

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan
'Achterveld'

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1. Algemeen

2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan
 - 2.1 Dhr. Tolboom (224294)
 - 2.2 Stichtingsbestuur 'Ons Gebouw' (224710)
 - 2.3 Dhr. Rutte en mevrouw Rutte-Van het Klooster (22475)
 - 2.4 Dhr. Bouwman (226172)
 - 2.5 Cafeteria Petit Restaurant de Berken (226498)
 - 2.6 Masterstuc (225143)

3. Aanpassingen in ontwerp bestemmingsplan
 - 3.1. Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 3.2. Ambtshalve aanpassingen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Achterveld' heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 6 maart tot en met woensdag 16 april 2014. Gedurende die periode zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

2.1 Dhr. Tolboom

Reactie

Verzoekt het bouwvlak aan te passen zodat de gehele oorspronkelijke woning wordt opgenomen in het bouwvlak.

Overweging

In het geldende bestemmingsplan is de bestaande oorspronkelijke bijkeuken opgenomen binnen het bestemmingsvlak wonen met de nadere aanduiding I. Op grond van deze bestemming mogen aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd met een goot van 3 en een hoogte van 3.6 m. In de nieuwe systematiek van bestemmen is deze bouwmogelijkheid opgenomen binnen de bestemming Wonen buiten het bouwperceel. De rechten in het nieuwe bestemmingsplan zijn gelijk aan de rechten in het geldende plan.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2 Stichtingsbestuur 'Ons Gebouw'

Reactie

Verzoek uitbreiding van 'Ons Gebouw' aan de voorzijde mogelijk te maken in verband met aanpassing / uitbreiding van de toiletgroepen en herinrichting van de entree. Uitbreiding aan de zijgevels of achterzijde is niet mogelijk.

Overweging

Gelet op de situering van het pand op het perceel is het niet mogelijk aan de zij- of achtergevel uit te breiden. Aan de achterzijde is geen ruimte, aan één zijgevel is het pand voor het merendeel gekoppeld aan het naastgelegen pand en aan de andere zijgevel is de ruimte nodig om rond het gebouw te kunnen lopen. Er zijn geen ruimtelijke overwegingen om de gewenste uitbreiding niet toe te staan.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast.

2.3 dhr. Rutte en mevrouw Rutte-Van 't Klooster

Reactie

Verzoekt de aanduiding op de woning te wijzigen van Wonen vrijstaand [vrij] in Wonen twee aaneen [tae]. Het betreft twee aparte huizen met ieder een eigen huisnummer en een eigen WOZ aanslag.

Overweging

Op 1 mei 2007 is vergunning verleend voor het oprichten van een dubbele woning met garage.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingplan wordt aangepast. Wonen vrijstaand wordt gewijzigd in wonen twee-aaneen [tae].

2.4 dhr. Bouwman

Reactie

Verzoekt om een drietal aanpassingen op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan, te weten:

- a. Specifieke aanduiding bedrijf De Fliert 23
- b. Onjuistheden parkeerterrein Klettersteeg – hoek Hessenweg
- c. Geen bedrijfshandelingen in de nachtelijke uren op De Fliert

- a. Specifieke aanduiding bedrijf De Fliert 23

Verzoekt om beperkende bepalingen op te nemen voor het bedrijf aan De Fliert 23, te weten: "Bij uitbreiding van het bedrijf Dijkhof op aangrenzende terreinen is deze specifieke aanduiding niet geldig op de bij te bouwen panden. Bovendien vervalt de specifieke aanduiding zodra in de bestaande opstallen (gebouwd t/m april 2014) een nieuw bedrijf wordt gevestigd."

Overweging

Rechten op aangrenzend terrein

De specifieke aanduiding 'functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – garage' betreft het perceel De Fliert 23, kadastraal bekend gemeente Stoutenburg, sectie D nr. 3457. Op het naastliggende perceel met het kadastrale nr. 3475 is deze specifieke aanduiding niet opgenomen. Hier zijn bedrijven toegestaan tot en met milieu categorie 2, gelijk aan de overige bedrijven aan de zuidzijde van De Fliert.

Vervallen van de specifieke aanduiding

Zoals wij al in onze reactie op uw inspraakbrief hebben aangegeven is het Autoschadebedrijf gevestigd aan De Fliert 23 rechtens toegestaan. Op dit moment is bij ons geen andere ontwikkeling bekend die een beperking van het huidige recht rechtvaardigt.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast.

- b. Onjuistheden parkeerterrein Klettersteeg – hoek Hessenweg

Verzoekt om beperkende bepalingen op te nemen voor het gebruik van het parkeerterrein, te weten: "Voor het parkeerterrein Hessenweg/Hoek Klettersteeg vervallen alle vergunningen voor activiteiten die niet gerelateerd zijn aan verenigingen gevestigd in Leusden. Direct omwonenden hebben vooraf inspraak in alle eventueel nog te verstrekken vergunningen voor activiteiten op dit terrein."

Overwegingen

Vervallen van bestaande vergunningen

Het parkeerterrein Hessenweg/Klettersteeg wordt gebruikt t.b.v. melkoverslag. Met betrekking tot deze activiteiten zijn in het verleden afspraken gemaakt. De melkoverslag activiteiten mogen uitsluitend plaatsvinden in de dagperiode (tussen 07.00-19.00 uur). De activiteiten vallen onder de werking van het Besluit Algemene Regels voor

Inrichtingen Milieubeheer (BARIM/Activiteitenbesluit). Op grond van dit besluit is op 12-10-2006 een melding ingediend.

Over de melkoverslag zijn ons geen klachten bekend. Bij klachten zal zonodig handhavend worden opgetreden.

Indien uit controle blijkt dat het gebruik van het parkeerterrein voor melkoverslag niet meer nodig is, dan wel het bedrijf geen gebruik meer maakt van deze locatie zullen wij overwegen dit gebruik in te trekken.

Vooraf inspraak bij het verstrekken van vergunningen

Het openbare gebied wordt incidenteel gebruikt voor bijvoorbeeld het inzamelen van oud papier of het inzamelen van oud ijzer. Dit incidenteel kortdurend gebruik wordt op verschillende manieren geregeld. Enerzijds via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze verleende vergunningen worden gepubliceerd, tegen een verleende vergunning staat bezwaar en beroep open. Anderzijds zijn er schriftelijke afspraken, bijvoorbeeld voor het inzamelen van oud papier.

Wij willen graag dit soort verzoeken positief blijven benaderen. Hierbij kijken we naar de vraag, en op welke locatie een dergelijke activiteit het best kan worden georganiseerd. Voor Achterveld is de locatie parkeerplaats Klettersteeg – hoek Hessenweg goed bereikbaar en het minst belastend voor de woonomgeving.

Verder hebt u aangegeven dat het parkeerterrein wordt gebruikt voor het stallen van vrachtauto's dan wel hun aanhangers. Het verbod op parkeren van grote voertuigen is geregeld via de APV. (Grote voertuigen zijn voertuigen die, met inbegrip van lading, een lengte hebben van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter.) Wij zijn van mening dat de APV het geëigende instrument is om dit soort zaken te regelen.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Overige aandachtspunten

Bijlage bij de toelichting Bedrijvenlijst Achterveld

De bedrijvenlijst Achterveld is een bestand gebaseerd op de gegevens zoals die bekend waren in februari 2013.

Algemeen: Deze lijst wordt samengesteld aan de hand van meldingen op grond van het Activiteitenbesluit. Vaak doet een bedrijf geen melding als de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Op grond van het Activiteitenbesluit worden de bedrijven circa 1 x per zes jaar gecontroleerd. Hierdoor kan 'vervuiling' van de lijst optreden. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat uitsluitend het feit dat een bedrijf op de bedrijvenlijst voorkomt, een bedrijf geen rechten kan ontlenen.

Klachten uit het verleden met betrekking tot geluidsoverlast

Er zijn diverse klachten met betrekking tot geluidsoverlast van het bedrijventerrein / bedrijven in De Fliert, zoals:

- Geluidsoverlast van de blaasinstallatie De Fliert 23
Naar aanleiding van klacht over geluidshinder is een geluidsmeting uitgevoerd. Op grond van deze meting is gebleken dat het geluid van de afvoerpijp voldoet aan de geluidsnormen. Wel is aan de eigenaar verzocht te (laten) onderzoeken of het geluidsniveau verminderd kan worden.
- Geluidsklachten doordat het bedrijf op De Fliert 23 met openstaande deuren werkt bij warm weer.
Over deze klacht is geen correspondentie bekend. Bij klachten zal zonodig handhavend worden opgetreden.

- Geluidsklachten doordat buiten de auto's worden afgespoten.
Over deze klacht is geen correspondentie bekend. Bij klachten zal zonodig handhavend worden opgetreden.

Reactie

Geen bedrijfsmatige handelingen in de nachtelijke uren op De Fliert
Verzoekt in het bestemmingsplan een passage op te nemen dat het bedrijven gevestigd op De Fliert niet is toegestaan in de nachtelijke uren tussen 20.00 en 07.00 uur bedrijfshandelingen te verrichten. Er zijn klachten over nachtelijke verkeersbewegingen. De Gemeente moet hier duidelijk over zijn en dit benoemen bij de interne milieuzonering, of een aparte zin hierover opnemen in deze paragraaf.

Overwegingen

De borging voor wat betreft het gebruik van de bedrijfspanden in de nachtelijke uren is geregeld via het activiteitenbesluit. Hiermee is de borging afdoende geregeld. Bij klachten zal zonodig handhavend worden opgetreden.

Geluidsklachten door nachtelijke vervoersbewegingen (vrachtauto's, personenauto's) op het bedrijventerrein.

Over deze klacht is geen correspondentie bekend. Bij klachten zal zonodig handhavend worden opgetreden.

Begin dit jaar heeft de gemeente Leusden een aantal werkateliers georganiseerd over de werklocaties in Leusden. Tijdens het werkatelier De Fliert zijn diverse signalen ontvangen over problemen op De Fliert. De gemeente heeft al diverse overleggen gehad met de bedrijven en wordt er op dit moment geïnventariseerd wat er allemaal speelt op De Fliert. Eventueel noodzakelijke oplossingen hebben evenwel geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.5 Cafeteria Petit Restaurant de Berken

Reactie

Verzoekt uitbreiding van het restaurant mogelijk te maken in verband met aanpassing / uitbreiding van de entree/garderobe en een overdekt terras in verband met betere indeling restaurant - rokersruimte.

Overwegingen

Voor een goede bedrijfsvoering is uitbreiding nodig. Gelet op de situering van het pand op het perceel is het niet mogelijk om aan andere zijden uit te breiden dan de voorgestelde zijde. De uitbreiding gaat niet ten koste van parkeerplaatsen en doet geen afbreuk aan de functies in de omgeving. Wel moet de uitbreiding voldoen aan redelijke eisen voor welstand in het kader van de omgevingsvergunning die hiervoor moet worden aangevraagd en verleend.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

2.6 Masterstuc

Reactie

Heeft bezwaar tegen de bestemming op het perceel Hessenweg 186a, verzoekt op dit perceel ook wonen toe te staan. Is al jaren bezig om (starters/senioren) appartementen te realiseren. Tot op heden geen medewerking gekregen. Als motivatie wordt gegeven:

- a. de structuurvisie van Achterveld 2001 geeft aan dat behoefte bestaat aan één of tweepersoons- en seniorenhuishoudens;
- b. men sinds 2007 hierover in overleg is met de gemeente. Binnen deze periode tot nu toe meerdere ontwikkelingen zijn geweest waarbij woningbouw/appartementen zijn toegestaan alleen niet op de locatie Hessenweg 186a. Initiatiefnemer voelt zich hierdoor benadeeld;
- c. Alliantie is voorstander van appartementen op de locatie Hessenweg 186a. Hierdoor wordt de achterzijde opgeknapt en er ontstaat een betere aansluiting met de nieuw te bouwen wijk Agteveld;
- d. Verder wordt aangegeven dat het beroep tegen het bestemmingsplan Groot Agteveld is ingetrokken omdat in het voorontwerp bestemmingsplan Achterveld op de betreffende locatie de bestemming Gemengd/Wonen was opgenomen.

Overwegingen

a Structuurvisie Achterveld 2001

Deze structuurvisie Achterveld 2001 is niet meer actueel en bovendien achterhaald. Op dit moment wordt er gewerkt met de woonvisie 2012/2022. Deze visie laat een geheel ander beeld zien dan de structuurvisie Achterveld 2001. Dit is niet zo verwonderlijk gezien de economische crisis die in 2008/2009 is begonnen. De woonbehoefte voor Leusden is geactualiseerd in de woonvisie 2012/2022. Deze woonvisie laat zien dat het woningbouwprogramma dat de komende jaren voor geheel Leusden wordt aangeboden, voldoet aan de vraag naar woonbehoefte. De geschetste behoeftevraag door Masterstuc wordt niet herkend tegen het licht van de woonvisie, en staat daar haaks op.

b Verzoeken uit het verleden

Op 22 augustus 2012 heeft de gemeente een principe aanvraag ontvangen met het verzoek enkele (starters-) appartementen te mogen realiseren in de bestaande bebouwing aan de Hessenweg 186a en 186b. Op dit verzoek, als ook op vergelijkbare verzoeken, is door de gemeente afwijzend gereageerd. Zie voor de nadere motivatie voor de afwijzing onze brief van 29 november 2012.

Op dit moment doen zich geen omstandigheden voor waardoor wij tot een ander inzicht komen. De uitgangspunten uit onze brief gelden thans nog onverkort.

c Relatie met nieuwe wijk Agteveld

Er zijn geen concrete reacties inzake aanpassingen/inpassingen van de nieuw te bouwen woonwijk bij Achterveld, van de Alliantie Ontwikkeling ontvangen. De benodigde bestemmingsplannen voor de bouw van de woonwijk bij Achterveld zijn al afgerond. Het is uiteindelijk aan het oordeel van het gemeentebestuur om appartementen in de gemeente toe te staan, aan de hand van een ruimtelijke afweging. Deze afweging is thans gemaakt in de brief zoals hierboven onder b verwoord.

d Intrekking beroep tegen bestemmingsplan Groot Agteveld naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Achterveld

In het geldende bestemmingsplan Achterveld 1996 kennen we de bestemmingen Dienstverlening en Detailhandel en Dienstverlening. In het (voor)ontwerp bestemmingsplan Achterveld zijn deze twee bestemming voor het merendeel bestemd als 'Gemengd'. Dit geldt ook voor het perceel Hessenweg 186a. In het geldende plan

heeft dit perceel de bestemming Dienstverlening en in het (voor)ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag binnen deze bestemming bij elke detailhandel en detailhandel en dienstverlenende vestiging binnen het bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning. Met uitzondering van waar ter hoogte van de plankaart de aanduiding 'gestapelde woningen toegestaan' is opgenomen. Op die plaatsen is wonen, anders dan in bedrijfswoningen, toegestaan uitsluitend op de bovenverdiepingen. Deze nadere aanduiding is op uw perceel niet van toepassing.

Zoals in de toelichting van het (voor)ontwerp bestemmingsplan Achterveld is opgenomen heeft het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter en worden er geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Na een extra toets van de regels bleek er een significante verruiming van het aantal woningen binnen het plangebied mogelijk. Deze omissie hebben wij in het ontwerp bestemmingsplan rechtgezet.

In het voorontwerp bestemmingsplan was geen beperking opgenomen ten aanzien van het aantal woningen binnen de gemengde bestemming. Met andere woorden alle percelen met de bestemming 'Gemengd' zouden kunnen worden gebruikt voor wonen zonder enige beperking ten aanzien van de hoeveelheid woningen. Dit is een dermate grote nieuwe ontwikkeling, die wij niet wenselijk vinden. Daarom hebben wij in het ontwerp bestemmingsplan bij de regels een beperking opgenomen dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan één of indien het bestaande aantal meer dan één bedraagt niet meer dan het bestaande aantal. Hiermee is het recht uit het geldende bestemmingsplan geborgd.

Het voorontwerp bestemmingsplan is geen vastgesteld document waaruit rechten zijn te ontlenuen. Een voorontwerpplan is informatief van karakter en juist bedoeld om fouten / onvolkomenheden tijdig te signaleren en waar nodig aan te passen. Uit het bovenstaande is duidelijk op te merken dat wij niet voornemens zijn geweest om ruimte te bieden aan het toelaten van meer woningen in het plangebied. Het gaat hier om een onvolkomenheid / omissie in de planregels in het voorontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3 Aanpassingen in ontwerp bestemmingsplan

3.1. Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- Hessenweg 214, het bouwvlak op de plankaart zal worden aangepast.
- Kon. Julianaweg 7/7a, de bouwaanduiding op de plankaart vrijstaand wordt gewijzigd in wonen twee-aaneen [tae].
- Hessenweg 228, het bouwvlak op de plankaart zal worden aangepast.

3.2. Ambtshalve aanpassingen

Aan het bestemmingsplan wordt het jaartal van vaststelling toegevoegd, de nieuwe naam wordt: bestemmingsplan Achterveld 2014. Het betreft hier de actualisatie van het bestemming Achterveld 1996. Door toevoeging van het jaartal 2014 wordt duidelijk aangegeven welk bestemmingsplan het meest recent is.

Artikel 6 'Gemengd'

Alle percelen met de bestemming gemengd in het centrumgebied van Achterveld krijgen ook de mogelijkheid voor de vestiging van lichte horeca. Het gaat grofweg om de Hessenweg 186 t/m 206 en daar tegenover en het begin van de Jan van Arkelweg tegenover de kerk. Als deze regels in het ontwerp bestemmingsplan zorgvuldig worden gelezen, valt op dat volgens de bestemming gemengd (artikel 6) lichte horeca alleen ter plaatse van de aanduiding "horeca" mag worden gevestigd. Deze aanduiding komt in de verbeelding/plankaart echter helemaal niet voor. Deze omissie wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan rechtgezet.

Kerkdijk naast nr. 6

Op 11 maart 2014 is vergunning verleend voor de bouw van een woning tussen Kerkdijk 6 en 8. Dit besluit wordt met de vaststelling van het bestemmingplan meegenomen. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning wordt een bouwvlak opgenomen. Gelijktijdig zal de huidige bedrijvenbestemming van de percelen, kadastraal bekend gemeente Stoutenburg nrs. D 3487 en 3488 van de plankaart worden verwijderd en gewijzigd worden in de bestemming "wonen".

Ruurd Visserstraat 57 t/m 63

Het bouwvlak van de woningen aan de Ruurd Visserstraat 57 t/m 63 wordt gewijzigd in twee bouwvlakken met de aanduiding twee aan een [tae], dit is conform het geldende bestemmingsplan alsmede de woningen aan de Ruurd Visserstraat 41 t/m 55. Deze wijziging komt de eenduidigheid in het bestemmingsplan ten goede.

Aanpassing van bestemmingen tuinen / wonen waar op de plankaart geen rekening is gehouden om deze scheiding op 1 meter achter de voorgevel van de woning te situeren, zoals bij Jan van Arkelweg 38, Hessenweg 349.

Aanpassing van scheiding functieaanduiding 'erf', daar waar op de plankaart geen rekening is gehouden om deze scheiding op 1 meter achter de voorgevel van de woning te situeren, zoals bij Hessenweg 202 t/m 206.

De bijlage bij de regels "staat van bedrijfsactiviteiten" geeft onterecht alleen milieucategorie 1 bedrijven weer. De lijst wordt uitgebreid met milieucategorie 2 en 3.1 bedrijven. Deze toevoeging is nodig voor de uitvoering van de bestemming bedrijf met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' of 'bedrijf tot en met categorie 3.1).