

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ontwerpbestemmingsplan De Twijnderij 32

zaaknummer L283785



Gemeente Leusden

September 2021



Inhoud

Inleiding en ontvankelijkheid zienswijzen.....	3
Zienswijze 1, ontvangen 1 september 2021.....	4
Beantwoording zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2, ontvangen 1 september 2021	8
Beantwoording zienswijze 2.....	8
Overzicht van planwijzigingen	12
Bijlage 1: Visualisaties	13
Bijlage 2: Bezonningsstudie.....	14
Bijlage 3: Zienswijzen (geanonimiseerd).....	15

Inleiding

Van 2 augustus 2021 tot en met 12 september 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Twijnderij 32' ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen, zodat beide zienswijzen ontvankelijk zijn. Opgemerkt wordt dat beide zienswijzen op onderdelen vrijwel identiek zijn.

In deze nota van zienswijzen zijn de afzonderlijke zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

In deze nota van zienswijzen zijn de naw-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen weggelaten, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen. Deze 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Daarin is bepaald dat naw-gegevens van natuurlijke personen niet (elektronisch) beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De naw-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop wordt gevormd indien een goede beantwoording van de zienswijze niet mogelijk is zonder duiding van een bepaalde locatie of het aantonen van een af te wegen belang.

Deze nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het collegebesluit over het voorstel aan de gemeenteraad, hoe om te gaan met de zienswijzen en in welke mate deze aanleiding geeft het bestemmingsplan De Twijnderij 32 aan te passen.

Zienswijze 1, ontvangen 1 september 2021

Introductie

Indiener is bewoner van “De Verborgten Tuinen” en woont op de 4^e verdieping in het A-gebouw gelegen aan Hagenstein. Vanaf de zijde van de Burgemeester van der Postlaan hoek Clarenburg is er vanuit het appartement zicht op het plangebied van De Twijnderij 32.

Samenvatting zienswijze 1

1. Geen recente luchtfoto in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan
 - a. Indiener geeft aan dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan De Twijnderij 32 de bij de visualisatie van de huidige situatie gebruikte luchtfoto geen recente weergave is van de huidige situatie.
 - b. Indiener is van mening dat de gemeenteraad hierdoor onvolledig is geïnformeerd en daardoor geen adequate afweging kan maken van zijn geschaad belang omdat de appartementengebouwen van de Verborgten Tuinen niet op de luchtfoto staan.
2. Inhoudelijke reactie op de voorgenomen bouwhoogte
 - a. Indiener geeft aan dat de voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlagen de zichtlijnen weg zal nemen vanuit het appartement van indiener. De voorgenomen bouwhoogte beperkt de bezonning in de westelijke zichtlijn (avondzon). Indiener geeft aan dat er verlies van privacy zal ontstaan doordat de bewoners op de 4e en 5e bouwlaag van het toekomstige gebouw aan de Twijnderij 32 inkijk kunnen krijgen in zijn appartement. Indiener verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de hoogte van het ontwerp te bepalen op 4,5 bouwlagen in plaats van de beoogde 5,5.
 - b. Indiener stelt dat het hem op geen enkele manier mogelijk was geweest bekend te worden met het voornemen van het college van B&W de bestemming van het huidige politiebureau aan de Twijnderij een andere bestemming te geven.

Daarnaast heeft de indiener een mededeling over het niet inhoudelijk behandelen van zijn op 1 september 2020 aan de raad gestuurde brief, betreffende de integrale businesscase tbv de renovatie van de brandweerkazerne, waarin het bezwaar tegen de hoogte van 5,5 bouwlaag wordt benoemd.

Reactie gemeente zienswijze 1

1a. Naar aanleiding van de zienswijze is gekeken naar het jaartal van de gebruikte beeldmaterialen in het ontwerpbestemmingsplan ‘de Twijnderij 32’. Omdat er een recentere luchtfoto uit 2021 beschikbaar is zal in de toelichting bij het bestemmingsplan De Twijnderij 32 in hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 ‘Huidige situatie’ de, bij de visualisatie gebruikte luchtfoto, vervangen worden door een recentere luchtfoto die de huidige situatie in 2021 weergeeft:



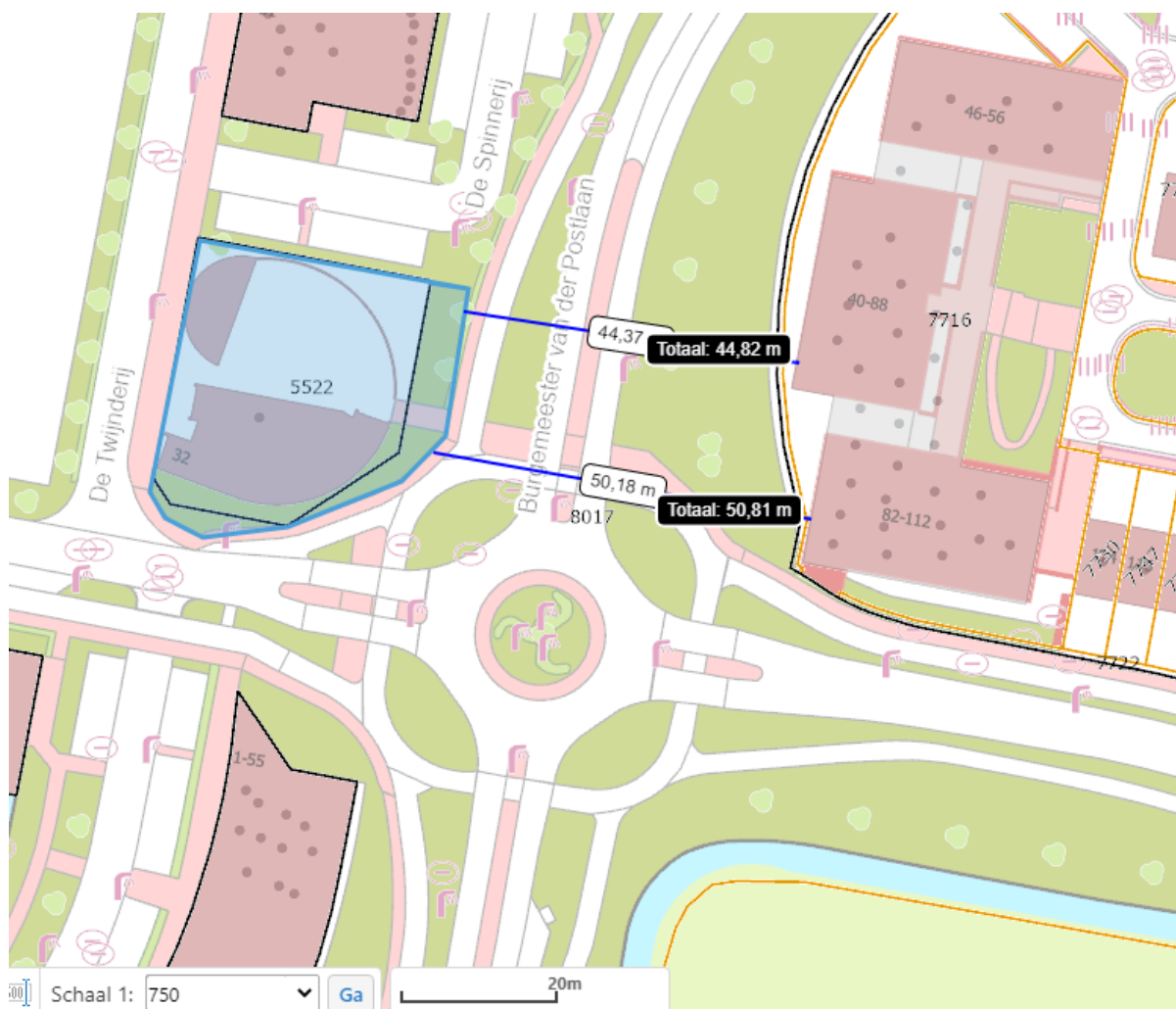
Geoweb 5.5 Vervangende luchtfoto tbv Toelichting bestemmingsplan de Twijnderij 32

1b. De huidige situatie rondom het plangebied is in beschrijvende zin opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan De Twijnderij 32. In hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 Huidige situatie, wordt in de omschrijving van de huidige situatie het recent gebouwde plan 'de Verborgten Tuinen' vermeld. Ook in paragraaf 2.2. bij de beschrijving van de toekomstige situatie wordt het recent gebouwde plan 'de Verborgten Tuinen' vermeld. De gemeenteraad is hiermee voldoende geïnformeerd.

Onderdeel 1b. van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2a. Binnen het plangebied is reeds bebouwing toegestaan waarbij van een vergelijkbare beperking van het uitzicht en de privacy bij het appartement van de indiener kan worden uitgegaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Hamershof 2' mogen ter plaatse immers gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 15 meter. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van een visualisatie van de maximaal toegestane bebouwing op de bij de zienswijze meegezonden foto. Deze visualisatie is opgenomen in de bijlagen.

Tijdens de participatiebijeenkomsten in het bestemmingsplanproces is de impact van de bouwhoogte van het toekomstige gebouw behandeld. Op verzoek van participanten is er een bezonningsstudie gemaakt om dit inzichtelijk te maken. Daaruit is gebleken dat voldaan wordt aan de strengste norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Er treedt geen onaanvaardbare schaduwwerking op, per dag is er ruimschoots voldoende bezonningsuren. De bezonningsstudie op basis van de landelijk voorgeschreven methode van TNO is opgenomen in de bijlagen bij deze nota van zienswijzen.



Geoweb 5.5 Afstandslijnen van plangebied BP 'De Twijnderij 32' tot gebouw A (82-112) en gebouw B (40-88) in 'BP 'De Verborgten Tuinen'

De afstand van het plangebied tot de appartementen in het A-gebouw is circa 50 meter. Dat is een aanvaardbare en gebruikelijke afstand in stedelijke gebieden gezien de situering en de hoogte van de betreffende bebouwing. Deze afstand is dermate groot, dat wij de inbreuk op de privacy beperkt achten. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy.

Indiener vraagt om de maximaal toegestane hoogte binnen de woonbestemming van het ontwerpbestemmingsplan "De Twijnderij 32" met 1 bouwlaag terug te brengen naar 4,5 bouwlaag. De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2020 besloten de 'kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau' vast te stellen. Hierin is in paragraaf 2 een bouwhoogte van in totaal 5,5 lagen vermeld. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Twijnderij 32' volgt de door de raad vastgestelde kaders. De maximale hoogte in het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen middels een stedenbouwkundige massastudie. De 5,5 bouwlagen zijn vereist om de economische en financiële haalbaarheid van het plan te waarborgen.

Het plan is een intermediair tussen de verschillende bebouwing van de omgeving van het plangebied. Het plan heeft dezelfde goot- en nokhoogte als het tegenoverliggende woongebouw in het plan 'de Verborgten Tuinen', waarbij er is gekozen om de hoogte en dakvorm te laten aansluiten om een vergelijkbare opbouw van het gebouw zichtbaar te laten worden aan beide zijden van de Burgemeester van der Postlaan. De gekozen massaverdeling (beeldkwaliteitsplan) is zorgvuldig tot stand gekomen en achten wij ruimtelijke gezien als passend en goed aansluitend op de omgeving.

De voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlaag zal enige gevolgen hebben voor het uitzicht en de privacy bij het appartement van de indiener. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van een visualisatie van de maximaal toegestane bebouwing op de bij de zienswijze meegezonden foto. Deze visualisatie is opgenomen in de bijlagen. Het woongebouw waarvan het appartement van indiener deel uit maakt staat in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 december 2018 ECLI:NL:RVS:2018:3982).

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft uitzicht, bezonning en privacy bij het appartement van de indiener niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Onderdeel 2a van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2b. De verkoop van de woningen in het plan 'De verborgen Tuinen' is op 16 maart 2018 gestart. Uit gepubliceerd beleid was op dat moment bekend dat op het perceel van de Twijnderij 32 bebouwing tot 15 meter mogelijk was. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Hamershof 2' (Toelichting, hoofdstuk 4, paragraaf 4.5) mogen ter plaatse gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 15 meter. In de omgevingsvisie stedelijk gebied van 19 december 2017, staat in hoofdstuk 5.3 aangegeven dat het centrumgebied (waarbinnen De Twijnderij 32 ligt) mede is aangewezen voor het faciliteren van een deel van de woonopgave, de maximale hoogte van de bebouwing is 6 bouwlagen. Hoewel in 2018 het voornemen van het college van B&W om de bestemming van het huidige politiebureau aan de Twijnderij een andere bestemming te geven nog niet bekend was, was in 2018 voorzienbaar dat de gemeenteraad medewerking zou verlenen aan een bestemmingsplan dat de transformatie of bouw van een gebouw van maximaal 6 bouwlagen in het centrumgebied mogelijk maakt.

Onderdeel 2b van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie op de mededeling

De brief van 1 september 2020 aan de raad is ter kennisgeving aangenomen. Naar aanleiding van die brief is in het bestemmingsplanproces tbv de herontwikkeling van de Twijnderij 32 het belang van goed overleg en participatie met omwonenden extra benadrukt. Ook deze zienswijze die nu is ingediend is er om de belangen van de indiener onder de aandacht te brengen bij de raad. Op deze wijze is er naar onze mening voldoende aandacht voor de door indiener verzonden brief en de belangen van de indiener.

Zienswijze 2, ontvangen 1 september 2021

Introductie

Indiener is bewoner van “De Verborgten Tuinen” en woont op de 2^e verdieping in het B-gebouw gelegen aan Hagenstein. Vanaf de zijde van de Burgemeester van der Postlaan is er vanuit het appartement zicht op het plangebied van De Twijnderij 32.

Samenvatting zienswijze 2

1. Geen recente luchtfoto in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan
 - a. Indiener geeft aan dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan De Twijnderij 32 de bij de visualisatie van de huidige situatie gebruikte luchtfoto geen recente weergave is van de huidige situatie.
 - b. Indiener is van mening dat de gemeenteraad hierdoor onvolledig is geïnformeerd en daardoor geen adequate afweging kan maken van zijn geschaad belang omdat de appartementen van de Verborgten Tuinen niet op de luchtfoto staan.
2. Inhoudelijke reactie op de voorgenomen bouwhoogte
 - a. Indiener geeft aan dat de voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlagen de zichtlijnen weg zal nemen vanuit het appartement van indiener. De voorgenomen bouwhoogte beperkt de bezonning in voor- en najaar (middag/avondzon). Indiener geeft aan dat er verlies van privacy zal ontstaan doordat de nieuwe bewoners van het toekomstige gebouw aan de Twijnderij 32 inkijk krijgen in zijn appartement en met name in de woonkamer. Indiener verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de hoogte van het ontwerp te bepalen op 4,5 bouwlagen in plaats van de beoogde 5,5.
3. Verlies van zicht op bomen
 - a. Indiener geeft aan dat uit het concept bestemmingsplan en de kaders van het bouwplan afgeleid mag worden dat bomen zullen worden gekapt en dat herplanting van gelijkwaardige bomen niet tot de (ruimtelijke) mogelijkheden behoort. Daarmee samenhangend wordt het belang van indiener geschaad door verlies van privacy. Indiener verzoekt alles in het werk te stellen om de bestaande bomenrij te behouden en maakt bezwaar tegen het kappen van de structuurbomen in het plangebied.
 - b. Indiener stelt dat het hem op geen enkele manier mogelijk was geweest bekend te worden met het voornemen van het college van B&W de bestemming van het huidige politiebureau aan de Twijnderij een andere bestemming te geven.

Daarnaast heeft de indiener een mededeling betreffende het niet inhoudelijk behandelen van een op 1 september 2020 aan de raad gestuurde brief van een bij indiener bekende bewoner uit het A-gebouw aan de Hagenstein over de businesscase van de brandweergarage met een te verwachten bezwaar van de voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlaag.

Reactie gemeente zienswijze 2

1a. en 1b. onderdelen 1a en 1b van zienswijze 2 zijn identiek aan onderdelen 1a en 1b van zienswijze

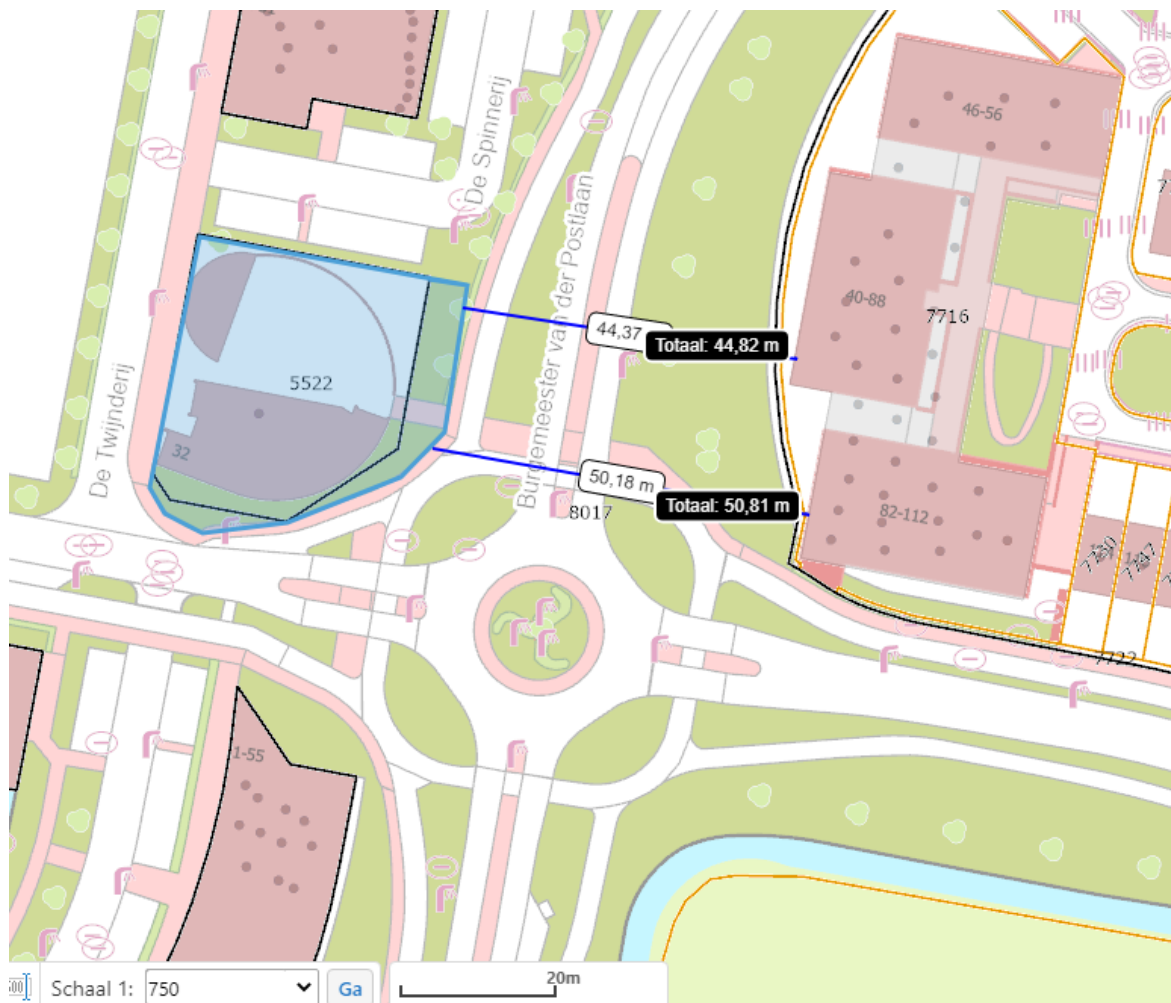
1. Voor de beantwoording van deze onderdelen wordt u verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1a en 1b uit zienswijze 1.

2a. Binnen het plangebied is reeds bebouwing toegestaan waarbij van een vergelijkbare beperking van het uitzicht en de privacy bij het appartement van de indiener kan worden uitgegaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Hamershof 2’ mogen ter plaatse gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 15 meter. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van een visualisatie van de maximaal toegestane bebouwing op de bij de zienswijze meegezonden foto. Deze visualisatie is opgenomen in de bijlagen.

Vanwege de oriëntatie van het appartement van de indiener en de ligging van zijn appartement ten opzichte van het plangebied is er gezien de afstand slechts gedeeltelijk uitzichtsverlies omdat zichtlijnen naast het toekomstige gebouw intact blijven.

Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van een visualisatie van de massaverdeling uit het beeldkwaliteitsplan die is ingetekend op de bij de zienswijze meegezonden foto. Deze visualisatie is opgenomen in de bijlagen.

Tijdens de participatiebijeenkomsten in het bestemmingsplanproces is de impact van de bouwhoogte van het toekomstige gebouw behandeld. Op verzoek van participanten is er een bezonningsstudie gemaakt om dit inzichtelijk te maken. Daaruit is gebleken dat voldaan wordt aan de strengste norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Er treedt geen onaanvaardbare schaduwwerking op, per dag is er ruimschoots voldoende bezonningsuren. De bezonningsstudie op basis van de landelijk voorgeschreven methode van TNO is opgenomen in de bijlagen bij deze nota van



Geoweb 5.5 Afstandslijnen van het plangebied van BP 'De Twijnderij 32' tot gebouw A (82-112) en gebouw B (40-88) van 'BP 'de Verborgten Tuinen'

De afstand van het plangebied tot de appartementen in het B-gebouw is circa 45 meter. Dat is een aanvaardbare en gebruikelijke afstand in stedelijke gebieden gezien de situering en de hoogte van de betreffende bebouwing. Deze afstand is dermate groot, dat wij de inbreuk op de privacy beperkt achten. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy.

Indiener vraagt om de maximaal toegestane hoogte binnen de woonbestemming van het ontwerpbestemmingsplan "De Twijnderij 32" met 1 bouwlaag terug te brengen naar 4,5 bouwlaag. De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2020 besloten de 'kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau' vast te stellen. Hierin is in paragraaf 2 een bouwhoogte van in totaal 5,5 lagen vermeld. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Twijnderij 32' volgt de door de raad vastgestelde kaders.

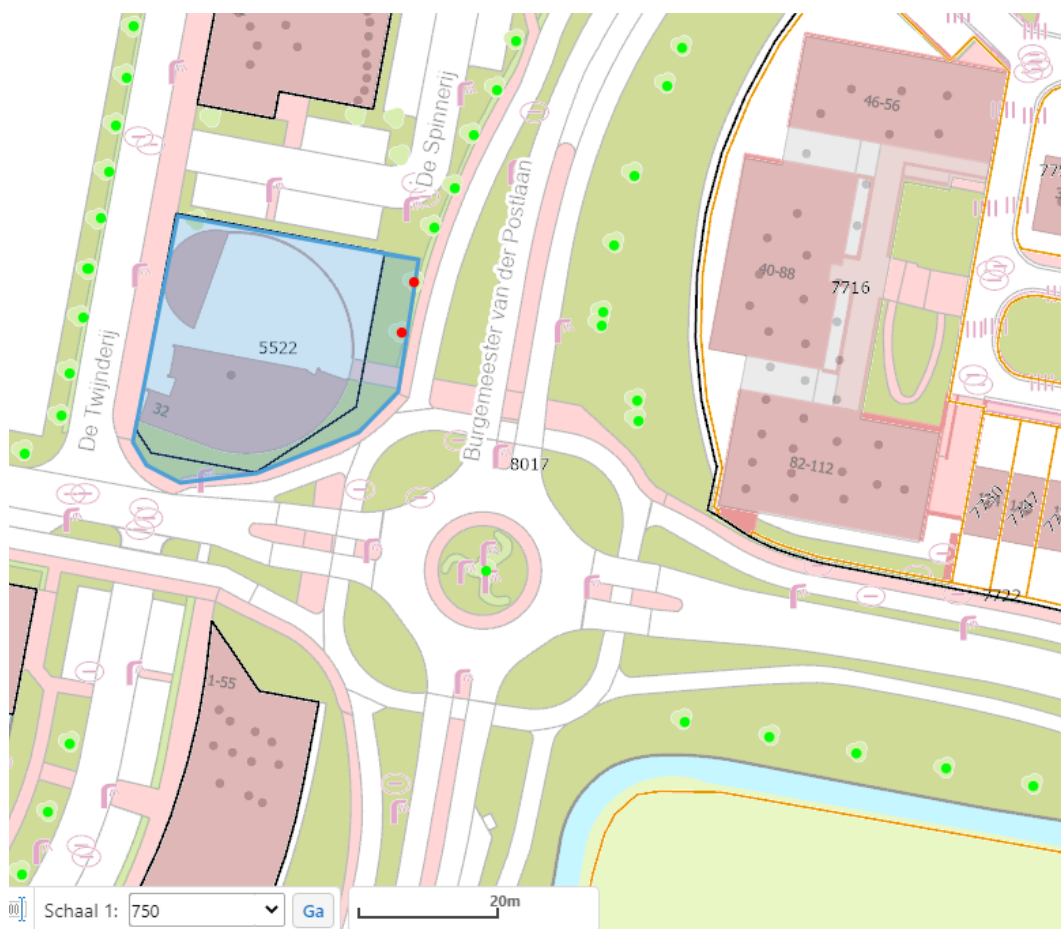
De maximale hoogte in het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen middels een stedenbouwkundige massaverdeling. De 5,5 bouwlagen zijn vereist om de economische en financiële haalbaarheid van het plan te waarborgen.

Het plan is een intermediair tussen de verschillende bebouwing van de omgeving van het plangebied. Het plan heeft dezelfde goot- en nokhoogte als het tegenoverliggende woongebouw in het plan 'de Verborgten Tuinen', waarbij er is gekozen om de hoogte en dakvorm te laten aansluiten om een vergelijkbare opbouw van het gebouw zichtbaar te laten worden aan beide zijden van de Burgemeester van der Postlaan. De gekozen massaverdeling (beeldkwaliteitsplan) is tijdens de participatiebijeenkomsten besproken. Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen en achten wij ruimtelijke gezien als passend en goed aansluitend op de omgeving.

De voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlaag zal enige gevolgen hebben voor het uitzicht en de privacy bij het appartement van de indiener. Het woongebouw waarvan het appartement van indiener deel uit maakt staat in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 december 2018 ECLI:NL:RVS:2018:3982).

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft uitzicht, bezonning en privacy bij het appartement van de indiener niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Onderdeel 2a van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3a. In het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'De Twijnderij 32' staan aan de Burgemeester van der Postlaan binnen de bestemming 'wonen' twee structuurbomen, deze zijn met een rode ● stip aangegeven op onderstaande afbeelding:



Groene ● stippen = structuurbomen, rode ● stippen = te kappen structuurbomen

De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2020 besloten de 'kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau' vast te stellen. Hierin staat zowel in paragraaf 2 als in paragraaf 4 dat een halfverdiepte parkeergarage noodzakelijk is om de parkeercapaciteit op de locatie te vergroten. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Twijnderij 32' volgt de door de raad vastgestelde kaders. Het is aannemelijk dat na vaststelling van het bestemmingsplan 'De Twijnderij 32' een aanvraag omgevingsvergunning ingediend zal worden voor het onderdeel kappen. De reden daarvoor is dat de beide bomen binnen het plangebied staan waar de halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd zal moeten worden met voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de appartementen die nodig zijn om de economische en financiële haalbaarheid van het plan te waarborgen. Het verkleinen van het plangebied om de twee bomen te kunnen behouden zou niet alleen betekenen dat de oppervlakte van de halfverdiepte parkeerkelder zou verkleinen, het heeft ook gevolgen voor het niet kunnen realiseren van het totale benodigde volume van het woonprogramma, waardoor er onvoldoende appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden die nodig zijn voor een financieel haalbare ontwikkeling.

Tijdens de participatiebijeenkomsten in het bestemmingsplanproces is de mogelijke kap van beide bomen ook besproken. Daarbij werd geconcludeerd dat door de footprint die nodig is voor het nieuwe appartementengebouw het niet te vermijden is dat de twee bomen die voor het huidige politiebureau staan zullen moeten wijken.

De twee bomen staan aan het uiteinde van een totale rij van 25 structuurbomen aan de westzijde van de Burgemeester van der Postlaan. De overige bomen blijven staan. Ook de bomen aan de oostzijde van de Burgemeester van der Postlaan blijven staan. Deze structuurbomen, gelegen aan de zijde van het B-gebouw van het plan 'De Verborgten Tuinen' nemen het zicht op het nieuwe gebouw gedeeltelijk weg en zorgen dat het groene uitzicht merendeels behouden blijft. De impact is daardoor gering. De afstand van het B-gebouw tot het nieuwe gebouw is circa 45 meter. Dat is een aanvaardbare en gebruikelijke afstand in stedelijke gebieden. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van een visualisatie waarbij de twee bomen zijn weggelaten op de bij de zienswijze meegezonden foto:



Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend uitzicht op bomen. De ABRvS heeft reeds meerdere malen uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het onbetwiste gegeven dat het uitzicht voor de indiener verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Twijnderij 32'. Niemand heeft de garantie dat zijn/haar woonomgeving tot in lengte van dagen ongewijzigd blijft. Het bestemmingsplan 'De Twijnderij 32' maakt het mogelijk dat er een bijdrage geleverd kan worden aan de bestaande woningbouwbehoefte en aan dat belang wordt een zwaar gewicht toegekend. Onderdeel 3a van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3b. De verkoop van de woningen in het plan 'De verborgen Tuinen' is op 16 maart 2018 gestart. Uit gepubliceerd beleid was op dat moment bekend dat op het perceel van de Twijnderij 32 bebouwing tot 15 meter mogelijk was. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Hamershof 2' (Toelichting, hoofdstuk 4, paragraaf 4.5) mogen ter plaatse gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 15 meter. In de omgevingsvisie stedelijk gebied van 19 december 2017, staat in hoofdstuk 5.3 aangegeven dat het centrumgebied (waarbinnen De Twijnderij 32 ligt) mede is aangewezen voor het faciliteren van een deel van de woonopgave, de maximale hoogte van de bebouwing is 6 bouwlagen. Hoewel in 2018 het voornemen van het college van B&W om de bestemming van het huidige politiebureau aan de Twijnderij een andere bestemming te geven nog niet bekend was, was in 2018 voorzienbaar dat de gemeenteraad medewerking zou verlenen aan een bestemmingsplan dat de transformatie of bouw van een gebouw van maximaal 6 bouwlagen in het centrumgebied mogelijk maakt.

Onderdeel 3b van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gemeentelijke reactie op de mededeling

De brief, van de bij indiener bekende bewoner uit het A-gebouw aan de Hagenstein, van 1 september 2020 aan de raad is ter kennisname aangenomen. Naar aanleiding van die brief is in het bestemmingsplanproces tbv de herontwikkeling van de Twijnderij 32 het belang van goed overleg en participatie met omwonenden extra benadrukt. Ook deze zienswijze die nu is ingediend is er om de belangen van de indiener onder de aandacht te brengen bij de raad. Op deze wijze is er naar onze mening voldoende aandacht voor de brief en de belangen van de indiener.

Als de indiener of andere omwonenden van mening zijn dat zij schade ondervinden, worden zij voor de volledigheid gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van planschade. Meer informatie hierover is te vinden via: <https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/tegemoetkoming-planschade>

Planwijzigingen

Hieronder staan de planwijziging die worden voorgesteld, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Betreft	Wijziging
Vervangen luchtfoto in de toelichting in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 Huidige situatie	Recente luchtfoto uit 2021

Ambtelijke aanpassingen

Geen ambtelijke aanpassingen

Bijlagen:

Bijlage 1: Visualisaties

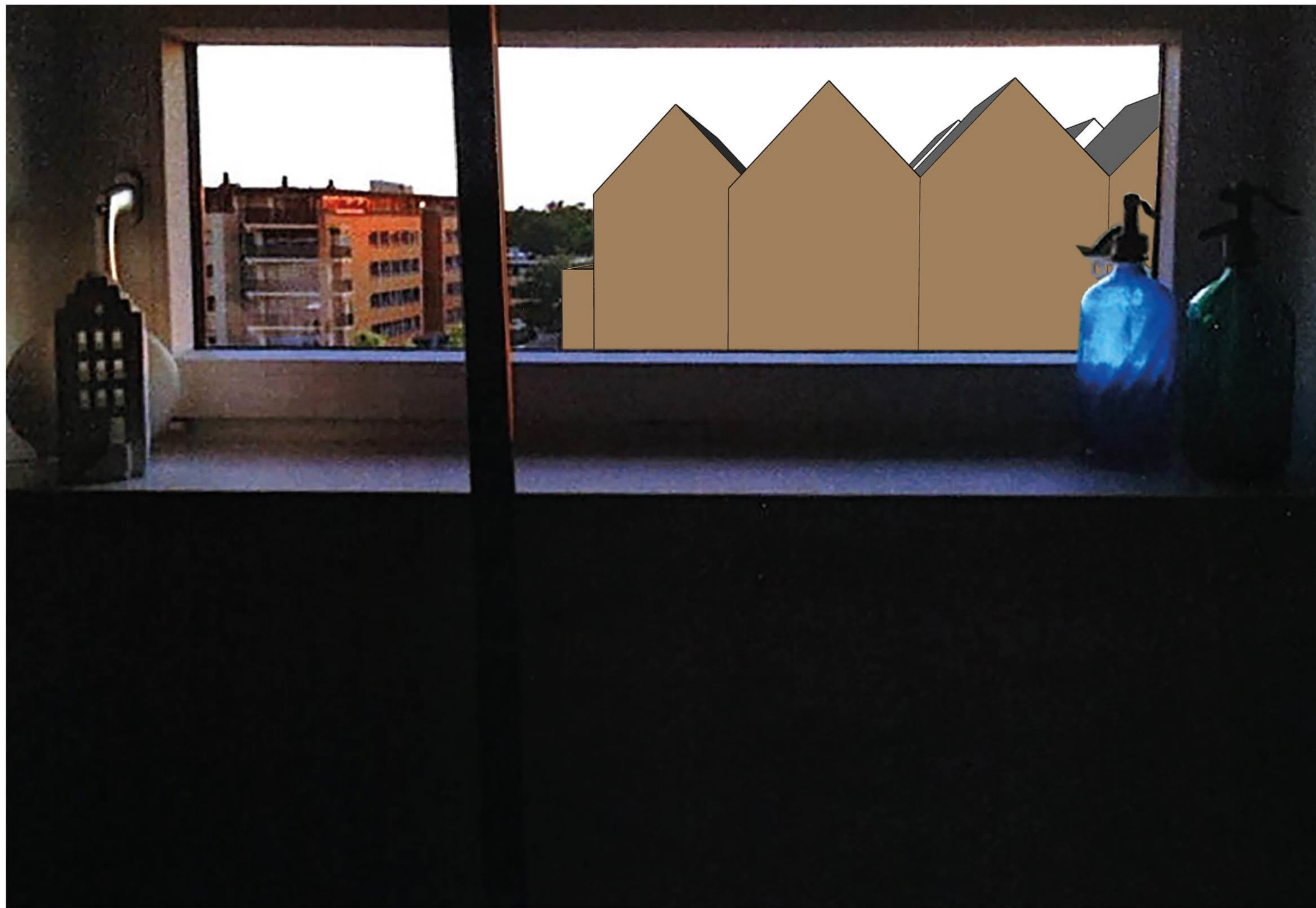
Bijlage 2: Bezonningsstudie

Bijlage 3: Zienswijzen (AVG geanonimiseerd)



Bijlage 1: Visualisaties

1. Visualisatie BKP – Zienswijze 1
2. Visualisatie reeds toegestaan – Zienswijze 1
3. Visualisatie BKP – Zienswijze 2
4. Visualisatie reeds toegestaan – Zienswijze 2



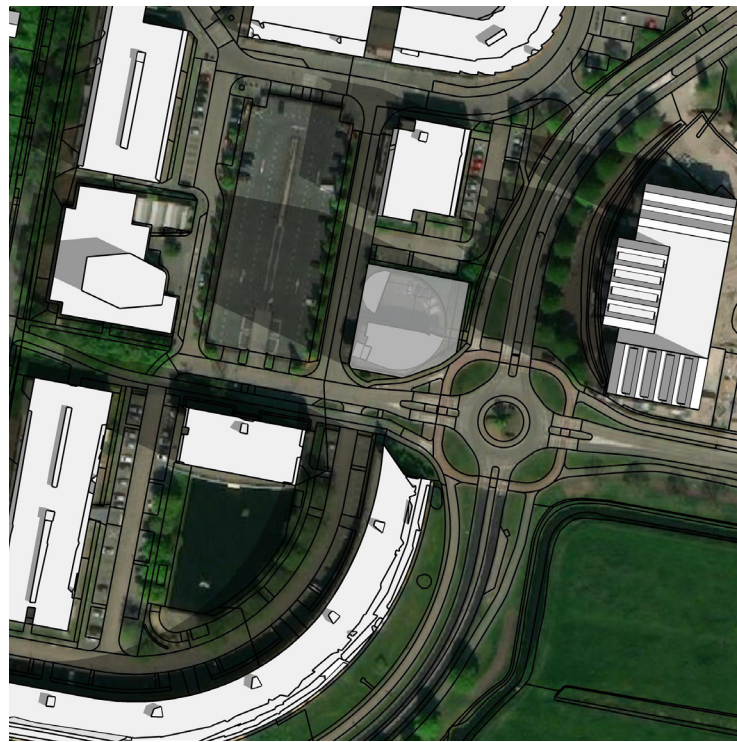




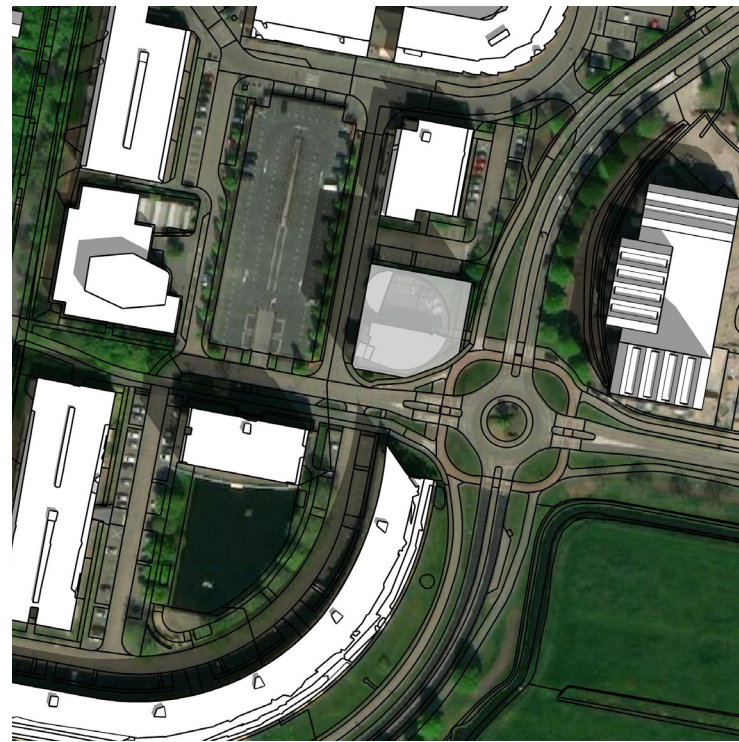




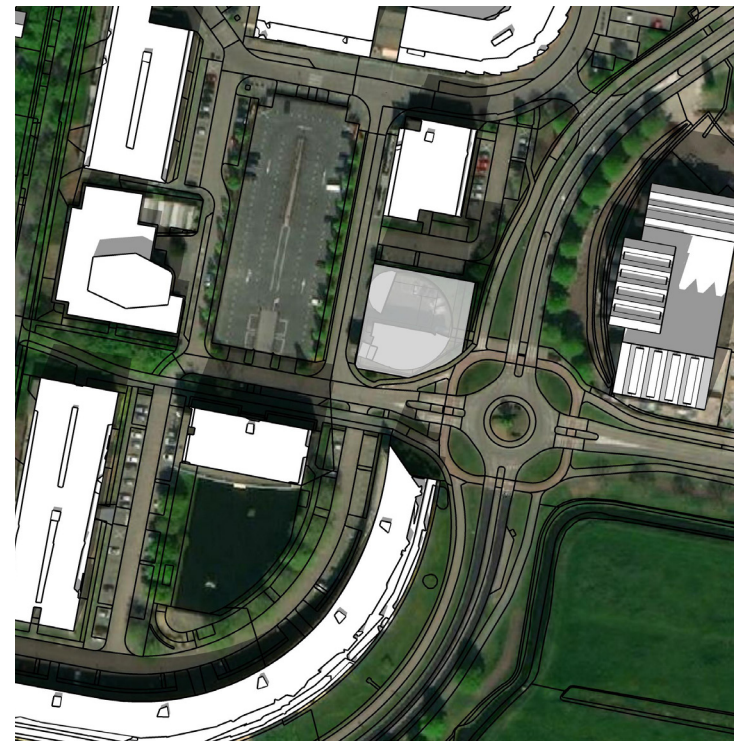
Bijlage 2: Bezonningsstudie



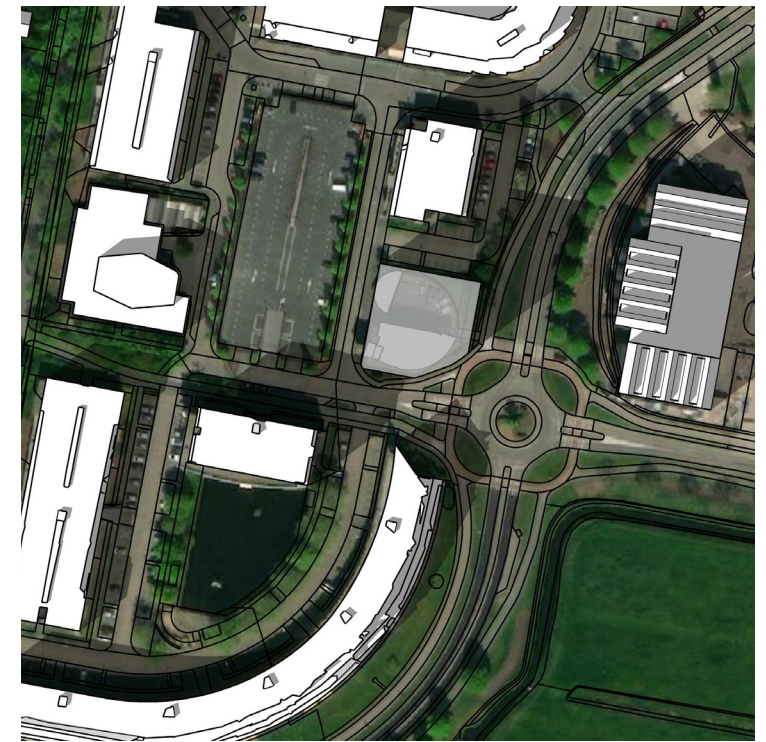
21 maart
09:00u (wintertijd UTC+1)



21 maart
11:00u (wintertijd UTC+1)



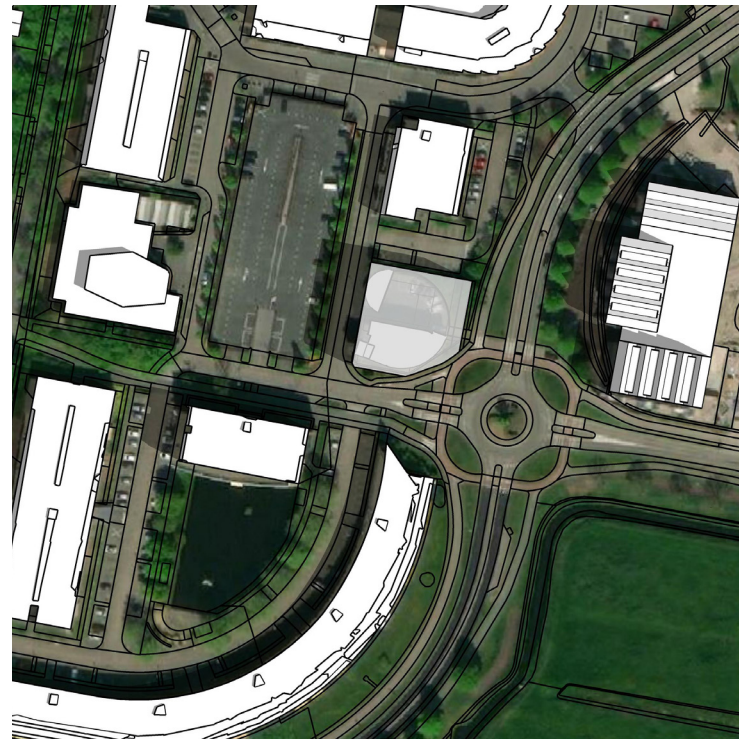
21 maart
14:00u (wintertijd UTC+1)



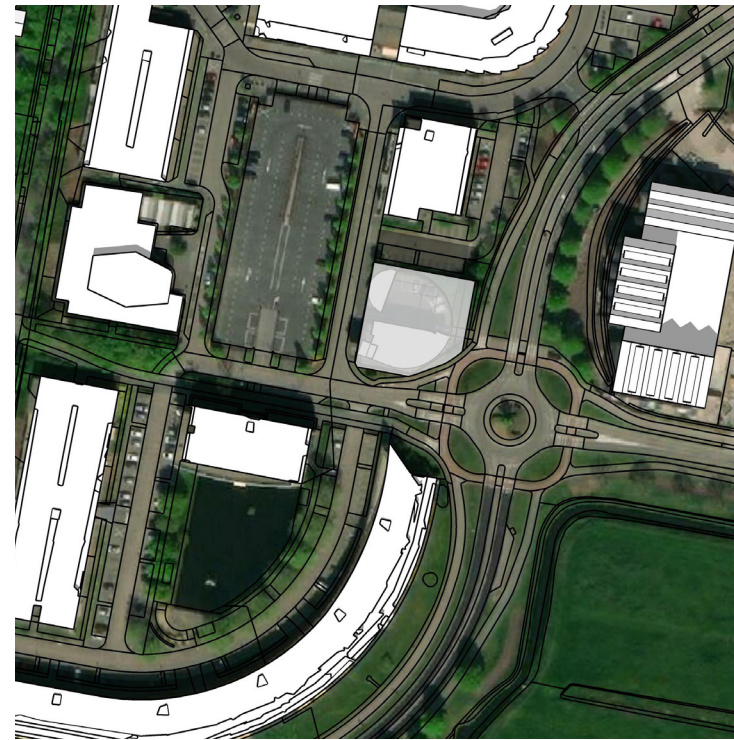
21 maart
16:00u (wintertijd UTC+1)



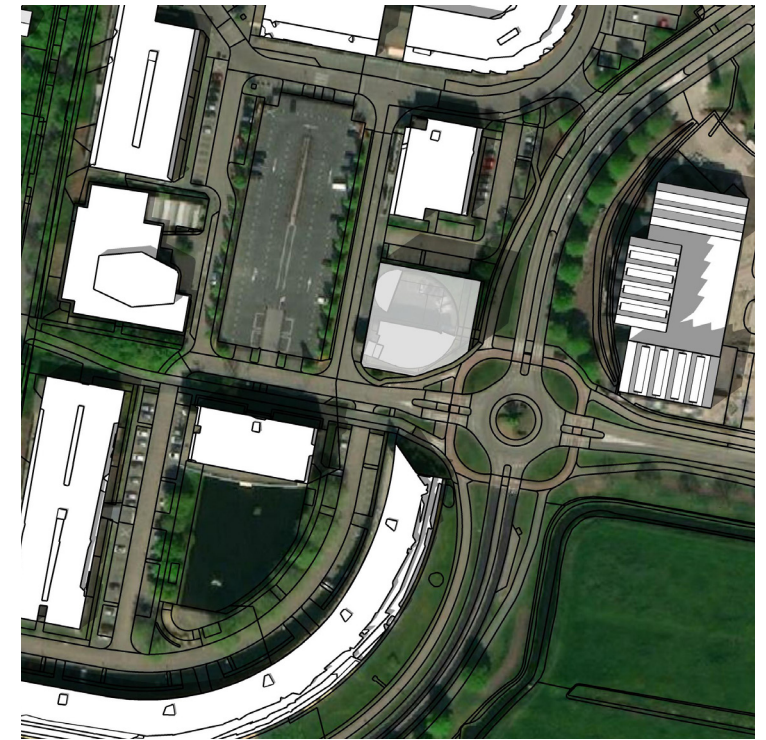
21 juni
09:00u (zomertijd UTC+2)



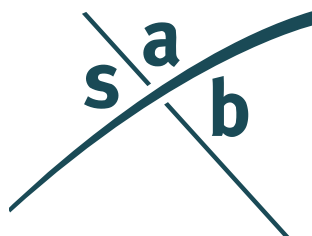
21 juni
11:00u (zomertijd UTC+2)



21 juni
14:00u (zomertijd UTC+2)



21 juni
16:00u (zomertijd UTC+2)



TWIJNDERIJ 32, LEUSDEN

Bezonningsstudie 27-5-2021
blad 1/2

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

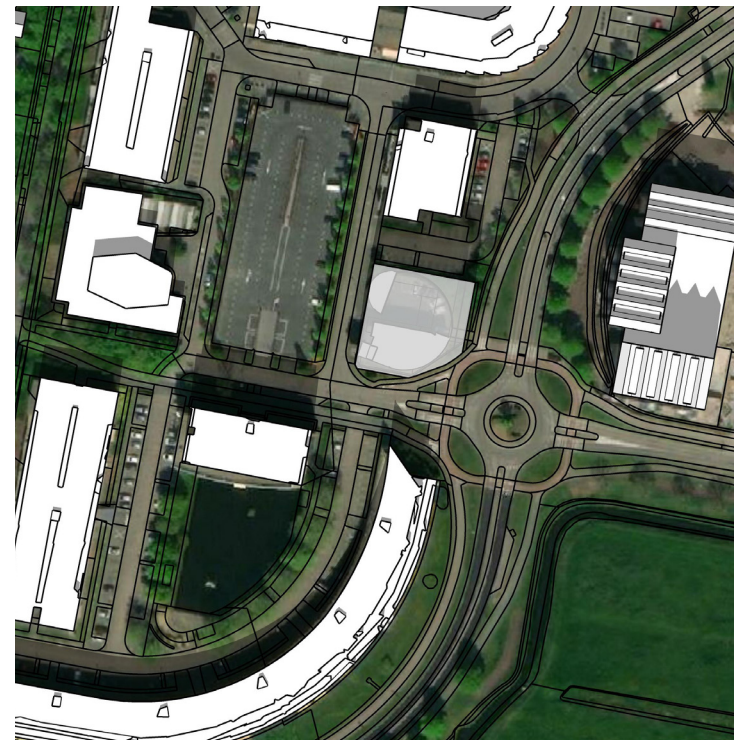
schaduwen bepaald op
maximale bouwvlak en
bouwhoogte 20m



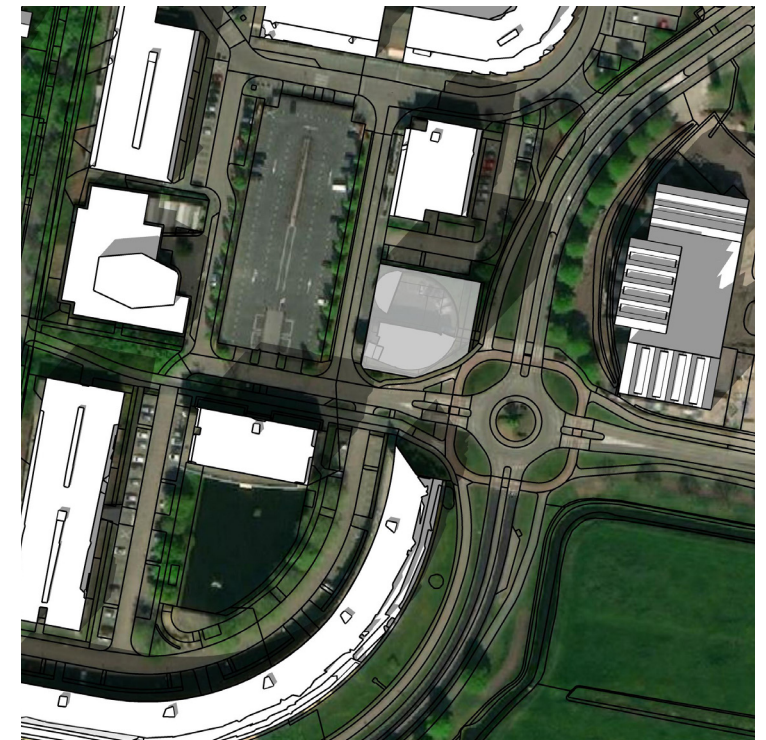
21 september
09:00u (zomertijd UTC+2)



21 september
11:00u (zomertijd UTC+2)



21 september
14:00u (zomertijd UTC+2)



21 september
16:00u (zomertijd UTC+2)



21 december
09:00u (wintertijd UTC+1)



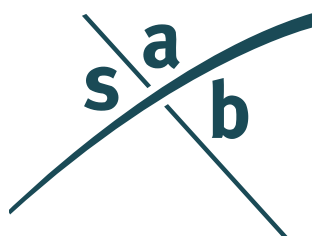
21 december
11:00u (wintertijd UTC+1)



21 december
14:00u (wintertijd UTC+1)



21 december
16:00u (wintertijd UTC+1)



TWIJNDERIJ 32, LEUSDEN

Bezonningsstudie 27-5-2021
blad 2/2

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

schaduwen bepaald op
maximale bouwvlak en
bouwhoogte 20m



Bijlage 3: Zienswijzen (AVG geanonimiseerd)

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan
De Twijnderij 32, te Leusden

Bijlagen: drie

Datum: 31 augustus 2021

Geacht college van Burgemeester en Wethouders en
geachte raadsleden van de gemeente Leusden,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Beschrijving ligging appartement

Ons appartement is gesitueerd op de 4^{de} (bovenste) verdieping in het zogeheten A-gebouw van de wijk De Verborgten Tuinen gelegen op de hoek van de Clarenburg en Burgemeester Van der Postlaan. De lange gevelzijde kijkt in haar volledige lengte uit op het onderhavige bouwplan. Zij biedt daarop zicht middels 4 ramen met lange zichtlijnen richting het westen (avondzon) en reikt tot aan Den Treek, De Hertekop en de Onze Lieve Vrouwetoren van Amersfoort. Ons appartement is 3 etages hoger dan het politiebureau. Wij hebben op deze 4^{de} etage géén enkele inijk.

Mijn zienswijze gaat over:

1. Een omissie in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan
2. Inhoudelijke reactie op voorgenomen bouwhoogte

En daarnaast een procesvraag over het omgaan met een op 1 september 2020 aan de raad gestuurde brief.

Ad. 1

Om in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan de huidige situatie te visualiseren is gebruik gemaakt van een oude luchtfoto van het plangebied en omgeving, waarop nog het SBBO gebouw is te zien. Ruim 2 jaar na oplevering moet het in de huidige tijd mogelijk zijn een recent en visueel realistisch luchtopname te presenteren van de appartementen van De Verborgten Tuinen. Juist zo'n opname maakt de afstand en de ligging t.o. v. het bouwplan veel beter duidelijk dan nu is weergegeven. En daarmee visualiserend mijn belangrijkste punt van een andere zienswijze.

Ik vind dat de gemeenteraad hierdoor onvolledig is geïnformeerd en daardoor geen adequate afweging kan maken van mijn geschaad belang, zoals dat hieronder onder ad.2 is beschreven.

Ad.2

Verwijzend naar de beschrijving van ons appartement zoals hierboven verwoord, zal door de voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlaag, onze zichtlijnen over vele kilometers lengte worden weggenomen. Juist de avondzon en het daarbij horende kleurenpalet, maakt de ligging van onze woning uniek. Daarnaast van

geheel andere orde is het verlies van privacy. In de huidige situatie bestaat er geen enkele inkijk van zowel het schuifpui, welke uitkijkt op het weiland belendend aan De Schoolsteegbosjes, als ook via de vier zijramen. Bij het straks gerealiseerde appartementenbouw met 5,5 bouwlaag wordt zowel het uitzicht zoals beschreven, ernstig beperkt en krijgen bewoners van de 4^{de} en 5^{de} bouwlaag inkijk in ons appartement. Het mag u duidelijk zijn dat het volledig vrije en onbelemmerde uitzicht een van de belangrijkste kenmerken cq. pluspunten is van ons appartement(bijlagen 1 en 2).

Bij de aankoop van ons appartement was het mij op geen enkele manier mogelijk geweest bekend te worden met het voornemen van het college van B&W de bestemming van het huidige politiebureau aan De Twijnderij een andere bestemming te geven.

Gelet op het vorenstaande wordt mijn/ons belang direct geschaad in de vorm van blokkering van lange zichtlijnen tot aan De Hertekop en Den Treek en direct privacyverlies.

Op grond van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan ' De Twijnderij 32'.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze:

1. De toelichting op het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen en te voorzien van een recente luchtfoto t.b.v. een adequatere beoordeling van mijn zienswijze
2. Daarnaast het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de hoogte van het ontwerp te bepalen op 4,5 in plaats van de beoogde 5,5 bouwlaag.

NB. Op 1 september 2020 (bijlage 3) schreef ik reeds een brief t.b.v. de informele vergadering van 17 september en raadsvergadering van 1 oktober 2020 waarin ik n.a.v. het integrale businesscase al de hoogte van 5.5. bouwlaag benoem als bezwaar. Ondanks het tijdig inlichten stel ik vast dat mijn brief slechts voor kennisgeving is aangenomen. Tijdens de raadsvergadering van 1 oktober 2020 hebben slechts 2 raadsleden een opmerking gemaakt te weten:

- CU/SGP ; Mw Pouwels, refererend aan mijn brief dat er goed overleg met omwonende dient plaats te vinden
- VVD; Dhr Roskam, die aangeeft dat bewoners een gevoel van overrompeling ervaren. Neem ze mee en geef ze voldoende aandacht. Daarnaast geeft hij een advies aan de wethouder om m.b.t. planschade niet het zelf te laten uitzoeken door de bewoners, maar ze te ondersteunen zoals dat ook gedaan is rondom het project van de Maanwijk.

Over het feit dat mijn brief inhoudelijk niet is behandeld in de besluitvormende vergadering van 1 oktober 2020, heb ik nog steeds geen goed gevoel .

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

Met vriendelijke groet



Bijlage 1



Bijlage 2



Bijlage 3

Mail aan griffier/raadsleden gemeente Leusden, dd. 1 september 2020
Informeel bespreking raad gemeente Leusden op 17 september 2020

Geachte gemeenteraadsleden,

Nu ik kennis genomen heb van de:

- kaders op hoofdlijnen herontwikkeling lokatie politiebureau
- integrale businesscase brandweerkazerne en politiebureau
- toelichting op financiën,

wil ik het volgende onder uw aandacht brengen.

Mijn vrouw en ik wonen in het appartementengebouw van De Verborgten Tuinen en hebben vanaf onze verdieping een prachtig uitzicht over het huidige politiebureau.

In de bovenstaande stukken worden de kaders beschreven waarop het ontwikkelresultaat is gebaseerd en daarmee de financiering van de upgradering van de brandweerkazerne. Ik lees daarin dat uitgegaan wordt van het bouwen van appartementengebouw met 4 volledige bouwlagen en een 5de terugvallende bouwlaag.

Zoals eerder aangegeven geniet ik nu van een wijds groen uitzicht over het huidige politiebureau heen in de richting van de Landweg en verderop de Hertenkop en de prachtige vergezichten in het avondrood.

De voorgenomen kaders van de bouw van 4 en zeker van de 5de bouwlaag zullen voor mij, naast privacy-aspecten (nu geen inkijk) een significante zichtbeperking gaan opleveren t.o.v. de huidige situatie.

Ook andere bewoners van zowel gebouw A als B zullen door de voorgenomen bouwhoogte gaan merken dat de avondzon eerder zal zijn verdwenen uit hun tuinen en balkons. Het valt te verwachten dat ook zij daar vragen over zullen gaan stellen, hetgeen mogelijk zal kunnen leiden tot het indienen van bezwaren.

Ik moet mij nog nader laten adviseren over de consequenties mochten de voorgenomen plannen ook worden geformaliseerd, maar wil u met deze mail tijdig op de hoogte stellen dat het geplande ontwikkelresultaat m.i. ter discussie staat en dat bezwaren zoals geschetst te verwachten zijn.

Met vriendelijke groet,



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan
De Twijnderij 32, te Leusden

Bijlagen: Twee

Datum: 2 september 2021

Geacht college van Burgemeester en Wethouders en
Geachte raadsleden van de gemeente Leusden,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Beschrijving ligging appartement

Ons appartement is gesitueerd op de 2^{de} en middelste verdieping in het zogeheten B-gebouw gelegen aan de Burg. Van der Postlaan. Vanuit onze woning kijken we over de volledige lengte uit op het onderhavige bouwplan. Vanaf het balkon hebben we middels 3 ramen lange zichtlijnen richting het westen (dus avondzon).

Mijn zienswijze gaat over:

1. Een omissie in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan
2. Inhoudelijke reactie op voorgenomen bouwhoogte
3. Verlies van zicht op bomen

Ad. 1

Om in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan de huidige situatie te visualiseren is gebruik gemaakt van een oude luchtfoto van het plangebied en omgeving, waarop nog het SBBO gebouw is te zien. Ruim 2 jaar na oplevering moet het in de huidige tijd mogelijk zijn een recent en visueel realistisch luchtopname te presenteren van de appartementen van De Verborgten Tuinen. Juist zo'n opname maakt de afstand en de ligging t.o. v. het bouwplan veel beter duidelijk dan nu is weergegeven. En daarmee visualiserend mijn belangrijkste punt van een andere zienswijze.

Ik vind dat de gemeenteraad hierdoor onvolledig is geïnformeerd en daardoor geen adequate afweging kan maken van mijn geschaad belang, zoals dat hieronder onder ad.2 is beschreven.

Ad.2

Verwijzend naar de beschrijving van ons appartement, zoals hierboven verwoord, zullen door de voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlaag onze ruimtelijke zichtlijnen aanzienlijk beperkt worden. Juist de tijdsperiode dat we het woongenot ervaren van de middag/avondzon in voor- en najaar en het daarbij horende kleurenpalet, maakt de ligging van onze woning uniek. Deze tijdsperiode wordt door de voorgenomen 5,5 bouwlaaghoogte significant beperkt. Daarnaast van geheel andere orde is het verlies van privacy. In de huidige situatie bestaat er nauwelijks tot geen inkijk. De helft van het jaar wordt het uitzicht vanaf het politiebureau op ons appartement namelijk onttrokken door de bomenrij. In het plan heb ik begrepen dat in ieder geval twee bomen zullen worden gekapt. Bij het straks gerealiseerde

appartementenbouw met 5,5 bouwlaag ontstaat naast de beperking van het uitzicht zoals beschreven, ook een situatie dat de nieuwe bewoners van het geplande appartementengebouw volledige vrije inblik krijgen in ons appartement en met name in onze woonkamer.

Het mag u duidelijk zijn dat de privacy die we eerst ervoeren en het vrije uitzicht (een van de belangrijkste kenmerken cq. pluspunten van ons appartement), ons straks door de voorgenomen bouw wordt ontnomen (zie foto's bijlagen 1 en 2).

Ad.3

Op dit moment ervaren wij woongenot van het groen van de aanwezige bomenrij. Uit het concept bestemmingsplan en de kaders van het bouwplan mag ik afleiden dat de grote bomen zullen worden gekapt en dat herplanting van gelijkwaardige bomen niet tot de (ruimtelijke) mogelijkheden behoort. Het mag duidelijk zijn dat deze bomenrij als die had kunnen blijven staan dit het zicht op het nieuwe appartementengebouw deels had weggenomen en wij het genot van het groen hadden kunnen blijven behouden.

Bij de aankoop van ons appartement was het mij op geen enkele manier mogelijk geweest bekend te worden met het voornemen van het college van B&W de bestemming van het huidige politiebureau aan De Twijnderij een andere bestemming te geven.

Gelet op het vorenstaande wordt mijn/ons belang direct geschaad in de vorm van blokkering van huidige bestaande zichtlijnen en direct ervaren privacy verlies.

Op grond van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan ' De Twijnderij 32'.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze:

1. De toelichting op het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen en te voorzien van een recente luchtfoto t.b.v. een adequatere beoordeling van mijn zienswijze
2. Daarnaast het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de hoogte van het ontwerp te bepalen op **4,5** in plaats van de beoogde 5,5 bouwlaag.
3. Alles in het werk te stellen om de bestaande bomenrij te behouden.

Uit de Groene Kaart van Leusden leid ik af dat het hier structuurbomen betreft die beeldbepalende waarde hebben voor een van de ontsluitingswegen van ons centrum. Ook uit hoofde daarvan maak ik bezwaar tegen het kappen van deze bomen.

NB. Het is mij bekend dat in de informele raadsvergadering van 17 september en de raadsvergadering van 1 oktober 2020 bij de behandeling van de businesscase van de brandweergarage een brief van een bewoner van het A gebouw bij u bekend is geworden. Het verbaast me dat slechts 2 raadsleden, te weten Mw Pouwels en dhr Roskam daar zijdelings een opmerking over hebben geplaatst met een advisering aan het college om ondersteunend en actief te zijn aan bewoners bij het indienen van planschade.

Dat zo'n tijdig geschreven brief van een bewoner die m.n. gericht was op een te verwachten bezwaar van de voorgenomen bouwhoogte van 5,5 bouwlaag slechts ter kennisname blijkt te zijn behandeld, vind ik op z'n minst opmerkelijk en bepaald geen zorgvuldige gang van zaken.

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

Met vriendelijke groet,





BIJLAGE 1.



BIJLAGE 2.