

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ontwerpbestemmingsplan Groot Agteveld - Veld 1 zuid

Inhoud



Gemeente Leusden

juli 2020



Inleiding.....	3
Zienswijze 1, ontvangen 5 mei 2021.....	4
Planwijzigingen.....	7
Bijlage 1: Bezonningsstudie.....	8
Bijlage 2: Zienswijze (geanonimiseerd).....	9



Inleiding

Van 2 april 2021 tot en met 13 mei 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Agteveld - Veld 1 zuid' ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen, zodat deze ontvankelijk is.

In deze nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Deze nota van zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijze.

Deze nota 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 Groot Agteveld - Veld 1 zuid actualisatie aan te passen.

Zienswijze 1, ontvangen 5 mei 2021

Introductie

Indiener meent dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De indiener haalt daarvoor een aantal punten aan, die hieronder nader worden samengevat. Ook draagt de enkele denkrichting aan over andere oplossingen.

1. Het plan zorgt voor parkeeroverlast/ Het nieuwe plan zorgt voor een verkeersonveilige situatie

Naar de mening van de indiener is nu onvoldoende parkeerruimte, en dat dit met de komst van zes woningen sprake zal zijn van een toenemende overlast. Doordat het bestemmingsplan een afwijkingmogelijkheid kent op de parkeernorm biedt dat volgens indiener onvoldoende borging dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast is indiener het niet eens met de parkeernorm, en dat deze volledig op eigen terrein gerealiseerd mogen worden. De indiener vraagt zich daarbij af waar bezoekers/klanten moeten parkeren en vreest voor overlast door parkeren op straat en stoep. Daarnaast sluit indiener niet uit dat er gezinnen zijn met meer dan twee auto's. Indiener vindt de parkeernorm daarom representatief en vreest voor parkeeroverlast, omdat op voorhand ruimte wordt gecreëerd om hiervan af te wijken.

Indiener verzoekt om een onderzoek naar de parkeerbehoefte, om de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan aan te passen en te waarborgen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Daarnaast stelt indiener dat bij elke aanvraag een onderzoek naar de parkeerbehoefte gedaan moet worden, en dat onderzoek naar de parkeerbehoefte niet zonder meer een parkeernorm kan worden vastgesteld.

Volgens indiener voorziet het bestemmingsplan onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Voor indiener is het onduidelijk op grond van welke feiten het standpunt is ingenomen dat de verkeerstoename van de ontwikkeling van zes wooneenheden geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. De indiener haalt daarbij aan dat in de toelichting is aangegeven dat er sprake is van een geringe verkeertoename en dat reeds in het verleden is bepaald dat de aanwezige verkeersstructuur in Achterveld toekomstbestendig is. Volgens indiener neemt het niet weg dat ondanks de geringe verkeertoename er verkeersonveilige situaties kunnen voordoen.

Indiener geeft aan dat de in-/uitrit van tegenovergelegen woningen de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Bij het verlaten van het perceel van indiener moet indiener de tegenovergelegen uitrit in de gaten houden, de ontsluiting van Groot Agteveld (20 meter naar links) en de wegversmalling aan rechterzijde in de Koningin Julianaweg.

1. Reactie gemeente

Twee van de zes woningen krijgen een ontsluiting direct op de Koning Julianaweg, die hier een maximaal toegestane snelheid kent van 30 km/u. Aanvullend op de in de toelichting omschreven geringe toename van het totale aantal verkeersbewegingen, zijn wij van mening dat deze aansluitingen niet leiden tot een significante verslechtering van de verkeersveiligheid, in die zin dat het de uitvoerbaarheid van het plan onder druk komt te staan. Daarbij valt op te merken dat de Koningin Julianaweg reeds een behoorlijk aantal uitritten kent, en dat dit passend is bij een 30 km/u weg.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De verbeelding van het ontwerp is niet in lijn met het kavelpaspoort

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan geen directe vertaling is van de in de toelichting opgenomen kavelpaspoorten, waarbij ook geen beperkingen zijn opgenomen over het bouwen buiten het bouwvlak. Volgens indiener geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om woningen op het gehele perceel te bouwen. De regels van het bestemmingsplan leidt naar mening van de indiener tot onduidelijkheid en onzekerheid. Indiener geeft aan dat overlast als gevolg van de komst van de woningen zo veel mogelijk beperkt dient te worden. De indiener verzoekt om de verbeelding aan te passen overeenkomstig het kavelpaspoort.

Daarnaast verzoekt indiener om de beoogde twee meter hoge beukenhaag, opgenomen aan de kaveldeling te verwijderen, om te voorkomen dat het uitzicht van indiener ontnomen wordt.

2. Reactie gemeente

Het beperken van de mogelijkheid tot het plaatsen van een erfafscheiding zien wij als een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de toekomstige bewoners. Met de beoogde inrichting wordt aangesloten bij het landelijke karakter van Achterveld. Voor het bestemmingsplan is, net als voor Groot Agteveld – Woongebied, gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Gelet op het stadium van het plan, en zoals door indiener wordt verwezen naar de kavelpaspoorten, is de flexibiliteit van een globaal bestemmingsplan voor dit gebied niet noodzakelijk.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, op basis van de kavelpaspoorten wordt het bestemmingsplan meer gedetailleerd bestemd.

3. Cliënt dreigt door het plan hun vrije uitzicht te verliezen

Indiener geeft aan nu een uitzicht te hebben over het agrarische landschap, dat nu direct zicht op woningen wordt. Door indiener wordt verzocht om het plan aan te passen en mee te denken in een oplossing om de door de indiener omschreven zichthinder te beperken.

3. Reactie gemeente

Het bestemmingsplan geeft aan dat er alleen vrijstaande woningen mogelijk zijn, zodat het niet mogelijk is om hier een dichte wand te creëren in de vorm van rijwoningen. Op basis van het stedenbouwkundige plan is een zekere doorkijk mogelijk. Om beter aan te sluiten bij de bedoeling van het bestemmingsplan, in relatie tot de kavelpaspoorten, wordt het bestemmingsplan aangepast en meer gedetailleerd bestemd.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, aan de hand van de vertaling van kavelpaspoorten naar een meer gedetailleerd bestemmingsplan geeft dit meer duidelijkheid over de bebouwingsmogelijkheden, en daarmee de zichtlijnen.

4. Door de komst van de woningen wordt de privacy van cliënt aangetast

De indiener geeft aan dat inkijk ontstaat vanuit de nieuwe woningen. Volgens indiener wordt de privacy van indiener hier aanzienlijk aangetast.

4. Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Hiermee verandert de huidige planologische situatie. Dat hiermee sprake is van mogelijke aantasting van de privacy is in het kader van de afweging van belangen geen aanleiding om deze woningbouwontwikkeling niet mogelijk te maken.

Voor de volledigheid wordt gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van planschade. Meer informatie hierover op:

<https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/tegemoetkoming-planschade>

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënten

Volgens indiener ontstaat er door de voorgenomen ontwikkelingen verminderde daglichttoetreding op het perceel, en wordt het in de woning donkerder.

Indiener verzoekt de gemeente om een onderzoek te doen naar de schaduwhinder, en het plan aan te passen om zoveel mogelijk schaduwhinder te voorkomen.



5. Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd, die toont aan dat er sprake is van een geringe toename van een verminderde daglichttoetreding. In het kader van de belangafweging is geconcludeerd dat dit niet koste gaat van een goede ruimtelijke ordening voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Voor de volledigheid wordt gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van planschade. Meer informatie hierover op:

<https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/tegemoetkoming-planschade>

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Indiener wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing

Indiener geeft enkele voorstellen, voor het aanpassen van het plan, te weten:

1. de maximale goot- en bouwhoogte worden verlaagd;
2. het aantal toegestane wooneenheden wordt verminderd;
3. de uitrit van de beoogde woningen worden verplaatst naar de achterzijde van het perceel.

6. Reactie gemeente

Met indiener is in een eerder stadium van het planproces diverse keren gesproken, aan de hand daarvan is de goothoogte verlaagd. Naar onze mening is er op basis van onderliggende stedenbouwkundig plan sprake van een meest passende inrichting. Het aanpassen van het plan aan de hand van de verzoeken van indiener is dan ook niet aan de orde.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. U kunt planschade verminderen door een aanpassing van het plan

Door indiener wordt aangegeven dat die vreest dat de waarde van zijn woning minder wordt. Volgens de indiener vraagt een goede ruimtelijke ordening het nadeel van omwonenden zoveel mogelijk te beperken, en indiener doet daarbij het verzoek om andere locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

7. Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de grotere woningbouwontwikkeling Groot Agteveld. We zijn ons bewust dat verandering van de planologische situatie nadelige gevolgen kan hebben voor bestaande bewoners en omwonenden. Het plan en bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldig planproces en belangenafweging.

Voor de volledigheid wordt gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van planschade. Meer informatie hierover op:

<https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/tegemoetkoming-planschade>

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Verzoek

Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, of in ieder geval rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

8. Reactie gemeente

Met het meer gedetailleerd bestemmen wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. Hiermee wordt meer duidelijkheid gegeven ten aanzien van de positionering van de woningen.



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
Meer gedetailleerd bestemmen	Regels en verbeelding aanpassen aan de hand van kavelpaspoorten.



Bijlage 1: Bezonningstudie



Bijlage 2: Zienswijze (geanonimiseerd)