

Bijlage 1

██████████
De biesenkamp 3A
3831 JA Leusden

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 20 november 2023

Betreft: zienswijze ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning Biesenkamp 2 te Leusden

Beste heer, mevrouw,

Naar aanleiding van het kennis nemen over de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning van de Biesenkamp 2 in Leusden, teken ik bezwaar aan. De omgevingsvergunning valt onder het zaaknummer WABO-2022-237, het adres is De Biesenkamp 2 in Leusden.

Ik ben het niet eens met de bouw van het appartementencomplex, omdat er onvoldoende parkeergelegenheden zijn in de omgeving en hierdoor zou er chaos kunnen ontstaan. Regelmatig zijn er nu al problemen op de parkeerplaats, er zijn namelijk 24 parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de 20 appartementen (Alberiek) deze parkeerplaatsen dienen ook bestemd te zijn voor bezoekers van het winkelcentrum en bezoekers van de kinderopvang. Door de bouwers zijn er 10 parkeerplaatsen gekocht, deze liggen immers 800 meter verder van het gebouw. De appartementen zijn bedoeld voor senioren, het is aannemelijk dat deze senioren hun auto's graag zo dicht mogelijk bij hun woning willen parkeren en hierdoor kan er niet gegarandeerd worden dat de gekochte parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gebruikt. Bovendien als dit gegarandeerd kan worden is er geen capaciteit om te controleren of de auto's die voor het appartementencomplex staan eventuele bezoekers zijn of de woonachtige senioren. Hierbij is nog niet eens gekeken naar de eigenaren van de winkels en restaurants die op het winkelcentrum gevestigd zijn en daar dienen te parkeren.

Er zijn ook problemen met de riolering, wanneer het regent loopt deze langzaam waardoor de toiletten niet goed doorspoelen. Dit hebben wij meerdere keren aangekaart bij de gemeente Leusden, tevergeefs zonder enige actie. Met de komst van 10 extra appartementen zouden de problemen van de riolering nog erger worden en kunnen er eventuele gezondheidsproblemen worden opgelopen. Het is nu al erg onhygiënisch omdat de toiletten niet goed doorspoelen, dit zal alleen maar verergert worden.

Bovendien belemmert een gebouw van 5 hoog het uitzicht op ons terras. Met de komst van het hoge appartementencomplex wordt de zon op het terras volledig weggehaald. Hier kunnen onze klanten zich aan storen, omdat vele van onze klanten graag in de zon zitten in de zomer. Hierdoor kunnen aantal klanten besluiten om niet terug te komen wat ook voor ons zou betekenen minder omzet. Daarbij is nog niet eens gekeken naar de bouwoverlast vanwege het geluid etc., dit kan ook als gevolg meebrengen dat klanten niet naar ons restaurant komen door de storende geluiden.

Tevens wil ik erbij vermelden dat wij niet per brief zijn ingelicht over dit bouwplan. Wij moesten over deze bouw horen van mensen die op de Hamersveldseweg wonen dit nemen we ook kwalijk, er is niet gecommuniceerd met ons terwijl wij degelijk belanghebbenden zijn.

Ik verzoek u gezien het bovenstaande mijn zienswijzen mee te laten wegen in uw besluit met betrekking tot de omgevingsvergunning van De Biezenkamp 2, Leusden.

Met vriendelijke groet,

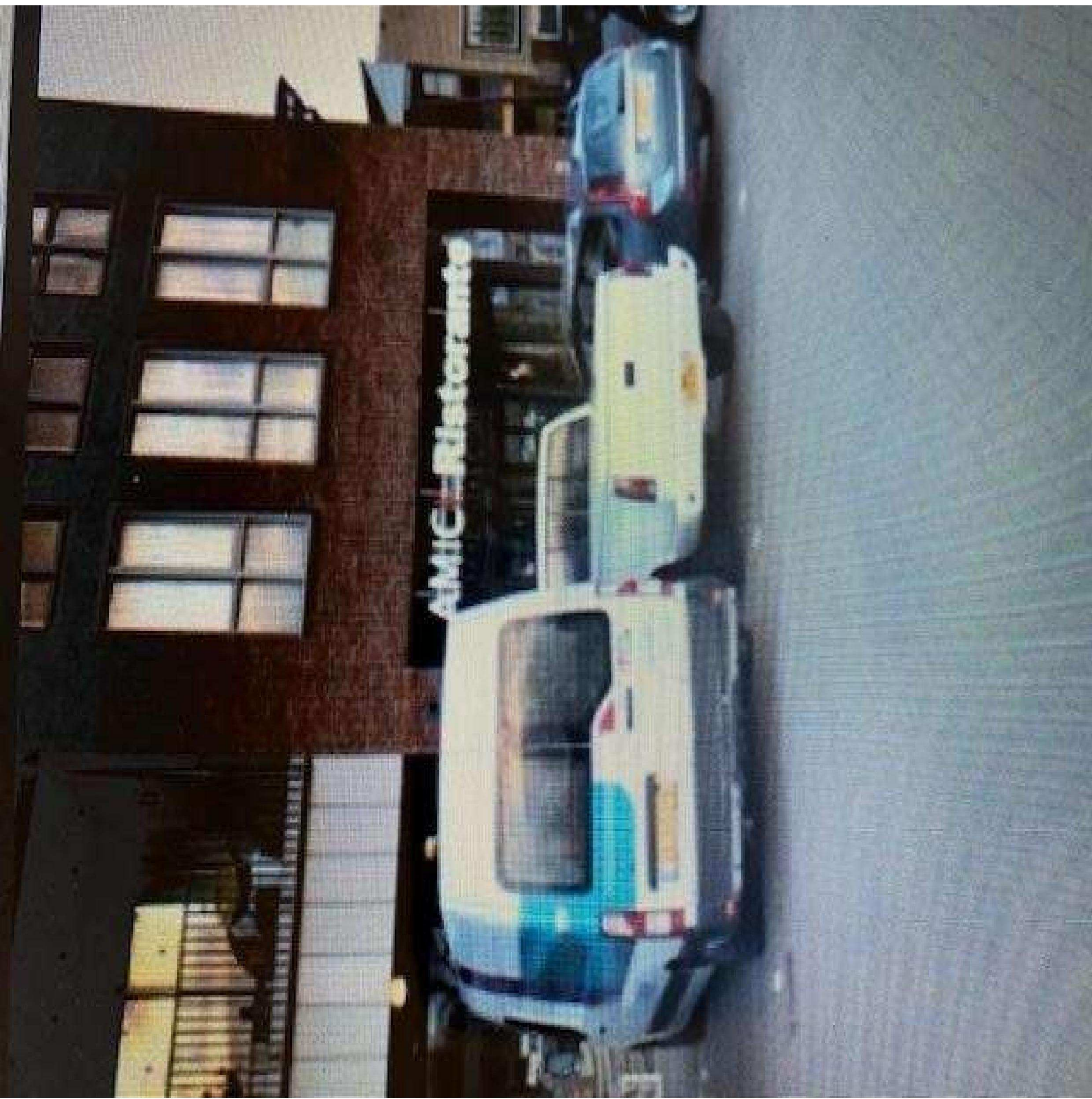
■■■■■■■■■■

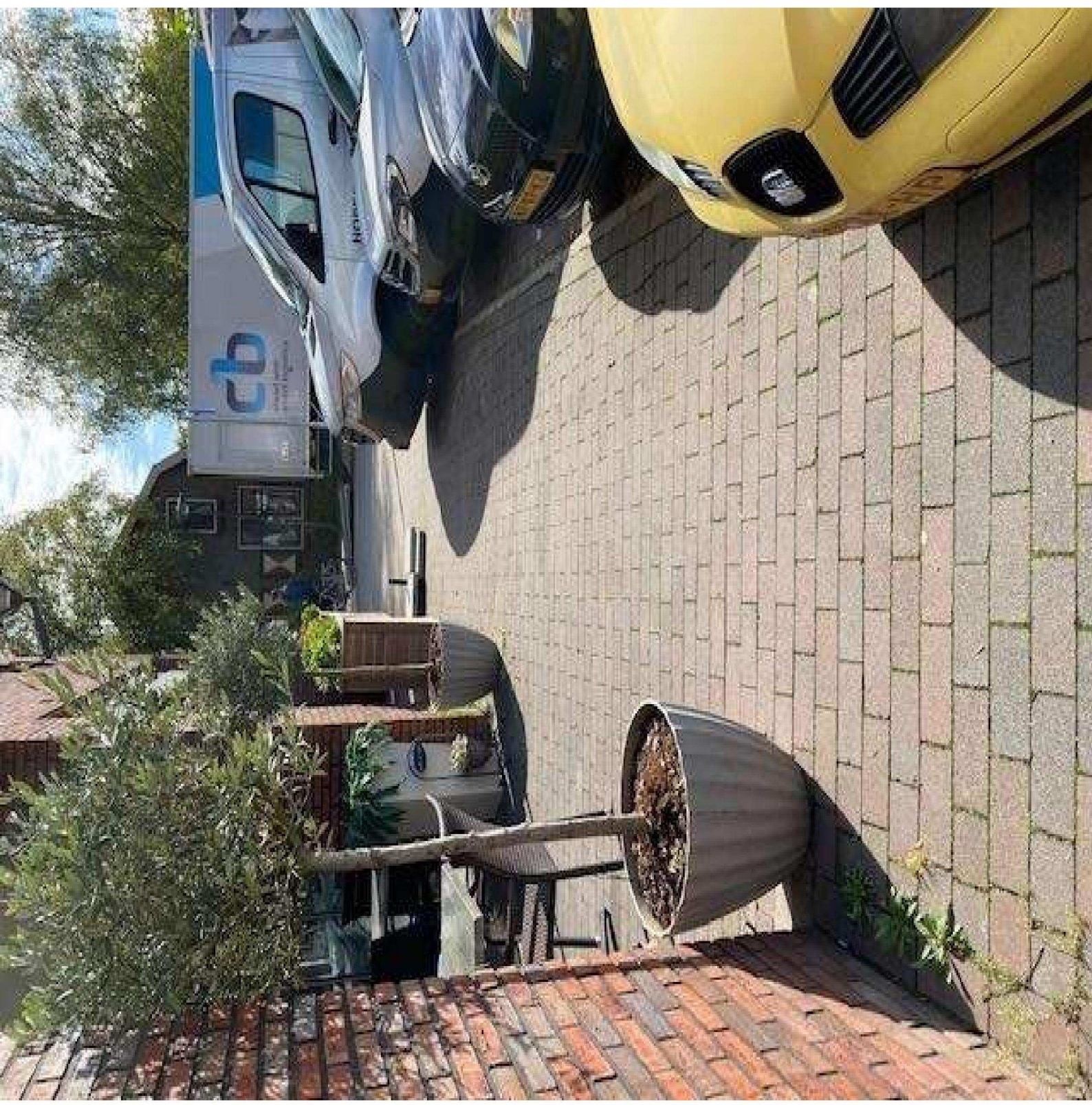
De Biezenkamp 3a
3831 JA Leusden

■■■■■■■■■■

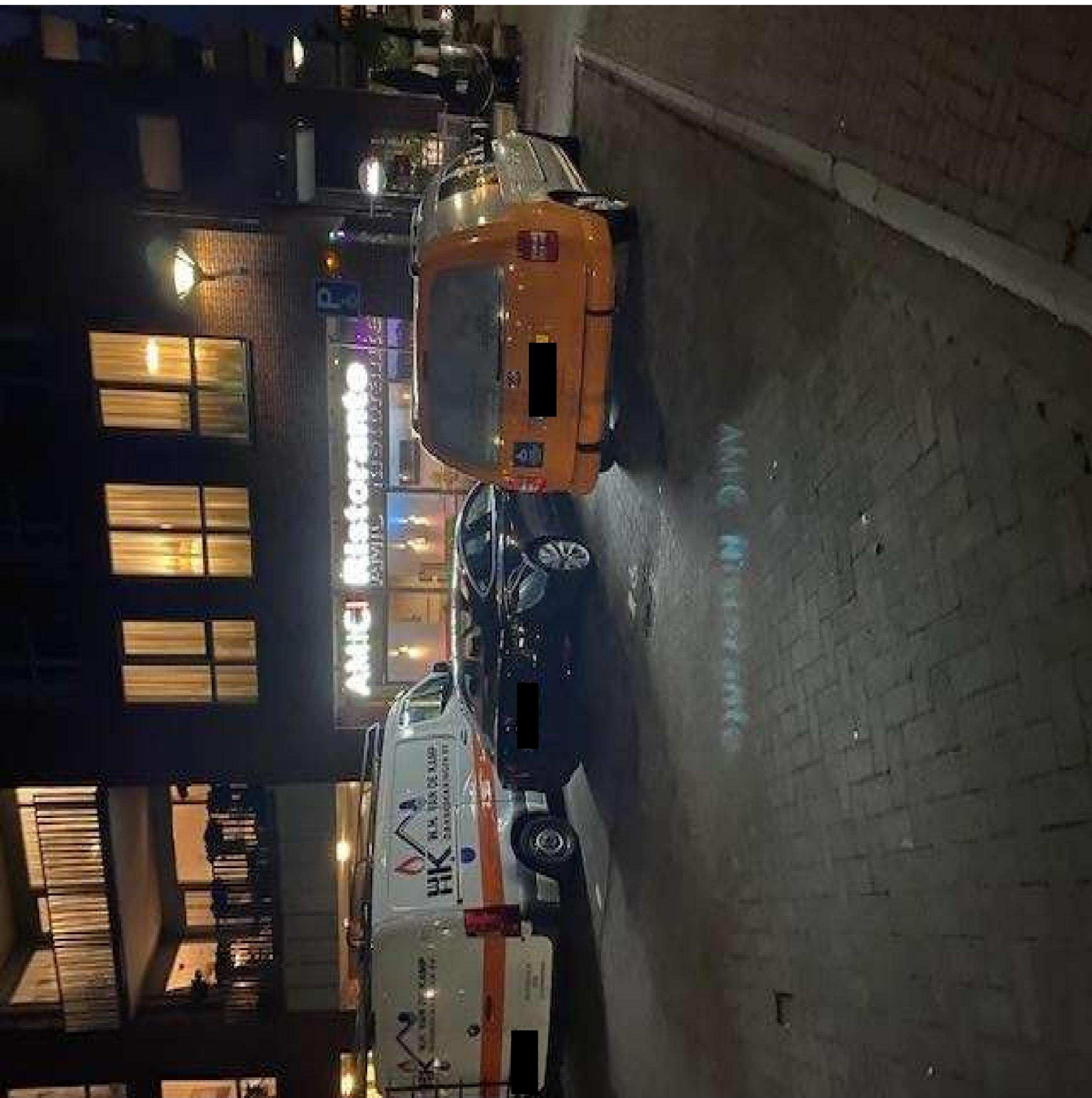
Bijlage: bewijsmidden













Bijlage 2

Van: Gemeente Leusden
Verstuurd: Wed, 22 Nov 2023 17:54:00 +0100
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: "zienswijze ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning Biezenkamp 2"

Van: [REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 22 november 2023 17:05
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: "zienswijze ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning Biezenkamp 2"

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen de ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning Biezenkamp - 2.

Een dergelijk appartementencomplex werkt verstikkend op de leefomgeving van de bewoners. Nu al is de ruimte rondom de Biezenkamp 2 volledig in beslag genomen met horeca, opticien, pizzeria en het kinderdagverblijf van Villa Blanca. Beter is om de ruimte te benutten voor een groenvoorziening die gericht is op het welzijn (ontmoeting) van de omwonenden. Het gaat hier om koopappartementen voor rijke senioren. Wanneer je dan toch gaat bouwen, houd het kleinschalig en richt laagbouw in voor jonge starters in Leusden. Ook is er nu al een tekort aan parkeerplaatsen. Temeer daar de parkeervoorziening aan de overkant is weggefallen door het nieuwe kindercentrum Joep! Het idee is dat de nieuwe bewoners gebruik gaan maken van een parkeergarage, wat een luxe! Maar ontvangen zij dan geen bezoekers of verzorgers die ook moeten parkeren. Wordt hier rekening mee gehouden? Nee, dus.

Het ontbreekt aan respect voor de omwonenden dat er geen informatieve bijeenkomst is gehouden. Dat kan je niet afschuiven op Corona. Dat geldt idem dito voor de verbouwing van het voormalige gemeentehuis voor Joep. Ook dat is de omwonenden door de strot geduwd. Waarom twee kinderdagverblijven op zo'n korte afstand van elkaar met alle geluid en parkeeroverlast van dien.

Bestuur doe je huiswerk over en zorg voor een heldere, integrale visie voor het hele gebied aan de hand van een zorgvuldig participatietraject met alle omwonenden en betrokkenen. En bouw niet ad hoc een appartementencomplex waar alleen een rijke groep van senioren - hopelijk - gelukkig van wordt.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
De Biezenkamp 5-t
3831 JA Leusden

Bijlage 3

Gemeente Leusden
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
't Erf 1
3831 NA Leusden

Gemeente Leusden

Ingekomen:

06 DEC. 2023

Reg.nr.:

Betreft: WABO-2022-237: Zienswijze op ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Biezenkamp 2, Leusden

Leusden, 6 december 2023

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ingediende ontwerpbeschikking met betrekking tot de nieuw te bouwen appartementen aan de Biezenkamp 2 te Leusden willen wij, de bewoners van het complex 'Alberik' (adressen: De Biezenkamp 5a t/m 5z) middels deze brief onze bezwaren kenbaar maken.

Wij maken bezwaar tegen het bouwen van de appartementen op grond van de volgende punten:

Ingediende stukken:

- * De vermelde geschiedenis is niet juist. De verandering in de structuur wordt niet juist weergegeven. In de jaren '70 is de vroegere Asschatterweg thans Biezenkamp juist omgelegd waardoor De Biezenkamp is ontstaan (zie bijlage 1). Er wordt met de hoogte en aanzicht van de bouwplannen onvoldoende rekening gehouden met het historische lint van Leusden.
- * In de 2.2. wordt vermeld dat de staat van de betreffende woning matig is. De eigenaar en thans tevens projectontwikkelaar heeft de woning bewust na aankoop totaal niet meer onderhouden. De matige staat van de woning kan nu niet als reden worden aangevoerd voor noodzaak van de nieuwbouwplannen van de aanvrager.
Tevens wordt er gesproken dat de genoemde parkeerplaats bestemd is voor bezoekers van het winkelcentrum. Gemakshalve wordt er vergeten dat de bewoners van ons complex hier ook parkeren (het gaat om 20 appartementen met veelal 1-2 persoonshuishoudens met meerdere senioren) en bewoners van de Hamersveldseweg die niet meer mogen parkeren bij Hamersveldseweg 2. Tevens parkeren hier de bewoners van het oude deel van winkelcentrum en het personeel van de winkels en kinderdagverblijven. Later in dit bezwaar wordt hier nog op teruggekomen.
- * In 2.3.1. wordt geconcludeerd dat de beleving van het bebouwingslint wordt versterkt. Dit is zeer zeker niet het geval. Het ontsiert het historische uitzicht.
Er wordt vermeld dat het bij verdichting vraagt om maatwerk. Dat de hoogte moet blijven passen bij de dorps schaal en maat van Leusden. Het zou gaan om zorgvuldige nieuwbouw die het beeld op historische panden intact zou laten. Ook dit is niet het geval, het historische pand aan de Hamersveldseweg 1 valt door de hoge nieuwbouw totaal in het niet.
- * In 2.3.2. wordt verwezen naar een zonnestudie. Wij als ervaringsdeskundigen (bewoners) hebben grote vraagtekens bij de uitkomst van deze studie. Later in ons bezwaar zullen wij hier op terugkomen.
- * Wat betreft 2.3.3. verwijzen wij naar onze opmerkingen bij 2.2.
Wij bewoners worden niet meegenomen in de berekeningen. Volgens uw vermelde berekening moet er voor ons dus rekening worden gehouden met 26 plekken voor bewoners en 6 plaatsen voor bezoekers. Er zijn thans slechts 22 parkeerplekken op deze parkeerplaats en reeds een tekort voor de bestaande vraag. De huidige parkeerdruk bij onze parkeerplaats zal door de realisatie van de nieuwbouwplannen zonder eigen parkeergelegenheid verder verslechteren.
Wij hebben onze bedenkingen en bezwaren tegen het verplicht parkeren in de parkeergarage onder de Tolgaarde omdat het voor senioren een behoorlijke afstand lopen is, zeker met boodschappen. Tevens vragen wij ons af hoe er wordt omgegaan met het opladen voor elektrische auto's en laadplekken voor bewoners voor het nieuwe complex, aangezien deze zonder zelfstandige voorzieningen alleen nog maar druk op het aantal bestaande parkeerplaatsen zal opleveren.
De onderzochte parkeerdruk is niet correct weergegeven, de parkeerdruk rondom de huidige parkeerplaats is enorm. Want ook uitwijken naar overige parkeerplaatsen is heel vaak niet mogelijk. Wij zijn enorm teleurgesteld dat er met onze bewoners in het onderzoeksrapport totaal geen rekening wordt gehouden of nader lokaal navraag bij de bewoners is gedaan.
- * In 2.3.4. Het te bouwen gebouw wordt niet-energie neutraal. Terwijl bleek tijdens de uitwisseling over De Biezenkamp 2 d.d. 16 november 2023 dat elk gebouw wat nu wordt gebouwd energieneutraal zou moeten zijn.
- * In 3.3.1. "het gemeentebestuur heeft bewust gekozen voor het revitaliseren van De Biezenkamp", hiervoor is er een advies op De Biezenkamp gegeven door [REDACTED] op 15 oktober 2021. De gemeente is dus op de hoogte van alle problemen die spelen op De Biezenkamp. Door wat aanpassingen naar aanleiding van dit advies is de situatie op enkele punten verbeterd maar wordt er hier een nieuw probleem gemaakt. Het uitgangspunt van de gemeente zou zijn dat er niet te veel in onze stedelijke structuur wordt ingegrepen zodat de kwaliteit van de wijken met een dorps maat en schaal en groene uitstraling behouden worden. Deze nieuwbouw draagt daar zeker niet aan mee.
- * In 3.3.3. zou het plan op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving zijn beoordeeld. Hier is echter geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing op 12,7 meter afstand.
- * 4.2. hierbij verwijzen wij naar onze onder genoemde bezwaar punten.
- * 4.3. Terwijl de constatering uit het vooronderzoek niet gedeeld wordt door het RUD wordt er

gemakshalve wel geconcludeerd dat daardoor geen belemmeringen zijn. Dit is wel erg kort door de bocht.

Onze specifieke bezwaar punten:

- (Geluids-)overlast tijdens de bouw: Er moet niet vergeten worden dat wij dicht op de bouwplaats wonen en bovendien de bewoners op de hoek (boven restaurant Amici) hun slaapkamers zijn gesitueerd aan de kant van, en op 12,7 meter, van de bouwplaats.
- Geluidsoverlast na de bouw: Door de hoge gebouwen op korte afstand tegenover elkaar wordt er een versterking van geluid veroorzaakt met resonantie. Dit is al een groot probleem op andere plekken op de Biezenkamp.
Wij hebben al last van versterking van het geluid en door de bouw zal dit absoluut toenemen.
Wij zijn teleurgesteld dat dit niet voldoende is onderzocht en er geen rekening mee wordt gehouden daar dit een bekend probleem is op De Biezenkamp. Na het advies van [REDACTED] heeft burgemeester Bouwmeester ons beloofd dat de geluidsoverlast op De Biezenkamp significant zal verbeteren. Hier is nog bijna niets mee gedaan. Het nieuwe plan zal de overlast alleen maar erger maken.
Wij eisen een onafhankelijk geluidsonderzoek (incl. het geluid van de te plaatsen warmtepompen) aangezien wij niet alleen te maken hebben met verkeersgeluiden.
- Onvoldoende participatie: De participatie van omwonenden is onvoldoende geweest, hiervoor verwijzen wij naar onze mail aan alle fractievoorzitters d.d. 21 november 2023 (bijlage 2). De eisen voor deze participatie zijn anders dan bij vergelijkbare bouwprojecten. Er zijn verder geen inspraak- of informatieavonden georganiseerd om omwonenden te informeren over de voornemens en concrete plannen ten aanzien van de Biezenkamp 2.
- Het gebrek aan privacy, mensen die bij elkaar naar binnen gaan kijken omdat de afstand tussen de gebouwen maar 12,7 meter is.
- Afwijking op het bestemmingsplan qua hoogte zal een precedent gaan scheppen voor toekomstige plannen, wat al blijkt uit de nu al voorgenomen verhoging van De Biezenkamp 4 en 6.

- Het verdwijnen van de lichtval en direct zonlicht bij 16 appartementen.

Het verdwijnen van direct zonlicht zal zeer nadelige gevolgen hebben voor de stookkosten. Het verdwijnen van de lichtinval en direct zonlicht zal zeer nadelige gevolgen hebben voor het welbevinden van de bewoners. Na het mogelijk ook bouwen op De Biezenkamp 4 en 6 zal de lichtinval en zonlicht voor 16 appartementen totaal verdwijnen.

Wij eisen een zonnestudie door een onafhankelijk onderzoeksbureau met betrokkenheid van de omwonenden aangezien de aangeleverde zonnestudie is gedaan door hetzelfde bureau (Bureau voor Ruimtelijke Ordening te Amersfoort) die ook de ruimtelijke onderbouwing voor de aanvrager heeft gedaan.

- Uiteraard het vrije uitzicht wat wij kwijtraken na ruim 8 jaar.
- Toenemende Parkeeroverlast: ondanks dat de verplichting bestaat dat de nieuwe bewoners, verplicht parkeerplaatsen moet afnemen in de parkeergarage van de Tolgaarde, gaat dit in de praktijk desondanks overlast geven. Mede ook door de aanwezigheid van de 2 kinderdagverblijven. Tijdens de breng- en haal tijden van de kinderdagverblijven is het nu al een chaos.
- Verhoging schoorstenen: De schoorstenen van de horeca van De Biezenkamp 4 en 6 moeten verhoogd worden wat veel invloed gaat hebben op het uitzicht en de stankoverlast.
- Aanzicht: De openheid in de omgeving, voornamelijk als men aankomt rijden vanaf de Burgemeester de Beaufortweg raakt Leusden het volledig het open en historisch aanzicht kwijt (net is gebeurd op het kruispunt bij de Hamersveldseweg en de Noorderinslag).
- Bouwwerkzaamheden: Graag ontvangen wij inzage in de uitvoering van het voorgenomen bouwplan, de bouwperiode met de plaatsing van bouwketen ed.
- Groene karakter woonomgeving: Het reeds minieme groene karakter van de Biezenkamp is ernstig aangetast door het zeer onverwacht en zeer snelle weg halen van 2 prachtige volgroeide bomen op 17 januari 2022. Wat toevallig is gebeurd na het kenbaar maken van onze bezwaarpunten d.d. 17 juni 2021.

Kortom in het voorgestelde bouwplan is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van ons als huidige bewoners. En wordt ons woongenot en de leefbaarheid van onze woonomgeving disproportioneel aangetast.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van de Alberik (adressen: Biezenkamp 5-A t/m 5-Z)

- 5 A)
B)
C)
D)
E)
F)
G)
H)
I)
J)
K)

L) (*woning bestaat niet*)

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z)

Bijlagen:

1)plattegrond 1973

2)mail m.b.t. participatie

3)handtekeningen bewoners



Aan: De fractievoorzitters van de gemeente Leusden

Van: Bewoners De Biezenkamp 5A – 5Z

Datum: 21 november 2023

Geachte fractievoorzitter,

Op woensdag 16 november jl. was een afvaardiging van De Biezenkamp 5A – 5Z aanwezig bij de *Uitwisseling over Biezenkamp 2*.

Een belangrijk discussiepunt tijdens de uitwisseling was de communicatie en participatie aangaande de planontwikkeling De Biezenkamp 2.

Daar wij als bewoners tot op heden niet of beperkt gehoord zijn in de procedure, niet door de gemeente maar ook niet door de projectontwikkelaar/eigenaar, willen wij u alvast een overzicht geven hoe wij de communicatie en participatie ervaren hebben. We willen niet wachten om het pas bij de zienswijzen in te brengen, mede omdat enkele raadsfracties nadrukkelijk het college hebben gevraagd om alsnog aandacht te geven aan het participatieproces.

Met betrekking tot participatie verwijzen we u naar de brochure van de VNG. "Participatie binnen de omgevingswet: een toelichting voor raadsleden".

Participatie is er drie vormen:

- Kennisgeving;
- Motiveringsplicht;
- Aanvraagvereiste.

Met name de aanvraagvereiste impliceert dat de initiatiefnemer moet aangeven of, en zo ja hoe, hij participatie heeft vormgegeven en wat hij met resultaat heeft gedaan. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging.

Van de projectontwikkelaar/eigenaar mag verwacht worden dat voldaan wordt aan de aanvraagvereiste, daarmee draagvlak creërend in de omgeving van het plan, en de informatie alsnog door het college verspreid wordt!

We zullen overigens separaat onze zienswijzen op de terinzagelegging van het plan indienen.

Overzicht van de feiten en ervaringen.

- Contact met de wethouder.

7 december 2022 inloopspreekuur geweest bij de wethouder over De Biezenkamp 2. Afgesproken: binnen een week zouden we een mail krijgen maar we hebben niets ontvangen.

20 december 2022 terugbelverzoek gedaan aan de wethouder, maar er is nooit teruggebeld.

30 maart 2023 een mail gestuurd naar de wethouder. We kregen een nietszeggend mailtje terug.

27 juni 2023 bij inloopspreekuur geweest van een andere wethouder. Onze vragen zouden neergelegd worden bij de desbetreffende wethouder maar ook daarop niets meer gehoord.

- Contact met beleidsadviseur ruimtelijke ordening.

22 december 2022 contact gehad met de beleidsadviseur ruimtelijke ordening. Hij kon nog niets vertellen hoe het er voorstond.

2 februari 2023 weer gebeld met de beleidsadviseur en een terugbelverzoek neergelegd. Geen reactie.

8 februari 2023 weer gebeld met de beleidsadviseur weer een terugbelverzoek. Geen reactie.

10 februari 2023 weer gebeld. Ik kreeg te horen dat we in zijn agenda staan en dat hij tussen 14.00 uur en 14.30 uur terugbelt.

Heeft weer niet gebeld, dus om 15.00 uur weer gebeld. Een hele chagrijnige en kortaffe beleidsadviseur aan de telefoon. Kortaf vertelde hij dat hij het stokje had overgedragen aan een jurist en dat we in het vervolg de jurist maar moesten bellen.

- Contact met de juridisch adviseur

11 oktober 2023 gebeld met de jurist in verband met het ter inzage leggen van De Biezenkamp 2 dat staat in het collegenieuws van week 40 2023.

De jurist vertelde dat het zeker nog 4 weken duurt voordat het ter inzage ligt.

16 oktober 2023 gebeld met de jurist naar aanleiding van een artikel in de Leusderkrant dat het nu ter inzage ligt. Een hele boze jurist. Hij maakte uit wanneer het ter inzage komt te liggen. We krijgen een mailtje wanneer het ter inzage ligt.

- Contact met het WABO-loket

Vanaf 2021 hebben we heel veel gebeld en gemaïld met het WABO-loket.

Vaak te horen gekregen dat de plannen nog niet compleet zijn en/of dat ze geen tijd hebben om iets uit te leggen. Hoge werkdruk!

24 november 2022 mail van het WABO-loket dat de besluitvorming compleet is en wordt ambtelijk getoetst en komt het 6 weken ter inzage.

De medewerkers van het WABO-loket hebben als enige regelmatig gereageerd op mailtjes.

- Contact met de projectontwikkelaar/eigenaar.

4 juni 2021 hebben wij géén brief ontvangen omdat wij geen eigenaren zijn van de Alberik. Via de woningstichting kregen wij het te weten.

Eén van de bewoners heeft alsnog gebeld met de projectontwikkelaar/eigenaar. Betrokkene werd “vreselijk onbeschoft te woord gestaan en kreeg te horen dat wij maar huurders zijn en daarom hebben wij geen brief ontvangen. De huurders doen er niet toe en het gaat volgens hem toch wel door”.

12 juli 2022 hebben we als omwonenden en winkeliers een brief ontvangen betreffende ‘Participatie ontwikkeling van appartementen aan De Biezenkamp 2 te Leusden’.

In de brief wordt alleen aangegeven om op korte termijn het plan in te dienen en de procedure voor de omgevingsvergunning / bestemmingsplan op te starten.

- Is de woningstichting over het plan geïnformeerd? Uit navraag (*) blijkt dat het laatste contact met de gemeente over het bouwplan op 15 juni 2021 heeft plaatsgevonden.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,
Namens medebewoners van De Biezenkamp 5A – 5Z
Contactpersoon [REDACTED]

(*) Naam van de betrokkene(n) is bekend bij de contactpersoon.

Handtekeningenlijst De Biezenkamp 5A-5Z

naam	adres	handtekening
	De Biezenkamp 5M	
	" 5N	
	5S	
	5C	
	5E	
	5W	
	5Z	
	5V	
	5T	
	5P	
	5R	
	5B	
	5A	
	5D	
	5H	
	5F	
	5G	
	5Q	
	5J	
	5I	

Bedankt voor uw
medewerking!

Bijlage 4

Zienswijze ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning Biezenkamp 2
dd 14 december 2023

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden

Geacht college,

Hierbij dienen wij, als direct omwonenden van het pand Biezenkamp 2, een
zienswijze in met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning voor deze locatie.

Onze bezwaren tegen de voorgestelde omgevingsvergunning richten zich met name
op de volgende punten:

- Aantasting van de kwaliteit van onze woonomgeving
- Ontbreken van communicatie door gemeente met betrekking tot deze ontwikkeling
- Toename parkeerdruk en parkeeroverlast door nieuwbouw
- Onaanvaardbare overlast voor de omgeving tijdens de sloop- en bouwfase

We zullen deze punten hieronder toelichten.

1. Aantasting van de kwaliteit van onze woonomgeving.

De kwaliteit van de omgeving wordt niet alleen bepaald door het aanzien van een gebouw, maar ook door de inpassing van dit gebouw in zijn omgeving. Helaas kijkt de gemeente eenzijdig richting de hoogbouw van het winkelcentrum zonder haar blik te richten naar de Hamersveldseweg. Het gebouw is in onze ogen niet passend in het dorpse karakter en de historische bebouwing aan de Hamersveldseweg en past niet in de uitstraling welke bij lintbebouwing hoort. In de onderbouwing wordt aangegeven dat het gebouw niet aan de Hamersveldseweg staat, waardoor de bouwhoogte naar 15 meter gebracht kan worden, refererend aan de verder in de Biezenkamp verrezen hoogbouw. Ons inziens is dit een gezocht argument. Van het reeds bestaande pand Biezenkamp 3 wordt daarentegen elders in de argumentatie opgemerkt dat het een afsluiting van de Burg. De Beaufortweg vormt, een weg die zelfs nog voorbij de Hamersveldseweg ligt.

Schuin tegenover de beoogde bouwlocatie staat het pand waar nu het kinderdagverblijf zit, voorheen Asschatterweg nummer 1.

Dit pand ligt direct aan de Hamersveldseweg en maakt derhalve deel uit van het karakter van de Hamersveldseweg. Direct naast de bouwlocatie, evenwijdig aan de Hamersveldseweg, zijn de loodsen van [REDACTED] deze worden wel gerekend tot de Hamersveldseweg (nr. 3) net als de tuinen en bebouwingen van de woningen van Hamersveldseweg nummer 1 tot en met 7 en vervolgens verder naar nummer 19, boerderij het Brinkje. Het geheel van hoogte, diepte en uitstraling van al deze panden en kavels geeft de Hamersveldseweg haar historisch lint-karakter.

De beoogde hoogbouw op de onderhavige bouwlocatie staat hier haaks op en heeft een direct nadelig effect op de beeldkwaliteit en uitstraling van de Hamersveldseweg.

Wie het gebied vanuit een bredere stedenbouwkundige visie bekijkt zal beter passende toekomstige mogelijkheden zien die meer een verrijking voor Leusdens hart zijn dan het selectief aaneenrijgen van gelegenheidsargumenten.

De hoogbouw komt te dicht bij historisch erfgoed. Dit betreft in het bijzonder de woningen van de voormalige smederij (gemeentelijke monumenten) Hamersveldseweg 1-5. De afstand van het 15 meter hoge gebouw tot deze lage woningen (ca. 6m) bedraagt minder dan 10 meter.

In de planvorming rondom de herontwikkeling van het oude winkelcentrum De Biezenkamp in de periode 2005-2010 en in de realisatie van de "nieuwe Biezenkamp" in de jaren erna, zijn door omwonenden bezwaren ingediend tegen de in het ontwerp bestemmingsplan geplande verhoging van de gebouwen De Biezenkamp 4 t/m 6, waar o.a. restaurant Plan B en Chinees-Indisch restaurant Dragon City zijn gevestigd, tot 14m. Argument daarbij was dat er een geleidelijke overgang in hoogte van de bebouwing zou moeten zijn tussen de lage bebouwing langs de Hamersveldseweg en de hoge bebouwing in de nieuwe Biezenkamp. Als reactie daarop heeft het toenmalig college besloten dit deel van de plannen buiten het bestemmingsplan te laten. Impliciet kwam het college daarmee tegemoet aan de bezwaren.

Het verbaast ons dat nu in de plannen wordt uitgegaan van een nog hogere bebouwing op veel kortere afstand tot de laagbouw aan de Hamersveldseweg. Welke overwegingen liggen ten grondslag aan deze gewijzigde visie? In ieder geval zijn wij niet meegenomen in deze overwegingen.

Wij zijn bang voor precedentwerking.

Direct aansluitend aan de beoogde bouwlocatie ligt de bedrijfshal van het voormalige installatiebedrijf van de firma [REDACTED] aan de andere zijde ligt het eerder genoemde bedrijfspand met daarin o.a. restaurant Plan B en Dragon City. Welke ontwikkelingen staan ons hier in de toekomst te wachten? Is ook hier in de toekomst een ontwikkeling tot een hoogte van 15 meter mogelijk?

Wij weten wel dat deze aanvraag niet gaat over de omliggende panden, maar juist om die reden hebben wij aan het college ruim een jaar geleden gevraagd om een samenhangende visie op het hele gebied op te stellen in plaats van ad hoc deelplannen te maken. Tot onze grote spijt hebben wij op die vragen nooit een bevredigend antwoord gekregen.

2. Ontbreken van communicatie door gemeente met betrekking tot deze ontwikkeling

Wij veronderstellen dat een gemeente bij goed bestuur tot een belangenafweging komt tussen een initiatiefnemer, in dit geval een ontwikkelaar, en de omwonenden. Wij vragen ons af waarom er dan nooit een goede communicatie is geweest over deze plannen tussen gemeente en omwonenden.

Inmiddels hebben wij begrepen dat de Gemeente Leusden van projectontwikkelaars verwacht dat zij in het participatietraject een collectieve bijeenkomst voor de omwonenden organiseert met voldoende hoor en wederhoor. Dit heeft in dit traject nooit plaats gevonden.

De ontwikkelaar heeft bij de omwonenden een brief bezorgd, waarin is aangegeven dat men kennis kon nemen van de plannen via zijn website. De ontwikkelaar heeft

met twee omwonenden gesproken zonder dat daarbij sprake was van de mogelijkheid om iets aan de plannen te veranderen.
Ging het participatietraject hier om een rituele dans, die alleen ten doel had om aan de verplichte communicatie te voldoen?
Wij hebben in ieder geval niet het gevoel dat op enigerlei wijze aan daadwerkelijke hoor en wederhoor is voldaan.
De gemeente heeft zich nooit op de hoogte gesteld van de bezwaren van de omwonenden. Een beroep op de beperkingen als gevolg van corona van zowel gemeente als van de projectontwikkelaar is hier niet op zijn plaats, omdat er in die periode meer dan genoeg gelegenheden waren om met inachtneming van de coronabeperkingen met elkaar in gesprek te gaan.

3. Toename parkeerdruk en parkeeroverlast door nieuwbouw
In de omgevingsvergunning is aangegeven dat de toename van de parkeerdruk zal worden opgevangen door de aankoop van 10 parkeerplaatsen in het gebouw aan de Tolgaarde. In onze ogen is dit een schijnoplossing: op slechts 10 meter afstand van pand Biezenkamp 2 ligt een openbare parkeerplaats. Er is op deze parkeerplaats zelden plaats voor bewoners en bezoekers van de Biezenkamp. De entree van de parkeergarage aan de Tolplaats ligt op bijna 200 meter afstand van het te bouwen pand. Het ligt voor de hand dat bewoners van de Biezenkamp 2 in eerste instantie gebruik zullen maken van het parkeerterrein voor hun woning, waardoor dit parkeerterrein een nog hogere belasting krijgt en de druk op de parkeervoorzieningen in het plan De Biezenkamp nog verder toeneemt. Die parkeerdruk in de omgeving is al sterk gestegen door het opheffen van de openbare parkeervoorzieningen bij het oude gemeentehuis (hoek Burg. Beaufortweg- Hamersveldseweg) doordat de nieuwe eigenaar zich deze toe-eigende zonder overleg met de omwonenden. (22 parkeerplaatsen!). Ook hier missen wij node een visie van de gemeente op de omgeving.

4. Onaanvaardbare overlast voor de omgeving tijdens de sloop- en bouwfase
Tijdens de sloop- en de bouwfase zal er een onaanvaardbare overlast ontstaan voor direct omwonenden, voor bezoekers van het winkelcentrum De Biezenkamp en voor de ondernemers.

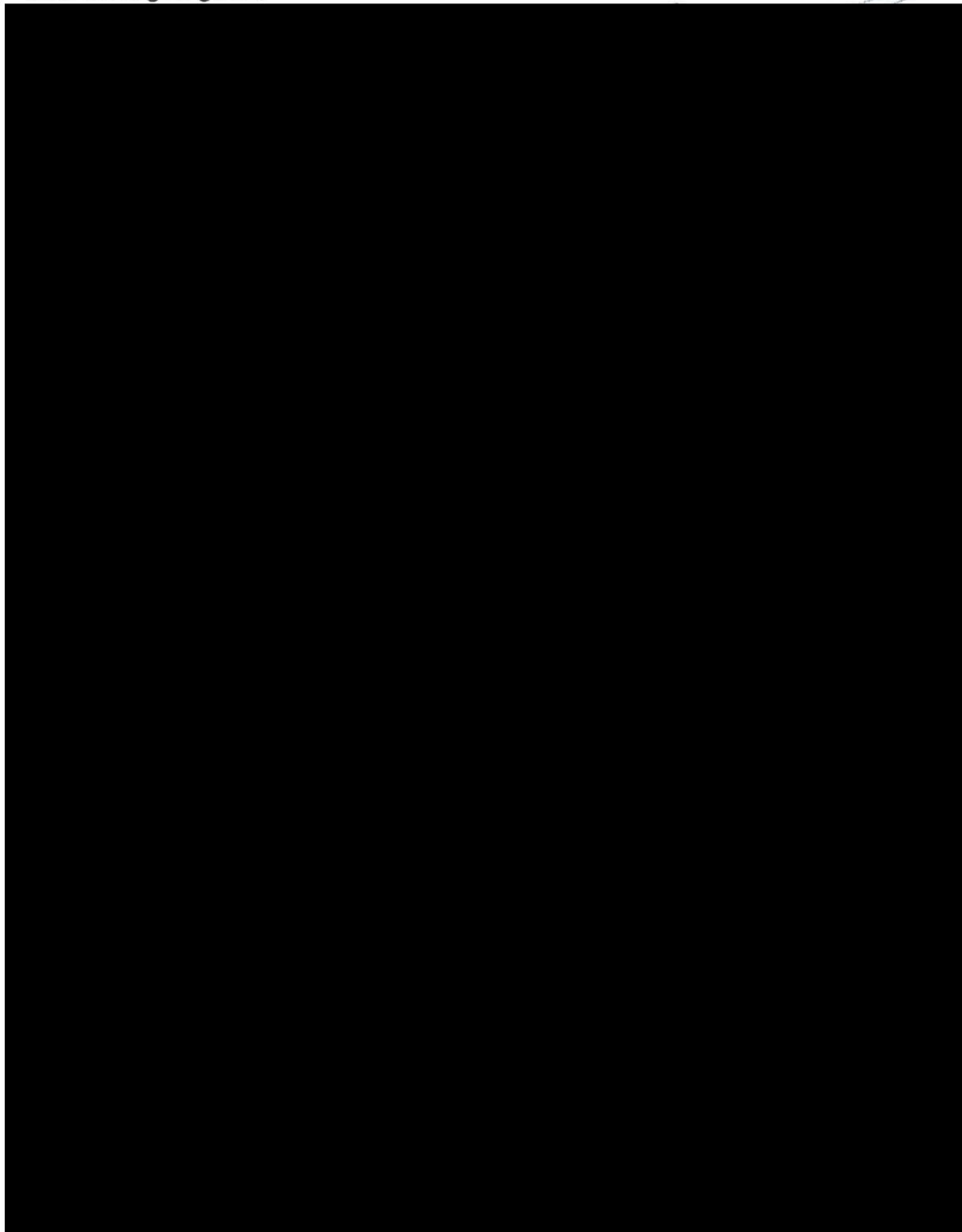
Het gaat hierbij om de volgende punten:

- Het perceel De Biezenkamp 2 is niet ontsloten vanaf de openbare weg. Dat betekent dat al het zware bouwverkeer de locatie alleen kan bereiken via het wandelpromenadegebied en de fietsstrook. Dit zal leiden tot zeer gevaarlijke verkeerssituaties en zeer veel hinder voor iedereen die hier regelmatig gebruik van maakt. Denk daarbij aan fietsers (scholieren), wandelaars, bezoekers van het winkelcentrum en de markt en de markthandelaren.
- Omdat het nieuwe gebouw nagenoeg 100% van het perceel beslaat, is er op de bouwlocatie geen ruimte voor de bouwvoorzieningen, zoals bouw- en directieketen, bouwwerkplaats voorzieningen, opslag van bouwmaterialen en parkeer- en toiletvoorzieningen voor bouwpersoneel. Al deze voorzieningen zullen dus ergens in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. Dit geeft een onaanvaardbare druk op deze openbare ruimte.

Bovengenoemde bezwaren tonen aan dat het voornemen van de bouw van een appartementengebouw van 15 m hoog van grote en nadelige invloed is op de kwaliteit van onze woonomgeving.

Wij verwachten dat de gemeente alsnog met ons in gesprek gaat over het voornemen tot een bouwvergunning en bij haar afweging ook de belangen van de direct omwonenden serieus neemt.

Met bezorgde groet,



Bijlage 5

Zienswijze ontwerp beschikking-omgevingsvergunning De Biezenkamp 2

Datum: 20 december 2023

Gemeente Leusden, afdeling Beleid

Postbus 150

3830 AD Leusden

Via email: gemeente@leusden.nl

Geachte dames en heren,

Hierbij dienen wij als belanghebbende eigenaar van het naastgelegen pand een zienswijze in tegen het plan De Biezenkamp 2.

Onze bezwaren tegen de voorgestelde omgevingsvergunning gaan over de volgende punten:

- De beperking van de functie van ons bedrijfspand
- Beperking van mogelijkheden bij eventuele herontwikkeling van onze locatie
- De hoogte van de bebouwing, direct tegen ons gebouw
- Participatieproces
- Overlast tijdens de bouw vanwege de beperkte ruimte op de bouwlocatie
- Overlast door hoge parkeerdruk tijdens en vooral na de bouw

1. Beperking van de functie van ons bedrijfspand

Op ons bedrijfspand Hamersveldseweg 3, rust nu de bestemming milieucategorie 2, installatiebedrijf. Hiervoor geldt volgens de norm een afstand van 10 m in gemengd gebied en van 30 m in een rustige woonwijk.

Hoewel op dit moment de functie Installatiebedrijf niet wordt ingevuld, willen wij wel de mogelijkheid open houden om hier opnieuw een Installatiebedrijf te vestigen.

De afstand van 10 m respectievelijk 30 m wordt nu niet aangehouden. De werkelijke afstand bedraagt 0 m, omdat tot op de terreingrens wordt gebouwd. De mogelijkheden voor ons bedrijf worden hierdoor ernstig beperkt. In de toelichting wordt aangegeven dat het voor wat betreft geluid, hierbij vooral gaat om transport van personenauto's en busjes. Dit is onjuist. Geluidsaspecten van een Installatiebedrijf betreffen aan- en afvoer van groot materieel met vrachtauto's. Het gaat hierbij vooral om geluidsoverlast door laden en lossen. Wij kunnen daarom niet instemmen met deze argumentatie.

Wij vrezen dat met de bouw van het appartementencomplex op de grens met ons bedrijf ernstige geluidshinder bij toekomstige bewoners van het appartementencomplex zal bestaan indien in ons pand weer een milieucategorie 2 bedrijf wordt gevestigd. Om die reden kunnen wij niet instemmen.

2. Beperking van de mogelijkheden tot herontwikkeling van onze locatie.

Hoewel er op dit moment geen concrete plannen voor bestaan, is het zeer denkbaar dat op enige termijn een herontwikkeling van onze locatie zal plaatsvinden. Naar alle waarschijnlijkheid zal dat dan ook door woningbouw worden ingevuld. Door de realisatie van het voorgestelde appartementencomplex worden de mogelijkheden voor herontwikkeling zeer beperkt. De appartementen hebben in meerderheid hun buitenruimte aan onze kant. Dat betekent inkijk en gebrek aan privacy voor de woningen die hier eventueel gebouwd worden. Er is bij deze ontwikkeling helemaal niet gekeken naar de impact op de omgeving.

Iedereen kan bedenken dat in de toekomst op onze kavel ook woningen worden gebouwd. Wij vinden dat in het ontwerp gekeken had moeten worden naar deze mogelijkheden. Nu geldt kennelijk wie het eerst komt, het eerst maalt. Dat is toch geen uitgangspunt voor een goede ruimtelijke ontwikkeling.

3. De hoogte van de bebouwing direct tegen ons pand

Ons pand heeft aan de noordzijde een glasstrook op ca 1.60m boven de grond. Dat is bedoeld om daglicht in de kantoren te krijgen. De ontwikkelaar wil op de erfgrans een muur bouwen met een hoogte van 3,5 a 4 meter. Deze achtermuur van de bergingen en van de balkons op de eerste verdieping neemt dus al het licht weg uit onze kantoorruimtes in het gebouw. Tussen ons pand en de nieuwbouw zal de afstand ± 20 cm zijn. Daardoor is verduurzaming en het onderhoud (schilderwerk, vervanging glas/gevel/voegwerk) aan ons bedrijfspand door het bouwen op de erfgrans niet meer mogelijk. Bovendien geven alle buitenruimtes en ramen aan de zuidzijde van het pand directe inkijk op ons pand en op de mogelijke herontwikkeling van deze locatie.

4. Participatieproces

We veronderstellen dat een gemeente bij goed bestuur tot een belangenafweging komt tussen een initiatiefnemer, in dit geval een ontwikkelaar en de omwonenden. Echter is er geen communicatie geweest tussen de gemeente Leusden en ons, als belanghebbende van het naastgelegen bedrijfspand. Tussen de ontwikkelaar en ons is een keer contact geweest. Er wordt verwacht van een ontwikkelaar dat deze een bijeenkomst organiseert waarin er sprake kan zijn van hoor en wederhoor tussen hen en de omwonende belanghebbenden. In plaats daarvan heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en ons, waarin de tekeningen ter inzage werden gesteld. De boodschap was hier vooral, je mag er wat van vinden, maar dit is hoe het is. Naar aanleiding hiervan is slechts een van onze opmerkingen serieus genomen en gewijzigd, namelijk de deur van de fietsenstalling welke uitmondde op ons terrein. Op alle andere punten werd niet gereageerd, wat we zeer betreuren.

5. Overlast tijdens de bouw vanwege de beperkte ruimte op de bouwlocatie

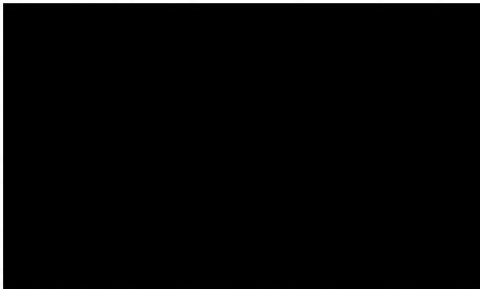
De bouwlocatie De Biezenkamp 2 wordt nagenoeg voor 100% bebouwd. Dat betekent dat er op de bouwlocatie geen ruimte is voor bouwketen, opslag van materialen en parkeren voor personeel. Als gevolg daarvan vrezen wij ernstige overlast op ons terrein, dat er direct tegen aan is gelegen en in de directe omgeving. Daarnaast zal het geluid van bouwactiviteiten tot ernstige hinder leiden. Wij denken daarbij aan heiwerk, transport bouwmaterialen, machinale bouwactiviteiten zoals zagen, boren en slijpen.

6. Overlast door hoge parkeerdruk tijdens en vooral na de bouw

Tevens is het nu al zo dat bezoekers en winkeliers van De Biezenkamp geen parkeerplek kunnen vinden en daarom op ons privéterrein parkeren. Dit is niet de bedoeling en er bestaat zeker geen recht van overpad. Wij voorzien dan ook dat dit alleen maar zal toenemen door de nieuwbouw. De toekomstige bewoners van de nieuwbouw moeten verplicht een parkeerplaats afnemen bij de parkeergarage van de Tolgaarde. Dit is echter niet voor de deur en ongeveer 200 m lopen met je zware boodschappentas. Derhalve zullen de bewoners voorzienbaar uit gemakzucht toch voor de deur parkeren op de openbare parkeerplaats, die nu al een te hoge belasting heeft. Hetzelfde geldt voor huishoudens met meerdere auto's.

Wij hopen dat onze bezwaren voor u aanleiding zijn om deze plannen niet door te laten gaan.

Met vriendelijke groet,



3833 GT Leusden

Bijlage 6

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Veenendaal, 9 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Biezenkamp 2 [REDACTED]

Geachte heer/ mevrouw,

Op 15 november 2023 heeft het college de ontwerp omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure 'Biezenkamp 2' ter inzage gelegd. Namens de heer [REDACTED] woonachtig aan de [REDACTED] te Leusden (hierna: cliënt) dienen wij hierbij een zienswijze in tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

Op 21 december 2023 heeft u onze pro forma zienswijze ontvangen. U heeft ons de tijd gegeven om uiterlijk 16 januari 2024 nadere gronden aan te leveren. Middels onderhavig schrijven dienen wij tijdens onze aanvullende gronden in.

Inleiding

Het ontwerpbesluit heeft betrekking op het realiseren van een appartementengebouw aan de Biezenkamp 2 te Leusden. De gronden worden momenteel gebruikt ten behoeve van een vrijstaande woning en een gevestigde bedrijfsbestemming.

De ontwerp omgevingsvergunning voorziet in de wijziging van het gebruik en de bouwmogelijkheden, waardoor een appartementengebouw mogelijk wordt gemaakt.

Wij zijn van mening dat het ontwerpbesluit in de huidige vorm geen doorgang kan vinden, navolgend treft u puntsgewijs onze gronden aan.

Inbreuk op privacy

Met de komst van het appartementengebouw ervaren de bewoners van de [REDACTED] (de [REDACTED], hierna cliënt) een grote mate van inbreuk op de privacy.

Korte afstand

Het appartementengebouw wordt gebouwd op een zeer korte afstand, namelijk 6 meter, ten opzicht van de woning van cliënt. Waarbij client momenteel veel privacy ervaart in de tuin en woning, wordt deze volledig weggenomen door de realisatie van het appartementengebouw. Zowel bewoners als bezoekers zullen rechtstreeks de tuin van cliënt inkijken. Hierbij zijn zelfs balkons ingetekend aan de zijde van cliënt zijn woning. De inbreuk van privacy staat in geen verhouding tot het te dienen belang van de ontwikkeling. Middels het voorliggende plan wordt in geen opzicht een acceptabel woon- en leefklimaat nagestreefd voor cliënt.



Bouwhoogte

Het appartementencomplex krijgt een bouwhoogte van 15 meter, bestaand uit vier bouwlagen. In de huidige situatie is er volgens het vingerend bestemmingsplan een bouwhoogte toegestaan van circa 8,5 meter (bestaand + maximaal 1,5 meter). Een toegestane bouwhoogte van 8,5 meter naar 15 meter is een zeer grote verhoging, waarbij gezien de bouwhoogte de privacy inbreuk des te groter is voor cliënt.

Gezien de korte afstand en de bouwhoogte vindt er een grote mate van inbreuk op de privacy plaats. Waarbij wij ons afvragen of er door initiatiefnemer op enige wijze moeite is gedaan om de afbreuk aan privacy voor cliënt zoveel mogelijk te beperken.

Parkeren

Uit de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.3.3 blijkt dat de bewoners van de appartementen gebruik zullen maken van de parkeergarage aan de Tolplaats, deze parkeergarage is openbaar. Voor bewoners zijn er parkeerplaatsen afgekocht, echter voor bezoekers van de woningen is er geen ruimte gereserveerd. Bezoekers zullen gebruik moeten maken van de parkeergarage of andere parkeerplaatsen in de omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat op bepaalde momenten zoals koopavonden en op zaterdagen zowel winkelend publiek als bezoekers van de woningen aanwezig zijn. Dit betekent een hoge parkeerdruk in de omgeving. Er wordt de aanname gedaan dat een toename van de parkeerdruk met 1,24 parkeerplaatsen niet leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving van de Biezenkamp 2. Wij zien deze aanname als onjuist, de praktijk laat zien dat er in de huidige situatie al parkeerproblemen zijn. Bewoners in de omgeving, waaronder cliënt, ervaren op dit moment al dat bezoekers en winkeliers in de omgeving geen parkeerplaats kunnen vinden. Met de komst van het appartementengebouw worden de parkeerproblemen alleen maar groter. Niet alleen doordat bezoekers van de Biezenkamp 2 een parkeerplaats nodig hebben, maar ook doordat er voor de bewoners parkeerplaatsen in de Tolgarage worden afgekocht wat leidt tot minder parkeermogelijkheden voor bezoekers en winkeliers van de omgeving. Daarbij is op geen enkele wijze onderzocht of de toename inderdaad niet leidt tot problemen.

Wij zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de parkeerproblematiek. Momenteel zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar, dit zal door de realisatie van het appartementengebouw alleen maar toenemen.

Afname zonlicht

De woning van de heer Pater bevindt zich naast de Biezenkamp 2. Door de komst van het appartementengebouw wordt er veel licht weggenomen van het perceel van de heer [REDACTED]. Het appartementengebouw krijgt een bouwhoogte van 15 meter. Logischerwijs neemt een dergelijk hoog gebouw een grote hoeveelheid zonlicht weg. Uit de zonnestudie blijkt dat er 's ochtends helemaal geen zonlicht meer op het perceel valt, terwijl in de huidige situatie er wel lichtval is. De afname van zonlicht werkt niet alleen door in de algemene woonervaring van cliënt maar heeft ook nog financiële gevolgen. Dit bestaat niet alleen uit de waardevermindering van de woning, maar eveneens uit de toenemende stookkosten zodra er minder zonlicht op de woning valt. Ook zullen zonnepanelen veel minder renderen.

Landschappelijke inpassing

Uit de ter inzage liggende stukken blijkt dat er geen sprake is van een landschappelijke inpassing van het appartementengebouw. Het verbaast ons dat er op geen enkele wijze onderzocht is of middels de landschappelijke inpassing van het geheel enigszins de inbreuk op privacy voorkomen kan worden.

Uitstraling van de omgeving

Historische waarde

In de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.3.1 wordt de toekomstige situatie toegelicht. Hierin wordt verwezen naar de 'Omgevingsvisie stedelijk gebied' van de Gemeente Leusden. Hieruit blijkt dat ingeval van nieuwbouw er sprake moet zijn van zorgvuldige nieuwbouw die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert. Het gebouw moet passen in de context van de omgeving. Echter, het te realiseren appartementengebouw aan de Biezenkamp 2 past niet binnen de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel nieuwbouwpanden als historische panden. Door een pand met een historische uitstraling te slopen en te vervangen door een nieuw appartementengebouw raakt de verhouding tussen historisch en nieuwbouw uit balans. Door het appartementengebouw krijgt de omgeving vooral een moderne uitstraling. Dit gaat ten koste van de historische waarde van de omgeving.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de woning van cliënt een beeldbepalend gebouw is voor het dorp. Het pand heeft in het verleden als smederij en woonhuis gediend en de woning bevat historische kenmerken. Wanneer men via de Burgemeester Beaufortweg Leusden inrijdt valt de woning van cliënt met deze historische kenmerken meteen op. Als er een appartementengebouw van 15 meter achter de woning wordt gebouwd dan zal de historische uitstraling van de woning wegvallen en wordt het straatbeeld voornamelijk bepaald door het 15 meter hoge appartementengebouw. Gelet op de uitstraling van de omgeving en de historische waarde van de woning van cliënt is het 15 meter hoge appartementengebouw niet wenselijk.

Bouwhoogte

Daarnaast wordt er een onevenredige afbreuk gedaan aan de uitstraling van de omgeving door een appartementengebouw van 15 meter hoog te realiseren. Volgens de huidige regels is er een vrijstaand huis van maximaal 8,5 meter toegestaan. Een appartementengebouw van 15 meter wijkt dan ook sterk af van de huidige bestemmingsregels. Gelet op andere woningen en panden in de omgeving past een appartementengebouw van 15 meter niet binnen de omgeving.

Gebrek aan onderbouwing situatie huidige woning

In de ruimtelijke onderbouwing pagina 4 wordt gesteld dat de bouwkundige staat van de huidige woning aan De Biezenkamp 2 matig is en dat het uit financieel-economisch oogpunt een onverantwoorde investering vergt om de woning te renoveren. Deze stelling wordt niet door enige objectieve gegevens ondersteund. De aanname dat de huidige woning financieel-economisch gezien oninteressant is kan niet dienen als reden om de woning aan De Biezenkamp 2 te slopen en te vervangen voor een appartementengebouw.

Richtafstanden en belemmering bedrijfsvoering

In de omgeving zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2 en in het specifiek een installatiebedrijf. In gemengd gebied hebben deze bedrijven een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt bij onderhavig plan niet voldaan.

Voor de Hamersveldseweg 3 geldt een bedrijfsbestemming tot en met categorie 2 en een installatiebedrijf. Voor categorie 2 bedrijven geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de gevel van het gewenste appartementengebouw en Hamersveldseweg betreft een afstand minder dan 10 meter. Het plan voldoet hiermee niet aan de noodzakelijke richtafstand. Initiatiefnemer heeft daarom een memo laten opstellen waarin wordt onderschreven dat er nog steeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is, wij kunnen ons niet vinden in deze aanname.

Er wordt aangegeven dat bij categorie 2 bedrijven het transport van personenauto's en busjes meestal maatgevend is. Wij vragen ons af waar deze aanname vandaan komt, gezien vele andere bedrijven eveneens onder categorie 2 vallen. Daarbij geldt (toevalligerwijs) onder stap 3 van de VNG brochure dat maximale niveaus van aan- en afrijdend verkeer buiten beschouwing gelaten kan worden.

Wij volgen niet waarom uitgegaan kan worden van de transport van personenauto's en busjes. Immers kan op basis van het bestemmingsplan bij recht zicht ook een aannemersbedrijf met werkplaats (kleiner dan 1000 m² b.o.) vestigen.

Eveneens wordt gesproken over de beperking van vestigingsmogelijkheden aan de Hamersveldseweg 3. Er wordt gesteld dat er aan de Biezenkamp 4- 6 eveneens woningen aanwezig zijn, op vergelijkbare afstand als het gewenste appartementengebouw aan de Biezenkamp 2. Hierdoor wordt gesteld dat de woningen aan de Biezenkamp 4-6 maatgevend zijn. Deze aanname klopt echter niet. Ten eerste liggen de woningen aan de Biezenkamp 4 – 6 op een afstand van 17 meter van het bedrijfspand en komt het gewenste appartementengebouw op een veel kleinere afstand te liggen. Hierdoor zal de feitelijke geluidsbelasting op het appartementengebouw hoger zijn dan op de Biezenkamp 4 – 6. Deze vergelijking is dan ook niet toereikend.

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan niet voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De motivatie is onvoldoende en geeft geen realistisch beeld van de situatie. Eveneens gaat de vergelijking tussen het gewenste appartementengebouw en de Biezenkamp 4-6 niet op. Het ter inzage liggende plan kan dan ook geen doorgang vinden.

Verouderde stikstof berekeningen

In paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt benoemd dat er een stikstofonderzoek is uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar het stikstofdepositieonderzoek van SoundForceOne van 28 maart 2023. Ten tijde van de uitvoer van de betreffende berekening was er sprake van een verouderde rekenmethode, de achtergrondwaarden van de Aerius calculator zijn namelijk voor het laatst op 6 november 2023 geactualiseerd. De actualisatie heeft mogelijk effect op de uitkomst van de

berekening, het zou mogelijk kunnen zijn dat de resultaten hoger of lager uitvallen dan in de rapportage beschreven.

In het kader van artikel 8.1.6. onder a van de Regeling omgevingsrecht geldt geen actuele stikstofberekening als verplichting bij het aanvragen van activiteiten die stikstofdepositie op N2000-gebieden produceren.

Het is momenteel niet aannemelijk dat het plan geen overschrijding veroorzaakt van de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Overige onduidelijkheden

Tot slot is het ook de vraag in welke mate dit plan rekening heeft gehouden met wateroverlast, hittestress en veranderingen in het grondwater met gevolgen voor het perceel van cliënt.

Conclusie

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van deze zienswijze geen medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Wij worden graag op de hoogte gehouden van de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,



Jurist Omgevingsrecht

Bijlage 7

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden

Datum: 22 december 2023

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning bouw 10 appartementen De Biezenkamp 2 te Leusden (WABO-2022-237)

Geachte college,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 appartementen op het perceel De Biezenkamp 2 te Leusden (WABO-2022-237).

Vooropgesteld wil ik melden dat het een goede ontwikkeling is en ik geen bezwaren heb tegen de bouw van het pand en de omvang ervan.

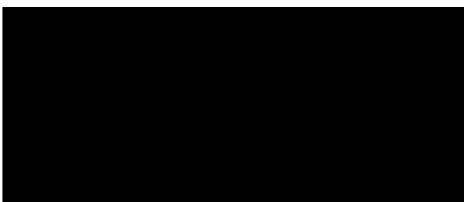
Als eigenaar van een in de directe omgeving gelegen pand (De Biezenkamp 1) maak ik me erg zorgen over het parkeren.

Volgens u zullen de eigenaren van de woningen gaan parkeren in een parkeergarage die circa 150 meter verder op ligt, dus bewoners en bezoekers zullen de auto parkeren op de parkeerplaats bij Biezenkamp 1 waar geen parkeerregime is. Daarbij mag je volgens jullie eigen beleid niet zo ver lopen naar je parkeerplaats (zie toelichting bestemmingsplan Biezenkamp).

De parkeerplaatsen worden gekocht van de WSL, echter parkeren de huurders van WSL nu ook op de parkeerplaats bij Biezenkamp 1. Misschien handig om de parkeerplaatsen die verkocht worden eerst toe te kennen aan de huurders met auto, voordat er verkocht wordt. Wij hebben vernomen dat deze vraag er zeker is van de huurders. En hoe zit het eigenlijk met de vergunning voor deze woningen, wordt hier dan nog wel aan voldaan?

Als oplossing dienen wij aan om een blauwe zone toe te voegen met de toezegging dat gebruikers/medewerkers van ons pand een ontheffing krijgen en dat er iedere week gehandhaafd wordt.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 8

Verslag participatie omwonenden de Biezenkamp

Historische kring en SOL

In de initiatieffase van het ontwerpproces, medio zomer 2020, is er contact gezocht met de toenmalige wethouders van Beurden en Vos van de gemeente Leusden. In dit gesprek is er aangegeven dat vanwege de locatie er gesprekken met de historische kring noodzakelijk waren en met de SOL (samenwerkende ouderen Leusden) Dit om enerzijds af te stemmen welke bezwaren er waren om de bestaande woning te amoveren (historische kring) en anderzijds welke doelgroepen bediend konden gaan worden met de bouw van de appartementen. De historische kring had geen bezwaar tegen het slopen van de woning. De SOL wenste graag appartementen in variërende grootte qua oppervlakte, bestemd voor senioren. Van beide besprekingen zijn verslagen opgesteld en bijgesloten. Aan de vraag variërende grootte hebben wij gehoor gegeven middels het ontwerp.

Informatieronde 1 directe omgeving

Op het moment dat het VO was afgerond met de gemeente Leusden, is de omgeving op 7 juni 2021 geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling. De lijst van omwonenden die als betrokkene zijn aangemerkt is tot stand gekomen met goedkeuring van de heer Maas werkzaam bij de gemeente Leusden. Onderstaand de bewoners/betrokkene die zijn geïnformeerd:

Hamersveldseweg 1

Hamersveldseweg 2b, 2c, 2d en 2^e

Hamersveldseweg 4, 4a, 4b, 4c,

Hamersveldseweg 7

De Tolgaarde 1

De Biezenkamp 1 – Villa blanca

De bewoners van de 2 paviljoens op het plein, de Biezenkamp 106 ev

De huurders van het bedrijfsverzamelgebouw (de Biezenkamp 4-6), is door ons zelf geïnformeerd. Dit vanwege het feit dat wij eigenaar hiervan zijn.

De winkeliers zijn ingelicht middels een schrijven aan de winkeliersvereniging de Biezenkamp. De heer Timmer heeft de mail verzonden onder de leden.

Voor wat betreft het appartement Alberik, is de heer Bot van de WSL geraadpleegd. Hij heeft de bewoners/huurders geïnformeerd.

Overigens heeft de gemeente Leusden op haar site ook nog een aantal weken het plan voor inzage geplaatst. Vanwege Corona was het onmogelijk bijeenkomsten te organiseren.

Reactie naar aanleiding van de 1^e informatieronde

Vanuit deze informatieronde hebben een aantal omwonenden zich gemeld middels een schrijven. Hierin zijn verschillende motivaties te lezen. De brieven met bezwaren zijn bijgesloten.

Ook hebben er met 2 direct betrokkene en bekende van de initiatiefnemers gesprekken plaats gevonden. Dit betrof een gesprek met de heer [REDACTED] eigenaar van de Hamersveldseweg 1 en de aangrenzende bedrijfshal en met e heer [REDACTED] en zijn echtgenoot.

Met de heer [REDACTED] hebben wij het plan gepresenteerd en besproken. Als reactie is aangegeven dat hij niet blij was met het plan maar er over na zou denken.

De heer [REDACTED] heeft met zijn vrouw aangegeven dat ook hij niet blij was met het plan omwille van de hoogte van het gebouw, en het verdwijnen van bomen etc. Ook de mogelijke vergroting van het plan door [REDACTED] te betrekken zagen zij als een bedreiging richting hun perceel.

Van beide gesprekken zijn geen verslagen gemaakt.

Vanuit de WSL is er gevraagd om inzichtelijk te maken welke invloed het gebouw heeft op de bezonning. Hier is gehoor aan gegeven en is er een bezonningsstudie opgesteld. Uit deze studie heeft de WSL aangegeven de parkeerplaatsen aan ons te willen verkopen. Dit is inmiddels vastgelegd met een koopovereenkomst. Hierin is tevens opgenomen dat de WSL geen bezwaren heeft tegen het voorgenomen bouwplan.

Informatieronde 2 directe omgeving

Net voordat het bouwplan is ingediend, is de buurt met de zelfde lijst aan betrokkene voorzien van informatie. Deze is als bijlage bijgesloten. Deze brief is omstreeks half juli 2022 aan de bewoners ter hand gesteld.

In deze brief zijn de significante wijzigingen aangegeven, die in hoofdlijnen zijn:

Indelingen bergingen gewijzigd, geen uitgang bij [REDACTED]

Kleur gevelsteen achterzijde aangepast, nu zelfde kleur als voorgevel

Rechter zijgevel minder gevelkozijnen 1^e verdieping ivm privacy

Ook zijn de belangrijkste tekeningen op de site van bouwonderneming TJ van de Belt Leusden bv voor een periode van 2 maanden te downloaden.