gemeente om het bouwplan van initiatiefnemers aan te passen zijn beperkt. Wij toetsen of voldaan kan worden aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en blijven van mening dat het bouwplan van initiatiefnemers hieraan voldoet.

3. Indien adressanten van mening zijn dat het bouwplan van initiatiefnemers leidt tot planschade, kan een aanvraag om tegemoetkoming planschade worden aangevraagd bij de gemeente Leusden. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt een vergelijking gemaakt tussen de nieuwe en de oude planologische maatregel. Een planologische negatieve mutatie die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, kan in aanmerking komen voor vergoedbare planschade. Bij een planschadeverzoek schakelen wij altijd een onafhankelijke en deskundige planschadecommissie in. Het advies van deze commissie nemen wij mee in de beslissing op een aanvraag om planschade.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
3. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

V. Beantwoording zienswijze ten aanzien van geluidsoverlast**Samengevat:**

1. De achterzijde van het pand grenst aan de achterzijde van de woningen van Zadel 1 tot en met 11. Door de parallelle ligging en het geringe oppervlak daartussen blijft er veel geluid hangen. Dit is storend, omdat de woon- en meeste slaapkamers en tuinen zich aan de achterzijde bevinden.
2. De 6 tuinen, 4 balkons, diverse deuren en ramen aan de achterzijde leiden tot veel leefgeluiden en overlast.
3. De 3 geplande warmtepompen aan de achterzijde op de uitbouw van de eerste etage van het pand verspreiden een intermitterend, simultaan en veelal doorlopend brommerig geluid. Dit leidt tot geluidsoverlast.
4. Op het dak van de dakkapel aan de achterzijde (zuidooostzijde) staan nu twee airconditioners die tijdens warm weer doorlopend in bedrijf zijn en veel geluidsoverlast geven.
5. Er wonen nu 'expats' waarvan er één aan de achterzijde van het pand 's morgens om 5.30 uur belt. Het gesprek is zonder moeite verstaanbaar. De nu wonende expats geven geluidsoverlast, met name in de zomermaanden. Na meerdere meldingen is op 25 juli 2020 en 1 augustus 2020 de politie ingeschakeld om de overlast te stoppen. Op 29 maart 2021 is een van de bewoners aangehouden door de politie na het plegen van een gewapende overval (met een mes) op de ETOS in Leusden.

Gemeentelijke reactie:

1. Wij zijn van mening dat er in stedelijk gebied altijd enig geluid in de buitenruimte te verwachten is. Normale leefgeluiden van bewoners komen voor in de huidige situatie en zullen naar verwachting ook in de toekomstige situatie voor blijven komen. Normale leefgeluiden horen tot op zekere hoogte bij het hebben van burens.
Leefgeluiden en overlast waarvoor wordt gevreesd, heeft onder andere betrekking op menselijk stemgeluid. Hierover kunnen we stellen dat dit normaliter slechts in een akoestisch onderzoek wordt betrokken, indien verwacht mag worden dat het een relevante invloed kan hebben op de geluidsbelasting. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij stemgeluid afkomstig van een terras of afkomstig van scholen. In het onderhavige geval gaat het om een pand in stedelijk woongebied dat op dit moment gebruikt wordt voor wonen en ook in de toekomst gebruikt zal blijven voor wonen. Wij zijn van mening dat het niet aannemelijk is dat menselijk stemgeluid dat afkomstig is van pratende mensen, maar bijvoorbeeld ook het openen en sluiten van ramen en deuren aan de achterzijde, zal zorgen voor een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat. We menen dat het niet aannemelijk is dat het bouwplan van initiatiefnemers zal zorgen voor geluid dat de normale leefgeluiden (ver) te boven zal gaan.
2. Wij hebben het bouwplan van initiatiefnemers beoordeeld en zijn van mening dat het in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bij onze beoordeling hebben we het bouwplan ook getoetst op stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit en hebben hierover een positieve grondhouding. Het hebben van tuinen en balkons aan de achterzijde van het pand aan de Stijgbeugel 32, met inbegrip van diverse deuren en ramen, vinden we passend in een stedelijke woonomgeving. Waarbij we opmerken dat het pand aan de Stijgbeugel 32 ook in de huidige

situatie tuinen heeft aan de achterzijde en is voorzien van deuren en ramen. In dit verband verwijzen we ook naar onze beantwoording de zienswijze onder IV1.

We achten niet aannemelijk dat het bouwplan van initiatiefnemer met tuinen, balkons, diverse deuren en ramen aan de achterzijde niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Adressanten lijken te opteren voor een variant waarin het pand aan de Stijgbeugel 32 aan de achterzijde een blinde muur krijgt, dat wil zeggen een muur zonder openingen zoals deuren en ramen, en ook de tuin niet gebruikt mag worden. Een en ander om leefgeluiden en overlast zoveel mogelijk te voorkomen en nagenoeg uit te sluiten. Wij achten een dergelijke oplossing onhaalbaar en ook niet passend bij de huidige woonomgeving van de Stijgbeugel 32 waarin het gebruikelijk is om aan de achterzijde ramen en deuren te hebben. Ook de woningen van adressanten hebben deuren en ramen aan de achterzijde en enkele woningen hebben ook een uitbouw. Het bouwplan van initiatiefnemers sluit hier stedenbouwkundig en ruimtelijk goed bij aan. Voor onze verdere beantwoording inzake geluid en overlast verwijzen we naar onze beantwoording van de zienswijze onder V1.

3. Voor warmtepompen zijn landelijke normen van kracht. Deze zijn te vinden in artikel 3.8 en 3.9 van het Bouwbesluit. We realiseren dat in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat aan deze de geluidsbelasting afkomstig van deze pompen voldoen aan de waarden. Reden dat we de geluidsbelasting vanwege de warmtepompen hebben berekend en hebben geconcludeerd dat aan de normen van het bouwbesluit kan worden voldaan. Als gevolg van een recente gerechtelijke uitspraak dient ook de cumulatieve belasting als gevolg van het feit dat er meerdere warmtepompen worden geplaatst in ogenschouw te worden genomen. Initiatiefnemers hebben dit laten onderzoeken door onderzoeksbureau Tecmap. Uit de modelberekeningen blijkt dat de belasting op de omgeving beneden de wettelijke normen blijft.

De ruimtelijke onderbouwing is inmiddels aangevuld met een akoestisch onderzoek naar geluid afkomstig van warmtepompen. Dit onderzoek motiveert dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Over de plaatsing van de warmtepompen aan de achterzijde van het pand aan de Stijgbeugel 32 verwijzen we naar onze beantwoording van de zienswijze onder IV 1.

Een en ander maakt dat wij van mening zijn dat adressanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat er een onacceptabele toename van (geluids)hinder zal zijn als gevolg van de warmtepompen.

4. Er zijn geen airco's aanwezig in het bestaande pand. Initiatiefnemer is ook niet voornemens deze aan te brengen.

Een en ander maakt dat wij van mening zijn dat adressanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat er een onacceptabele toename van (geluids)hinder zal zijn als gevolg van de huidige/toekomstige airco's.

5. We betreuren dat de huidige bewoners van het pand aan de Stijgbeugel 32 voor geluidhinder hebben gezorgd en hebben hierover meermaals met initiatiefnemers over gesproken. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat men de huidige situatie ook niet ideaal vindt. Graag wil men een einde maken aan de tijdelijk verhuur van kamers aan de huidige bewoners, maar dat kan pas op het moment dat ze weten dat ze verder kunnen met hun bouwplan en omgevingsvergunning verleend hebben gekregen. Op dit moment zijn initiatiefnemers nog afhankelijk van de huurinkomsten die worden gegenereerd middels de huidige kamerverhuur. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij ook betreuren dat adressanten overlast hebben (gehad) van de huidige bewoners. Om dit in de toekomst te voorkomen hebben ze bij de huidige bewoners erop aangedrongen dat men overlast richting de panden van adressanten en overige omwonenden zoveel mogelijk dient te voorkomen dan wel uit te sluiten. Voor nieuwe bewoners wordt door initiatiefnemers een huisreglement opgesteld, waaraan huurders zich contractueel

verbinden. In het huisreglement worden afspraken vastgelegd over een aanvaardbaar geluidsniveau en tijden van stilte.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
3. Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.
4. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
5. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

VI. Beantwoording zienswijze ten aanzien van verkeersbewegingen

Samengevat:

1. De bewoning van 13 appartementen door 13 huishoudens brengt veel meer verkeersbewegingen mee dan de vorige bewoning als gezinsvervangend tehuis. De ruimte direct in en om de Stijgbeugel wordt daarmee te druk met auto's en overige voertuigen en voetgangers.

Gemeentelijke reactie:

1. Wij betwisten het standpunt van adressanten en verwijzen naar paragraaf 4.3.1 en 4.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Zoals blijkt uit deze paragraaf kan de te verwachten verkeersgeneratie van 47 motorvoertuigen per etmaal goed opgevangen worden binnen de bestaande wegenstructuur. Het bouwplan kan verkeerskundig goed worden ingepast. Aangezien de te verwachte verkeersintensiteiten passen bij de intensiteiten die te verwachten zijn bij het wegtype en voldoende laag zijn, bestaat er geen aanleiding te verwachten dat het bouwplan leidt tot een onveilige situatie.

Wij kunnen adressanten ook niet volgen in het betoog dat de ruimte direct in en om de Stijgbeugel 32 te druk zou worden met voetgangers. Het aantal voetgangers is goed op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur.

Wij zijn dan ook van mening dat adressanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat de ruimte direct in en om de Stijgbeugel te druk met auto's, overige voertuigen en voetgangers wordt.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

VII. Beantwoording zienswijze ten aanzien van parkeervoorzieningen

Samengevat:

1. De bewoning van 13 appartementen vraagt om meer parkeerruimte dan nu aanwezig is. Een afwenteling van 12 extra parkeerplaatsen op de openbare ruimte is niet netjes en niet wenselijk. Uit de plannen blijkt geen inspanning en moeite om de extra parkeerdruk op te vangen op eigen terrein. De openbare parkeerruimtes in de Stijgbeugel als Zadel zijn afgeleid en gebaseerd op de normering zoals die geldt bij de huidige woningen. Een extra capaciteit van 12 parkeerplaatsen is extra die op eigen terrein moet worden opgevangen.

Huidige situatie laat zien dat aan het begin van een willekeurige avond de parkeerhavens en parkeerplaatsen aan de Stijgbeugel en het Zadel voor meer dan 75% gevuld zijn. Ook aan de voorzijde van de Stijgbeugel staan auto's in een rij langs de stoep geparkeerd en omgeven door slordig geparkeerde fietsen, scooters en brommers.

Een 'parkeerdrukmeting' met drie 'meetmomenten' is statistisch niet houdbaar. Je kunt zoveel metingen doen als je wilt en dan wordt gekozen voor metingen waarbij de bezetting van de parkeerplaatsen het meest minimaal is. Het is aannemelijk dat de parkeerdruk op de openbare ruimte na realisatie van 13 appartementen nog verder zal toenemen.

Gemeentelijke reactie:

1. Onder verwijzing naar paragraaf 4.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing blijven wij van mening dat het parkeeronderzoek dat wij hebben uitgevoerd een representatief beeld geeft van de parkeersituatie ter plaatse. Uit het onderzoek blijkt voldoende dat er op dit moment geen parkeerprobleem is en na realisatie van het bouwplan ook geen parkeerprobleem zal ontstaan. De parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen en het verschil van 12 parkeerplaatsen ten opzichte van de oorspronkelijk situatie, kan goed opgevangen worden in de beschikbare parkeergelegenheid in de directe omgeving van het plangebied. Dit betekent dat wij van mening zijn dat adressanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat het uitgevoerde parkeeronderzoek onvolledig zou zijn en het bouwplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
Het feit dat, zoals door adressanten is aangevoerd, parkeerhavens en parkeerplaatsen aan het begin van de avond voor 75% gevuld zou zijn maakt ons standpunt niet anders. Wij blijven van mening dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
Over de gekozen meetmomenten merken we op dat deze een representatief beeld geven van de parkeersituatie ter plaatse. Wij kunnen ons niet vinden in de stelling van adressanten dat de keus van momenten is ingegeven door het moment dat de bezetting van de parkeerplaatsen het meest minimaal is. Wij hebben juist gekozen voor verschillende dagen en tijdstippen in de week om een representatief beeld te krijgen van de parkeersituatie ter plekke en verwijzen naar de uitgevoerde parkeertellingen in bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

VIII. Beantwoording zienswijzen ten aanzien van groenvoorziening

Samengevat:

1. Om de uitbouw te kunnen realiseren is een kap van grote (tenminste veertig jaren oude) en kleinere bomen noodzakelijk. Deze bomen hebben naast een sfeervol uitzicht ook een geluiddempend effect.
2. De kap vermindert eveneens de privacy van de achtergelegen woningen aan het Zadel.
3. Er wordt gestreefd naar reductie van CO2 gebruik door de woningen/appartementen gasloos en all-electric (via zonnepanelen) te maken. Door het kappen van bomen en het laten verdwijnen van het groen in de tuin komt veel van de opgeslagen CO2 vrij. Adressanten vragen zich af hoe het verdwijnen van het groen te verenigen is met de duurzaamheidswinst die in het plan wordt beoogd.

Gemeentelijke reactie:

1. Voor onze beantwoording op dit deel van onze zienswijze verwijzen we naar onze beantwoording van de zienswijze onder II 2. Aanvullend merken we op dat het bouwplan van initiatiefnemer niet noodzaakt tot het plaatsen van geluidafschermingen en/of oprichten en/of in stand houden van geluidstructuren. Zoals wij eerder hebben aangegeven, zal in de toekomstige situatie sprake zijn van normale leefgeluiden die horen bij stedelijk woongebied. Om toch enige demping te hebben van geluid heeft de initiatiefnemer het voornemen langs de steeg bergingen op te richten.

Hierdoor zal enige akoestische demping door de bestaande bomen, waarbij we opmerkingen dat bomen en groen geluidskundig gezien geen reductie van geluid bewerkstelligen, vervangen worden door enige akoestische demping vanwege de nieuwe bergingen.

2. Wij zijn van mening dat enige hinder en verminderde privacy inherent zijn aan wonen in een binnenstedelijke omgeving. Wij verwijzen in dit verband naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat dit uitgangspunt niet onredelijk is (zie onder andere AbRvS 23 mei 2007, [ECLI:NL:RVS:2007:BA5493](#), r.o. 2.8). Voor een overige beantwoording verwijzen we naar onze beantwoording van de zienswijze onder XI.
3. Zoals in paragraaf 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing te lezen is, zal het bouwplan van initiatiefnemers inderdaad duurzaam worden uitgevoerd. Initiatiefnemers realiseren zich dat het vanwege klimaat-adaptatie wellicht beter zou zijn om bestaande bomen te laten staan, echter de kap van bestaande bomen is noodzakelijk om het project uit te kunnen voeren. Om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Leusden zal het pand niet meer aangesloten zijn op gas en wordt maximaal ingezet in het opwekken van elektriciteit door middel van zonnepanelen op het dak. Tevens wordt het object voorzien van warmtepompen ten behoeve van de verwarming en warm tapwater. Via deze maatregelen willen initiatiefnemers op het gebied van duurzaamheid winst boeken.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
3. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

IX. Beantwoording zienswijze ten aanzien van afval

Samengevat:

1. De bewoning van 13 appartementen vraagt 13 zwarte-, 13 groene- en 13 prullenbakken voor restafval. Dit geeft eenmaal per twee weken 13 kratten met oud papier. Ook als gekozen wordt voor ondergrondse containers maken adressanten zich zorgen. De ondergrondse container bij de Stijgbeugel is nu al een bron van zorg, aangezien er nu al overlast is van afval naast de ondergrondse containers. Wind en regen verspreiden afval her en der door de straat. Bijna iedere bewoner is dit meermaals aan het opruimen. Diverse meldingen bij de gemeente en huidige bewoners hebben de situatie niet verbeterd. Het is de verwachting dat met toevoeging van 13 appartementen de overlast van zwerf- en huishoudelijk afval exponentieel zal toenemen.

Gemeentelijke reactie:

1. Wij hebben inderdaad geconstateerd dat er regelmatig overlast is van afval bij de restafvalcontainer aan de Stijgbeugel. De gemeente is op dit moment bezig de huidige problemen rondom afval aan de Stijgbeugel aan te pakken. De 13 appartementen zullen toegang krijgen tot de ondergrondse container voor restafval, papier en pmd. Voor gft moet er een bovengrondse zuil komen. Gelet op voorgaande hebben de 13 nieuwe appartementen geen containers nodig. Wij zijn van dan ook van mening dat de 13 appartementen voldoende mogelijkheden zullen hebben om zich van afval te ontdoen en adressanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat het bouwplan leidt tot een overlast van werfafval.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

X. Beantwoording zienswijze ten aanzien van veiligheid

Samengevat:

1. De verkeersbewegingen, de druk op de parkeervoorzieningen en de overlast van afval zetten de veiligheid van bewoners van de Stijgbeugel en de Zadel onder druk. De kans op ongelukken wordt naar verwachting groter.
2. Adressanten geven aan dat bewoners van de Zadel en bewoners van de 13 appartementen via de brandgang de weg naar het Zadel op gaan. De afrit naar het Zadel is aan de linkerkant slecht zichtbaar. Door een toename van de verkeersintensiteit in zijn algemeenheid en binnen de brandgang naar de weg, wordt de kans op ongelukken groter.

Gemeentelijke reactie:

1. Wij delen niet de mening van adressanten dat het bouwplan van initiatiefnemers de veiligheid van de bewoners van de Stijgbeugel en de Zadel onder druk zetten door de verkeersbewegingen, de druk op parkeervoorzieningen en overlast van afval. Voor een motivering verwijzen we naar onze beantwoording van de zienswijze onder VI, VII en IX. Dat de kans op ongelukken groter wordt vanwege het bouwplan, vinden we dan ook niet aannemelijk.
2. De toegang tot de steeg aan de achterzijde van de woningen aan de Zadel en de Stijgbeugel worden op dit moment gebruikt door de huidige bewoners. Ook in de toekomstige situatie, zal de steeg gebruikt worden door de nieuwe bewoners. Het zal hier gaan om langzaam verkeer. We achten het niet aannemelijk dat de kans op ongelukken groter wordt en zijn van mening dat in de openbare ruimte niets hoeft te worden aangepast of verbreed.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.
2. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

XI. Beantwoording zienswijze ten aanzien van inkijk en privacy

Samengevat:

1. Adressanten verwijzen naar de vier balkons op de eerste etage en de extra dakkapellen en nieuwe dakramen op de 2^e etage. De zichtlijnen van personen die zich in de woningen en op de vier balkons bevinden zijn gericht op de woningen, slaapkamers en achtertuinen van de bewoners van het Zadel. Hiermee ontstaat een grote inkijk waardoor de privacy van de Zadelbewoners ernstig en ontoelaatbaar wordt geschaad. Door het kappen van een aantal bomen, de uitbouw, realisatie van de balkons en het kappen van de bomen wordt de privacy van de Zadelbewoners exponentieel geschaad.

Gemeentelijke reactie:

1. In het oorspronkelijke plan waren initiatiefnemers van plan het bestaande pand te transformeren tot vijftien appartementen. Hiervoor zou het bestaande pand worden vergroot door op de begane grond een uitbouw van 4 meter te realiseren over de volledige breedte van het pand. Op de eerste verdieping, op de uitbouw, zou tevens een uitbouw gerealiseerd worden van 2 meter en op de eerste en tweede verdieping was een dakterras voorzien van 2 meter.
Doordat adressanten reeds tijdens de participatiefase in 2020 grote bezwaren hadden tegen het voornemen van initiatiefnemers, is gezocht naar oplossingen om inkijk en privacy vanaf het pand aan de Stijgbeugel 32 richting de tuinen en panden van adressanten te reduceren. Aangezien er vooral vanaf het beoogde dakterras op de tweede verdieping zicht op een groot gedeelte van de

tuinen en in woningen van adressanten kon plaatsvinden, heeft initiatiefnemer ervoor gekozen de uitbouw op de eerste verdieping en het daar bovenop geplande dakterras te laten vallen. Een keus die er ook toe heeft geleid dat het aantal beoogde appartementen naar beneden moest worden bijgesteld.

Door het aangepaste bouwplan, dat na voornoemde aanpassingen ook op accordering van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit kon leiden, ontstaat minder zicht in de tuinen en in woningen van adressanten. Enig verlies van privacy van adressanten en anderen ten gevolge van het bouwplan is evenwel niet volledig uit te sluiten, maar is gering.

Door de uitbouw van het bestaande pand zal de afstand vanaf de woningen van adressanten circa 22 meter worden. Wij zijn van mening dat dit een aanvaardbare en gebruikelijke afstand is in stedelijke gebieden. Het uitzicht vanaf de begane grond richting de tuinen en woningen van adressanten zal ontnomen worden door bergingen die initiatiefnemer langs de steeg zal oprichten. Het zicht vanaf het balkon op de uitbouw richting de tuinen en in de woningen van adressanten zal eveneens voor een deel ontnomen worden door de bergingen die initiatiefnemer wil oprichten aan de achterzijde van de tuin langs de steeg.

Wij realiseren echter dat het bouwplan nog steeds kan leiden tot enige inkijk en aantasting van de privacy van adressanten, maar zijn van mening dat er geen sprake is van een zodanige inkijk en aantasting van privacy dat we hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht hadden moeten toekennen. De potentiële hinder die adressanten verwachten te ondervinden van het bouwplan zijn gebruikelijk in een bestaande omgeving, maar beschouwen we als minimaal.

Na afweging van alle betrokken belangen zijn we van mening dat de mogelijke inkijk en aantasting van de privacy van adressanten niet zodanig is dat dit moet opwegen tegen het belang van huisvesting en toevoegen van woningen in Leusden, dat met dit bouwplan gediend is. Verder zijn we van mening dat enige hinder en verminderde privacy inherent is aan wonen in een binnenstedelijke omgeving. Een en ander maakt dat we van mening dat de mogelijke inkijk en aantasting van privacy van adressanten niet zodanig is dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

XII. Beantwoording zienswijze ten aanzien van woongenot, sociaal welbevinden en waardevermindering

Samengevat:

1. De voorziene realisatie van de 13 appartementen gaat gepaard met een reductie van het woongenot en verminderd sociaal welbevinden. Ook omdat adressanten zich bewust zijn dat door de realisatie van dit plan de waarde van hun woning vermindert.

Gemeentelijke reactie:

1. Wij zijn van mening dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van adressanten, maar dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat. Onder verwijzing naar onze beantwoording van de zienswijze onder XI zijn we van mening dat enige reductie van woongenot en verminderd sociaal welbevinden, voor zover het bouwplan daartoe leidt, niet onaanvaardbaar is.

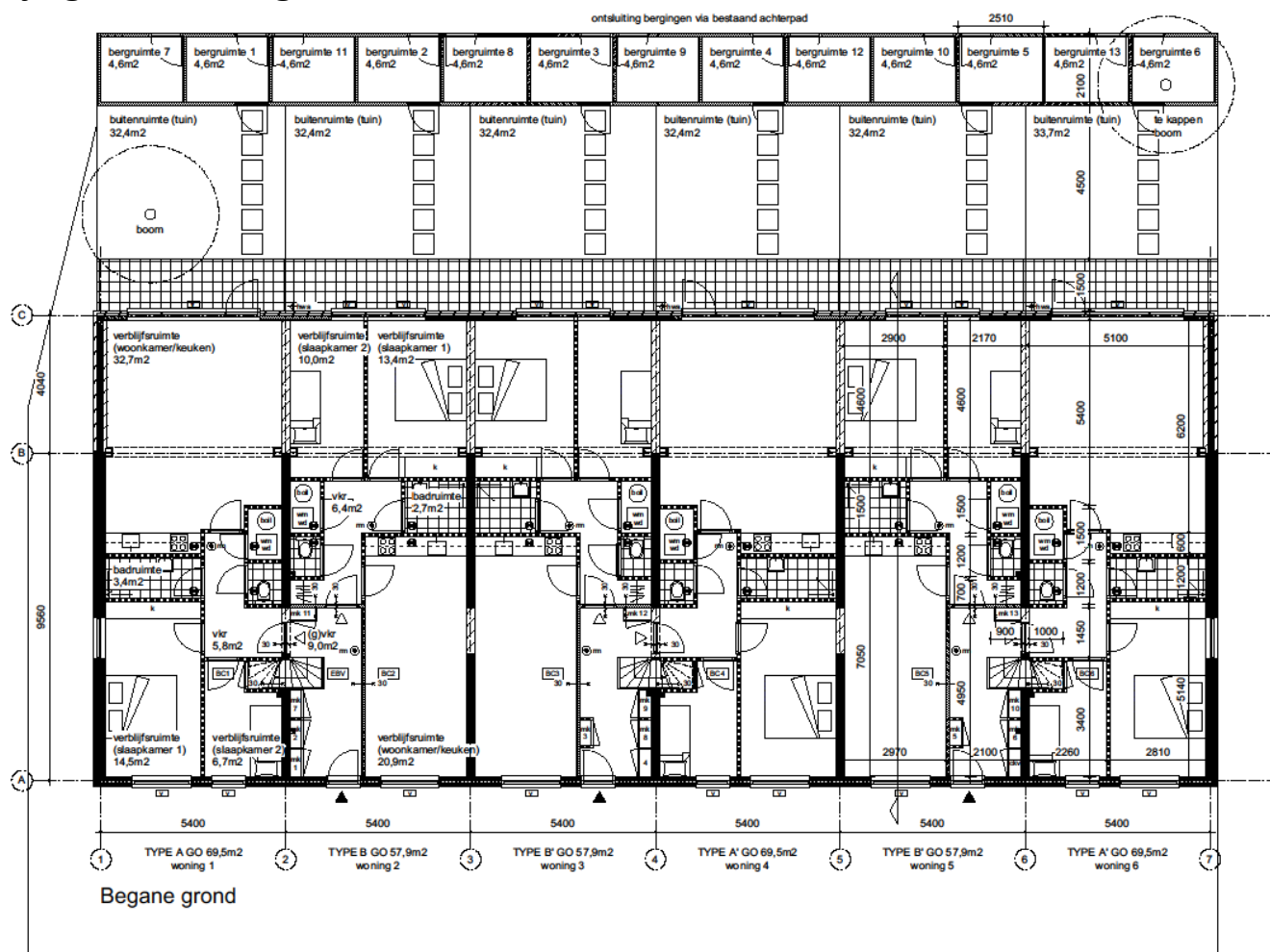
Onder verwijzing naar onze beantwoording van de zienswijze onder IV 3 merken we op dat weliswaar mogelijk sprake kan zijn van een negatieve planologische mutatie ten aanzien van privacy, echter dat we van mening zijn dat deze niet dusdanig is dat we hierdoor de

omgevingsvergunning om die reden niet zouden kunnen verlenen. Op het moment dat de planologische mutatie boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, kan het in aanmerking komen voor vergoedbare planschade. In dit kader verwijzen wij adressanten naar de mogelijkheden een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Conclusie:

1. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging.

Bijlage1: tekening



Bijlage 2: De ingediende zienswijze