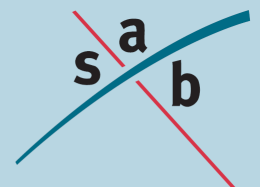


inspraaknota

# voorontwerp-bestemmingsplan Groot Agteveld

Gemeente Leusden

Datum: 11 november 2011  
Projectnummer: 90919  
ID: NL.IMRO.0327.105-0201





# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan	3
1.3	Ontwerp-bestemmingsplannen	3
<b>2</b>	<b>Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan</b>	<b>4</b>
2.1	Inspraakreactie 1	4
2.2	Inspraakreactie 2	6
2.3	Inspraakreactie 3	7
2.4	Inspraakreactie 4	11
2.5	Inspraakreactie 5	13
2.6	Inspraakreactie 6	14
2.7	Inspraakreactie 7	15
<b>3</b>	<b>Aanpassingen in ontwerp-bestemmingsplan</b>	<b>17</b>
3.1	Aanpassingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties	17
3.2	Ambtshalve aanpassingen	17



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Groot Agteveld” heeft van 28 oktober tot en met 8 december 2010 ter inzage gelegen. Dit plan is bedoeld om woningbouw en overige voorzieningen aan de zuidzijde van Achterveld planologisch mogelijk te maken.

In deze inspraaknota zijn de inspraakreacties, die ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Groot Agteveld. Ten slotte is een en ander samengevat en zijn tevens de ambtshalve wijzigingen op het voorontwerp-bestemmingsplan verwoord.

## 1.2 Procedure bestemmingsplan

- Inspraakronde. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakronde omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan.
- Zienwijzenronde. Het ontwerp-bestemmingsplan zal vervolgens conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de huis-aan-huisbladen en de Staatscourant gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad in te dienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie.

## 1.3 Ontwerp-bestemmingsplannen

Na de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is besloten de het plangebied van het voorontwerp-bestemmingsplan op te delen in twee plangebieden. Het eerst plangebied betreft het coöperatieterrein, met inbegrip van het nieuw dorpsplein. Het tweede plangebied betreft het woongebied ten zuiden hiervan. Voor beide plangebieden wordt een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht, genaamd ‘Groot Agteveld – Coöperatieterrein’ en ‘Groot Agteveld – Woongebied’. Dit doet niets af aan het integrale karakter van de plannen.

In deze nota zal verder worden gesproken over ‘het bestemmingsplan’ omdat de inspraakreacties betrekking hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan. De volgende procedurestap, de ontwerp-fase, zal derhalve worden vormgegeven met twee afzonderlijke, op elkaar aansluitende, bestemmingsplannen.

## 2 Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan

### 2.1 Inspraakreactie 1

#### ***Samenvatting reactie bestemmingsplan***

1. Inspreker geeft in zijn inspraakreactie allereerst zijn complimenten ten aanzien van het project. De laagbouw is ruimtelijk goed ingedeeld, het groen krijgt een mooie plaats in de wijk en dat er een ontwikkeling in Achterveld plaatsvindt is goed voor de ondernemers en de leefbaarheid in Achterveld;
2. Vanuit het bewonersoogpunt is inspreker echter niet te spreken over de mogelijkheid om op het coöperatierrein hoogbouw te realiseren. Inspreker heeft zijn vraagtekens bij de behoefte aan dergelijke hoogbouw met duurdere koop- of huurappartementen in Achterveld. Daarbij past een dergelijke ontwikkeling niet op deze plaats, midden in het dorp;
3. Door deze ontwikkeling zal inspreker, als direct omwonende, zijn privacy geheel verliezen en kan zich niet meer ongestoord en vrijuit bewegen op het eigen perceel. Hierdoor wordt een belangrijk deel van het woongenot aangetast. Ook het onroerend goed daalt daardoor in waarde;
4. Daarnaast gaat inspreker er van uit dat de woonfunctie op het coöperatierrein geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van zijn ambachtelijke slagerij. Mocht dit wel het geval zijn, dan gaat inspreker er vanuit dat de kosten voor eventueel noodzakelijke aanpassingen aan het pand, installaties et cetera worden vergoed.

#### ***Reactie gemeente***

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. In het bestemmingsplan wordt ter plaatse van het coöperatierrein bebouwing mogelijk gemaakt met een maximale hoogte van 22 meter. De bebouwing is echter gedifferentieerd: de hoogte varieert van 5 tot 7 meter in het zuidoostelijke deel van het gebied tot 20-22 meter in het noordelijke deel van het gebied. De voorgestelde bouwhoogten zijn weloverwogen. Het coöperatiegebouw heeft namelijk een grote cultuurhistorische waarde, waarbij met name de silhouet van het gebouw beeldbepalend is. Constructieonderzoek heeft uitgewezen dat het gebouw niet kan worden hergebruikt voor nieuwe functies. De gemeente hecht om historische redenen zeer aan het gebouw als markant herkenningspunt van Achterveld en wil dit niet verloren laten gaan. Het gebouw staat symbool voor het agrarische karakter van Achterveld en omgeving. Voor de geschiedenis van het dorp is dit een belangrijk gegeven en zo kan het gebouw worden gezien als van grote waarde voor het dorp in cultuurhistorisch opzicht. Om die reden is gekozen voor de sloop en herontwikkeling van het gebouw tot een appartementengebouw. De herontwikkeling gebeurt zoveel mogelijk met behoud van bestaande onderdelen, architectonische elementen en details. Het bestaande silhouet is het vertrekpunt voor de herontwikkeling. De in het bestemmingsplan toegelaten hoogten en voorgeschreven hoogteopbouw zijn daarom gelijk aan de hoogten van het huidige gebouw en de hoogtegeleding van het huidige gebouw. In die zin brengt het bestemmingsplan alleen die verandering mee, dat het gebouw wordt gesloopt en opnieuw opgebouwd. Aan de hoogte, de hoogteopbouw en de situering van het gebouw wijzigt het bestemmingsplan niets. In het voorontwerp-bestemmingsplan is niet gesteld dat de woningen worden gebouwd in het duurdere segment. In het ontwerp-bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatierrein is aangegeven dat minimaal

33% in de categorieën sociale huur en/of sociale koop moet worden gerealiseerd. De overige woningen worden gerealiseerd in de vrije sector. Met deze verdeling wordt recht gedaan aan het woningbouwprogramma als vastgesteld met de Woonvisie Leusden en kan worden tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen door starters en ouderen.

3. De beleving van en behoefte aan privacy zijn subjectieve zaken. Feit is dat ter plaatse van het coöperatiegebouw een functieverandering wordt voorzien, waarbij een leegstaand gebouw wordt getransformeerd tot een woongebouw, met enkele voorzieningen in de onderste bouwlagen. Door gevelopeningen en eventueel balkons zal inderdaad zicht ontstaan vanuit de woningen in het coöperatiegebouw op belendende percelen. De gemeente Leusden vindt een dergelijke levendige situatie zeer wel passen in een dorp en zeker in een dorpskern. Een dergelijke levendige toevoeging aan de dorpskern vindt zij te prefereren boven een verlaten en ongebruikt gebouw.

Indien inspreker van mening is schade te lijden als gevolg van dit bestemmingsplan, staat het hem/haar vrij een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad van Leusden, op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

4. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekeken naar bestaande hindergevende functies in de omgeving van het plangebied, die mogelijk leiden tot hinder voor de nieuwe hindergevoelige functies binnen het plan. De slagerij van reclamant valt onder SBI-code 5222 en 5223 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. De VNG-uitgave geeft aan te houden richtafstanden aan tussen bedrijvigheid en gevoelige functies als woningen. Met betrekking tot de detailhandel in vlees, wild en gevogelte, waar de activiteiten van reclamant onder vallen, stelt genoemde uitgave dat voor de aan te houden afstand categorie A geldt in gebieden waar functiemenging aan de orde is. De dorpskern van Achterveld is zo'n gemengd gebied. De betekenis voor de toelaatbaarheid van functies bij categorie A is als volgt: 'Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen in het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend'.

De kleinste afstand tussen het bouwvlak van de slagerij (volgens het geldende bestemmingsplan) en de perceelsgrens van de in bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatieterrein geprojecteerde woningen bedraagt 44 meter. De kleinste afstand tussen het bouwvlak van de slagerij en de perceelsgrens van de bestemming Gemengd ter plaatse van het coöperatiegebouw is 32 meter. Gezien het feit dat in gebieden met functiemenging een afstand van 0 meter aanvaardbaar is, worden de activiteiten van de slagerij door realisatie van het project Groot Agteveld niet belemmerd.

Wat betreft eventuele planschade, wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.

### ***Gevolgen bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is als gevolg van deze inspraakreactie niet aangepast.

## 2.2 **Inspraakreactie 2**

### ***Samenvatting reactie***

Inspreker geeft aan dat hij verbaasd is over het feit dat het perceel Stoutenburg C 2056 de bestemming 'Natuur' krijgt, terwijl het perceel momenteel een agrarische bestemming heeft. Inspreker verzoekt deze agrarische bestemming te behouden, aangezien deze gronden in gebruik zijn ten behoeve van agrarische graswinning voor de veehouderij.

### ***Antwoord gemeente***

Wij zijn het met inspreker eens dat een agrarische bestemming beter recht doet aan de feitelijke situatie. Om die reden is het betreffende perceel uit het bestemmingsplan gehaald, waardoor voor dit perceel het bestemmingsplan Buitengebied 2009 blijft gelden.

### ***Gevolgen bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan Groot Agteveld – Woongebied is naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.



## 2.3 Inspraakreactie 3

### **Samenvatting reactie**

1. Inspreker maakt ten eerste bezwaar tegen het oprekken van de 'rode contour', zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is vastgesteld. Door het oprekken van deze contour aan de zijde van de Koningin Julianaweg zal ook de 'bebouwde komgrens' verschuiven, waardoor perceel 1211 ineens binnen de bebouwde kom komt te liggen;
  - a. voorzieningen zoals riolering en kabel zijn destijds voor rekening van de eigenaar gekomen, terwijl dit binnen de bebouwde kom kosteloos wordt aangelegd;
  - b. inspreker heeft zijn perceel reeds sinds 1975 in eigendom. Alle woningen binnen de huidige bebouwde kom aan de Koningin Julianaweg zijn pas sinds de jaren '90 door de huidige eigenaren bewoond;
  - c. door het opschuiven van de rode contour komt het vrije/weidse uitzicht geheel ter vervallen en daarmee het woongenot dat reeds vele jaren bestaat;
  - d. inspreker stelt voor om de 'rode contour' vanaf de huidige bebouwde komgrens (bord Achterveld/verkeersdrempel) met een vloeiende lijn richting fase 1 te trekken. Hierdoor wordt de overgang van het buitengebied naar de bebouwde kom geleidelijker en openen, waardoor het vrije/weidse uitzicht van inspreker nog enigszins bewaard blijft.
2. Inspreker heeft daarnaast bezwaar ten aanzien van de voorgestelde bouwwijze van de 'Hoewoning', met daarbij behorende maximale bouwhoogte van 14 meter tegenover perceel 1211. Hierdoor wordt de mogelijkheid geschept om één of meerdere kolossale gebouw(en) te realiseren. Dit is niet wenselijk, omdat het al eerder genoemde vrije uitzicht en weidse blik geheel teniet wordt gedaan. Verder op langs de Koningin Julianaweg wordt de openheid van zicht al beter gewaarborgd door hier enkel vrijstaande woningen toe te staan met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
3. Inspreker heeft ook bezwaar ten aanzien van de ontsluiting op de Koningin Julianaweg. Destijds heeft inspreker geen bezwaar gemaakt tegen de verkeersdrempel bij de grens van de verkeerskundige bebouwde kom. Deze drempel veroorzaakt al de nodige geluidsoverlast door het geluid van optrek en afrembewegingen. Door een ontsluiting van een kruising/splitsing of, nog erger, een rotonde, zal deze overlast alleen maar toenemen. Daarbij zal een dergelijke aansluiting een toekomstige rondweg, waar al jaren over wordt gesproken, dichterbij brengen, waardoor nog meer overlast zal ontstaan;
4. Inspreker verzoekt om door middel van overleg in het bestemmingplan vast te leggen op welke wijze openheid van zicht wordt gewaarborgd, door nauwkeurig aan te geven waar eventuele kavels komen te liggen en waar de toekomstige bebouwing qua plaats en afmeting aan moet voldoen;
5. Daarbij is inspreker van mening dat een overgang van het buitengebied naar de bebouwde kom beter tot zijn recht komt als er volgens optisch traditionele wijze wordt gebouwd, direct aansluitend op bestaande woningen aan de Koningin Julianaweg en niet voor moderne architectuur, zoals op de Koningin Julianaweg 7 is gebouwd;
6. Verder bevreemdt het inspreker dat:
  - a. er een voorstel ligt om "dichter tegen het natuurgebied aan te bouwen, om natuurontwikkeling financieel mogelijk te maken" (toelichting, pagina 13);

- b. men een geleidelijke overgang tussen bebouw en landschap wil creëren (toelichting, pagina 24) en dat men dit doet door in het meest zuidwestelijke deel geclusterde woningen voor te stellen die ook een aanzienlijk hogere bouwhoogte toestaan dan het zuidelijke en westelijke deel (toelichting, pagina 30 en 31);
  - c. voor het meest westelijke deel (fase 2) geen concrete plannen staan beschreven en het zodoende aan belanghebbenden een vrijbrief wordt gevraagd om in de toekomst vrijwel alles toe te staan.
7. Daarnaast is de noodzaak voor een dergelijk groot plan met zoveel woningen niet aangetoond, gelet op de omliggende dorpen/uitbreidingen zoals de Tabakssteeg in de gemeente Leusden en Vathorst in Amersfoort. Hier zijn huizen niet aan de man te brengen wat ook direct tot gevolg heeft dat de bestaande woningen in waarde zullen dalen;
8. Door het verleggen van de 'rode contour' zoals dit wordt voorgesteld, is het een kleine stap om vervolgens links, rechts en achter nummer 26 woningbouw te ontwikkelen, waardoor de woning volledig is ingebouwd en zijn vrijheid kwijt is.

### **Antwoord gemeente**

1. In het provinciale Streekplan (nu structuurvisie) zijn veel kernen en steden afgebakend met rode contouren. De contouren omsluiten in het algemeen de bestaande bebouwingskern met de stedelijke uitbreidingslocaties. De rode contouren zijn door de provincie getrokken om aantasting van open ruimte te voorkomen door de verstedelijking vooral binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden (compactheid van bouwen). De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Bij nieuwbouw van woningen wordt in het Streekplan prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding. In de kern Achterveld zijn nauwelijks mogelijkheden meer voor inbreiding en intensivering, maar bestaat nog wel behoefte aan woningen. Naast een intensivering van bebouwing en gebruik ter plaatse van het coöperatieterrein, hetgeen onderdeel uitmaakt van het project Groot Agteveld, is uitbreiding derhalve noodzakelijk.

Het plangebied van het bestemmingsplan is inderdaad grotendeels gelegen buiten de rode contour. De provincie Utrecht heeft echter te kennen gegeven in principe te kunnen instemmen met het verleggen van de rode contour ten behoeve van de ontwikkeling van Groot Agteveld. Na verlegging van de rode contour, zijn er geen woningen buiten de rode contour gelegen, omdat in het bestemmingsplan met de nieuwe ligging van de contour rekening is gehouden. Hiermee wordt voldaan aan het geldende provinciale beleid. Het verleggen van de rode contour gebeurt in overleg met de provincie; de grens kan niet vrij worden getrokken, zoals inspreker suggereert. De ontwikkeling van Groot Agteveld zal inderdaad tot gevolg hebben dat de grens van de bebouwde kom wordt verlegd in zuidelijke richting, maar dit is geen noodzakelijk gevolg van het in procedure brengen van het bestemmingsplan, maar een keuze van de gemeente. Hierdoor komt het perceel van inspreker in de bebouwde kom te liggen. Dat inspreker vroeger heeft moeten betalen voor riolering, heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Dat andere woningen jonger zijn dan die van reclamant is evenmin relevant in dit kader. Wel relevant is dat door de realisatie van de plannen het uitzicht inderdaad zal veranderen. Dat is echter geen reden om de plannen niet tot uitvoering te brengen, de maatschappelijke en sociale motieven wegen in dit geval zwaarder dan het indivi-

duel belang. Indien inspreker van mening is schade te lijden als gevolg van dit bestemmingsplan, staat het hem/haar vrij een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad van Leusden, op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

2. Inspreker refereert aan de woningen die in het zuidwestelijke deel van het plangebied worden voorzien en die worden gerealiseerd in een hoeveachtige setting, met woningen in boerderijachtige gebouwen. Hiermee wordt een passende overgang naar het landschap bewerkstelligd en ontstaat er geen rechte 'grens' tussen woonpercelen en het landelijk gebied. De woningen mogen tot 14 meter hoog worden gebouwd. Dit is slechts één laag hoger dan de andere woningen in het plangebied en zal niet leiden tot kolossale gebouwen, maar een bouwvorm die past bij een boerderij. De lage goothoogte van maximaal 4 m draagt hieraan bij; immers kunnen met een dergelijke lage goothoogte geen massale gebouwen worden gerealiseerd.
3. De toekomstige aansluiting op de Koningin Julianaweg wordt een gelijkwaardige kruising (en dus geen rotonde). Dit wil zeggen dat alle bestuurders van rechts voorrang hebben. De vormgeving van de overgang van het 60 km-gebied naar het 30 km-gebied is een punt van nadere uitwerking. Het voorkomen/beperken van geluidsoverlast is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De nieuwe komgrens wordt overigens niet precies ter hoogte van de nieuwe aansluiting gelegd. Deze komt enkele tientallen meters ten zuiden van de aansluiting te liggen. In geen enkel gemeentelijk plan wordt de aanleg van een rondweg langs Achterveld voorgesteld. Wanneer een rondweg in de toekomst ooit als een nuttige wenselijke optie wordt voorgesteld, kan daartegen bezwaar en beroep worden ingesteld.
4. In het bestemmingsplan is voor elke plaats binnen het plangebied aangegeven welke functie wordt toegestaan en welke bebouwing daarop wordt toegelaten. Omdat de exacte verkaveling voor de laatste fase van het plan nog niet exact duidelijk is, is voor het westelijke deel van het plan gekozen voor een globaler bestemmingsplan. Dit wil niet zeggen dat er geen regels gelden. In de bij de verbeelding behorende bestemmingsregels is aangegeven hoeveel woningen er mogen komen, welke afstand de woningen op de kavel moeten aanhouden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, hoeveel oppervlakte aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd etc. Nog niet is aangegeven waar zichtlijnen tussen woningen zullen ontstaan, dat is afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundige plan, hetgeen later zal plaatsvinden. De maximale hoogte van de toekomstige bebouwing is wel op de verbeelding aangegeven.
5. Het bestemmingsplan geeft aan waar en ten behoeve van welke functie gebouwd mag worden en waar niet. In het beeldkwaliteitplan is per deelgebied aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Ook is een indicatie gegeven van de verschillende te realiseren woonmilieus. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de in het dorp voorkomende bouwstijlen en is een vrij traditionele verschijningsvorm van woningen en andere gebouwen gepresenteerd, passend bij het dorp Achterveld.
6. Het realiseren van woningbouw maakt het makkelijker om een goede dorpsrand te creëren en aan natuurversterking te doen. Het is correct dat in het plan een geleidelijke overgang in zuidelijke richting wordt beoogd, onder meer door afnemende hoogtes. In het zuidwestelijke deel is de toegelaten nokhoogte hoger, om hier bij het landschap passende en bijzondere

woonbebouwing te kunnen realiseren. Door de lage goothoogte van maximaal 4 meter kan hier nog steeds gesproken worden over een geleidelijke overgang naar het landelijke gebied, omdat bebouwing met een dergelijke lage goothoogte niet als massief wordt ervaren. Bebouwing met een nokhoogte van 11 meter met een hoge goothoogte wordt in de praktijk als massaler ervaren.

Er is absoluut geen sprake van een vrijbrief voor het westelijke deel. Het enige onderscheid met het oostelijke deel is dat de plaats van de woningen niet exact is weergegeven op kavelniveau. In de bestemmingsregels zijn echter wel degelijk regels opgenomen op kavelniveau, bijvoorbeeld de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale oppervlakte aan bijgebouwen op een perceel etc. Ook is de plaats van de beoogde appartementen aangegeven op de verbeelding, aangezien deze een andere uitstraling hebben. Het type grondgebonden woningen is inderdaad vrij uitwisselbaar, echter niet aan de westzijde van het plan, aan de overzijde van de woning van inspreker. Daar is bepaald dat uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Ook aan de zuidzijde van het plan is nader gedetailleerd dat ter plaatse geen aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd. Er is dus zeker geen sprake van een vrijbrief, het is een wat globaler bestemmingsplan, hetgeen gebruikelijk is wanneer het stedenbouwkundige plan nog niet helemaal uitgedetailleerd is.

7. Er is wel degelijk veel vraag naar woningen in Achterveld en woningbouw in Amersfoort en Leusden kan hierop maar ten dele antwoord geven. Door de keuze voor een gevarieerd woningbouwprogramma, met minimaal 33% sociale huur- en/of koopwoningen, alsmede een gevarieerd woonmilieu, wordt verschillende doelgroepen de mogelijkheid geboden om in Groot Agteveld een woning te kopen. Daarnaast is de woningbouw noodzakelijk om de onder druk staande leefbaarheid in Achterveld te verbeteren. Er dreigt een afname van de bevolking, vergrijzing en een verschraving van het voorzieningenniveau. Om deze trend te doorbreken, wordt een levendig dorpshart gecreëerd met de mogelijkheid voor toevoeging van voorzieningen. Daarnaast wordt woningbouw met bijzondere woonmilieus gerealiseerd om in de lokale woningbehoefte te voorzien en daarmee ook het voorzieningenniveau duurzaam op peil te houden.
8. Er zijn geen plannen om woningbouw te ontwikkelen nabij nummer 26 anders dan in dit bestemmingsplan voorzien, en uitsluitend aan de oostzijde van de Koningin Julianaweg. Als iemand een dergelijk plan zou hebben, dan wordt dat niet beschouwd 'als een kleine stap'. Aangezien het bestemmingsplan niet ziet op Koningin Julianaweg 26 en omstreken, wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

### ***Gevolgen bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 2.4 **Inspraakreactie 4**

### ***Samenvatting reactie***

1. Inspreker heeft vragen ten aanzien van de plannen van de gemeente met betrekking tot het pand Hessenweg 206 te Achterveld:
  - a. is de gemeente voornemens dit pand aan te kopen?
  - b. is de gemeente voornemens ten behoeve van de aankoop een onteigningsprocedure op te starten en loopt deze onteigening dan via de provincie?
  - c. is de gemeente voornemens, na eventuele aankoop van het pand, het pand te slopen ten behoeve van nieuwbouw?
  - d. is het pand 'beschermd' omdat het bepalend is voor de dorpsaangezicht?
  - e. welke maatregelen worden er getroffen ten behoeve van de bewoners en ondernemers, wanneer wordt gestart met de bouw van Groot Agteveld, om overlast en schade door overlast te beperken en/of te compenseren?
2. Inspreker geeft aan dat geen van de ondernemers/particuliere huurders van het pand op de hoogte is gesteld van de planvorming. Ook de eigenaar van het pand heeft geen bericht ontvangen;
3. Inspreker heeft geen duidelijkheid over de toekomst van het pand. Zodoende staan de ondernemingen stil en zijn beslissingen om bijvoorbeeld te investeren onmogelijk, omdat inspreker niet weet of de gemeente het pand wil aankopen. Inspreker wil graag duidelijkheid over het standpunt van de gemeente omtrent het pand aan de Hessenweg 206;
4. Inspreker verzoekt, naast een ontvangstbevestiging van de inspraakreactie, op de hoogte gehouden te worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het plan Groot Agteveld en alle zaken die de ondernemers en gebruikers van het pand aangaan.

### ***Antwoord gemeente***

1. Vooraf wordt gesteld dat het perceel Hessenweg 206 in het ontwerpbestemmingsplan buiten de plangrens is gelaten. Het perceel komt daarmee, net als nu, onder het geldende bestemmingsplan Achterveld 1996 te vallen. Hiermee verandert er voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het perceel niets. De gemeente is niet voornemens om het perceel te verwerven of te onteigenen. Tevens zijn er geen nieuwbouwplannen ten aanzien van Hessenweg 206. Het betreft geen monument of onderdeel van een beschermd dorpsgezicht. Ter toelichting delen wij mee dat bij uitvoering van de aanleg- en bouw werkzaamheden door de gemeente en betrokken andere partijen alle voorzorgsmaatregelen worden genomen die in het normaal maatschappelijk verkeer gelden. In veel gevallen maakt de uitvoerder voorafgaand aan de werkzaamheden een inventarisatie van de mogelijke schadeobjecten gelegen in de omgeving van het bouwgebied. Hiermee worden overlast en schade zoveel mogelijk voorkomen.
2. Op diverse manieren wordt over het project gecommuniceerd. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is via de gebruikelijke kanalen (lokaal nieuwsblad en voorontwerpbestemmingsplan) kenbaar gemaakt. Ook is een nieuwsbrief verspreid en is een informatieavond georganiseerd, welke zeer druk is bezocht. Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de gemeentelijk projectleider inspreker persoonlijk bezocht om tekst en uitleg over het project te geven.

Overigens bestaan geen plannen voor functiewijziging van het pand Hessenweg 206. Daarom is dit pand nu buiten de plangrens van het bestemmingsplan gelaten. De gebruiks- en bouwmogelijkheden op het perceel wijzigen aldus niet.

3. Zie antwoorden onder 1 en 2.
4. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan wordt als volgende stap als ontwerp ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen kenbaar te maken. In deze zienswijzennota is een overzicht gegeven van de aanpassingen die zijn gedaan aan het voorontwerp-bestemmingsplan. Voor het vervolg van de procedure kan informatie verkregen worden via de gebruikelijke bekendmakingen en nieuwsbrieven.

#### ***Gevolgen bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie. Wel is als ambtshalve wijziging het perceel Hessenweg 206 buiten het ontwerp-bestemmingsplan (Groot Agteveld – Coöperatieterrein) gelaten.

## 2.5 **Inspraakreactie 5**

### ***Samenvatting reactie***

Inspreker geeft aan dat de ontsluiting van het nieuwe plan Groot Agteveld de Hessenweg overmatig belast. Inspreker vraagt om een oplossing, aangezien het grote aantal autobewegingen niet goed op de Hessenweg kan worden afgewikkeld.

### ***Antwoord gemeente***

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 235 woningen. Met behulp van de rekentool 'verkeersgeneratie' van het CROW is een inschatting gemaakt van het toekomstige aantal autobewegingen. Deze rekentool, die gebaseerd is op kentallen, is ook gebruikt om een inschatting te maken van het aantal autobewegingen die het gevolg zijn van de beoogde functies en activiteiten rond het Dorpsplein. De verwachte toename van het aantal autobewegingen is circa 2.000 per etmaal. Gelet op de voorgestelde ruimtelijke inrichting mag er van worden uitgegaan dat het verkeer zich evenredig over de twee ontsluitingswegen zal verdelen. Dit zou betekenen dat het aantal autobewegingen op de nieuwe aansluiting op de Hessenweg met ongeveer 1.000 zal toenemen. Vanaf dit punt kan het autoverkeer de Hessenweg in westelijke en oostelijke richting oprijden. Een deel van het verkeer zal via de Jan van Arkelweg richting het noorden rijden.

In oktober 2009 reden hier op een gemiddelde werkdag 4.865 voertuigen op de Hessenweg (ter hoogte van de supermarkt). Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in Groot Agteveld zal het aantal autobewegingen op de Hessenweg inderdaad toenemen. Op genoemd meetpunt moet rekening worden gehouden met een toename van 500 à 750 motorvoertuigen. Voor een 30 km-gebied is dit weliswaar een relatief hoog aantal, maar van een overmatige belasting is geen sprake. Het betreft hier immers de hoofdstraat van het dorp. Komend jaar wordt het gemeentelijk beleidsplan verkeer en vervoer geactualiseerd. Eén van de aandachtspunten is het beperken van het (sluip)verkeer door het buitengebied. Daaronder valt ook de Hessenweg. Tevens wordt ingezet op stimulering van het fietsgebruik (bij korte verplaatsingen). Op deze wijze kan het aantal autobewegingen worden beperkt.

### ***Gevolgen bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast.

## 2.6 **Inspraakreactie 6**

### ***Samenvatting reactie***

Inspreker is van mening dat de overige, niet bebouwde grond met een natuurbestemming in het plan Groot Agteveld een agrarische bestemming dient te krijgen. De grond zou als compensatiegrond kunnen dienen voor een veehouder in de Schammer, die enkele gronden niet meer in bezit heeft. Bovendien levert natuur nabij woningen overlast op van onder andere ratten, muizen en muggen.

### ***Antwoord gemeente***

Een van de belangrijkste onderdelen van het plan Groot Agteveld is herstel van de dynamiek van de Modderbeek en versterking van en ruimte voor de ecologische verbindingzone door aanleg van nieuwe natte natuur tussen Modderbeek, agrarisch gebied en de nieuwe dorpsrand. Naast dat de gemeente Leusden hiermee beoogd aanwezige kwaliteiten te versterken en een goede afronding van de dorpsrand van Achterveld te creëren, wordt hiermee tegemoetgekomen aan vastgesteld beleid op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Het bestemmen van het terrein als agrarisch gebied zou geen recht doen aan de natuurdoelstellingen die gelden ten aanzien van het gebied ten zuiden van Achterveld.

Met de bestemming Natuur in het zuidelijke deel van het plangebied wordt antwoord gegeven op het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei, waarin het grootste deel van het plangebied is aangeduid als zoekgebied voor nieuwe natuur. Voorts is de Modderbeek in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) aangeduid als 'Versterken waterlopen EVZ'. Het LOP ziet ter plaatse kansen in het hernieuwen van de beek als landschappelijke drager en het verbeteren van de ecologische kwaliteit. De bestemming Natuur maakt dit mogelijk. Tot slot is de bestemming Natuur te verklaren aan de hand van het provinciale streekplan (thans structuurvisie), waarin aan de zuidelijke zijde van Achterveld een ecologische verbindingzone is aangeduid. Het beleid van de provincie is dat deze ecologische verbindingzone niet mag worden verstoord door ontwikkelingen.

Wat betreft eventuele overlast wordt gesteld dat dit niet meer zal zijn dan in andere dorpen in Nederland die grenzen aan natuurlijke gebieden en dat de voordelen van een natuurgebied ter plaatse zullen opwegen tegen de nadelen.

### ***Gevolgen bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast.



## 2.7 Inspraakreactie 7

### ***Samenvatting reactie***

1. Inspreker juicht de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone langs de Modderbeek toe. Hiermee wordt op een goede manier invulling gegeven aan het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de provincie Utrecht;
2. Het feit dat samenhang wordt gezocht tussen nieuwe natuur en de realisering van woningbouw binnen de rode contour is een logische stap, de gronden liggen echter grotendeels buiten de rode contour. Inspreker hecht grote waarde aan de rode contouren uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening en maakt daarom bezwaar tegen de plannen om woningen buiten de rode contour te bouwen;
3. Inspreker is van mening dat voordat met het instrumentarium 'rood voor groen' inzet voor de realisatie van nieuwe natuur, eerst inzichtelijk moet worden gemaakt dat de middelen ten behoeve van de EHS ontoereikend zijn. Er zijn immers al middelen beschikbaar voor de aankoop, inrichting en beheer van de zone langs de Modderbeek. Het plan laat niet zien dat deze middelen zodanig te kort schieten, dat de bouw van tientallen woningen buiten de rode contour noodzakelijk is om aanvullende financiële middelen te genereren voor deze verbindingszone;
4. Mocht het toch noodzakelijk zijn om extra middelen te genereren voor deze natuur, dan kan het rood voor groen instrumentarium uit de landgoederenregeling hiervoor in aanmerking komen. Het gaat daarbij om de verhouding tussen te realiseren bouwvolume en de oppervlakte aan nieuwe natuur. Voor elke 3.000 m<sup>3</sup> bebouwing staat 10 hectare nieuwe natuur. In het ontwerp voor Groot Agteveld is het bouwvolume echter vele malen hoger. De aantasting van het landelijk gebied is daardoor te groot in verhouding tot het behaalde resultaat.

### ***Antwoord gemeente***

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. In het Streekplan zijn veel kernen en steden afgebakend met rode contouren. De contouren omsluiten in het algemeen de bestaande bebouwingkern met de stedelijke uitbreidingslocaties. De rode contouren zijn door de provincie getrokken om aantasting van open ruimte te voorkomen door de verstedelijking vooral binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden (compactheid van bouwen). De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Bij nieuwbouw van woningen wordt in het Streekplan prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding. In de kern Achterveld zijn nauwelijks mogelijkheden meer voor inbreiding en intensivering, maar bestaat nog wel behoefte aan woningen. Naast een intensivering van bebouwing en gebruik ter plaatse van het coöperatieterrein, hetgeen onderdeel uitmaakt van het project Groot Agteveld, is uitbreiding derhalve noodzakelijk. Het plangebied van het bestemmingsplan is inderdaad grotendeels gelegen buiten de rode contour. De provincie Utrecht heeft echter te kennen gegeven in principe te kunnen instemmen met het verleggen van de rode contour ten behoeve van de ontwikkeling van Groot Agteveld. Na verlegging van de rode contour, zijn er geen woningen buiten de rode contour gelegen, omdat in het bestemmingsplan

met de nieuwe ligging van de contour rekening is gehouden. Hiermee wordt voldaan aan het geldende provinciale beleid.

3. Inspreker gaat er onterecht van uit dat de woningbouw uitsluitend wordt gerealiseerd vanwege natuurdoelstellingen aan de zuidzijde van Achterveld. Dit is weliswaar een belangrijk doel van het project Groot Agteveld, maar er zijn meer doelen te noemen. Ten aanzien van Achterveld wordt geconstateerd dat de leefbaarheid onder druk staat. Er dreigt een afname van de bevolking, vergrijzing en een verschraling van het voorzieningenniveau. Om deze trend te doorbreken, wordt een levendig dorpshart gecreëerd met de mogelijkheid voor toevoeging van voorzieningen. Daarnaast wordt woningbouw met bijzondere woonmilieus gerealiseerd om in de lokale woningbehoefte te voorzien en daarmee ook het voorzieningenniveau duurzaam op peil te houden. Het op natuurlijke wijze afronden van het dorp aan de zuidzijde door de realisatie van een robuuste ecologische verbindingzone is zeker ook een doel, maar niet het hoofddoel. Het realiseren van woningbouw maakt het makkelijker om een goede dorpsrand te creëren en aan natuurversterking te doen. Het instrumentarium 'Rood voor groen', waarbij in ruil voor natuurverbetering, woningen mogen worden gebouwd, is niet van toepassing op Groot Agteveld. Het is geen ruil, maar het gevolg van een integraal project waarmee met elkaar samenhangende volkshuisvestelijke, sociale, economische én ecologische belangen worden gediend. 'Rood voor groen' is een instrumentarium dat is bedoeld voor plannen in het buitengebied. Onder 2 is verduidelijkt dat Groot Agteveld is gelegen binnen de toekomstige rode contour, waardoor ander beleid geldt.
4. Ook de landgoederenregeling is niet van toepassing op Groot Agteveld om dezelfde redenen als genoemd onder 3. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar punt 3, waarbij wordt onderstreept dat de natuurontwikkeling niet perse het hoofddoel is en de woningbouw een noodzakelijk gevolg, maar dat beide onderdeel uitmaken van een integraal plan. Uit financieel oogpunt is de woningbouw echter een voorwaarde voor de natuurontwikkeling.

### ***Gevolgen bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast.

## **3 Aanpassingen in ontwerp-bestemmingsplan**

### **3.1 Aanpassingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties**

De volgende aanpassing is in het ontwerp-bestemmingsplan Groot Agteveld – Woongebied doorgevoerd als gevolg van inspraak- en overlegreacties ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan:

- Het perceel kadastraal bekend Stoutenburg C 2056 is in het ontwerp-bestemmingsplan buiten de bestemmingsplangrens gelaten.

### **3.2 Ambtshalve aanpassingen**

Naast aanpassingen als gevolg van ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn in de ontwerp-bestemmingsplannen enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Na de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is besloten de het plangebied van het voorontwerp-bestemmingsplan op te delen in twee plangebieden. Het eerst plangebied betreft het coöperatieterrein, met inbegrip van het nieuw dorpsplein. Het tweede plangebied betreft het woongebied ten zuiden hiervan. Voor beide plangebieden wordt een afzonderlijk ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht, genaamd 'Groot Agteveld – Coöperatieterrein' en 'Groot Agteveld – Woongebied'. Vanwege het feit dat het één integrale ontwikkeling betreft, die weliswaar gefaseerd plaatsvindt, is ervoor gekozen in de beide bestemmingsplannen de beschrijving van het plan Groot Agteveld als geheel op te nemen. Op deze manier wordt de aanleiding voor het plan, de visie op de ontwikkeling alsmede de planbeschrijving duidelijker in beeld gebracht. Hoewel het een integrale, samenhangende ontwikkeling betreft, zijn beide plannen ook (in de tijd) separaat uitvoerbaar en separaat haalbaar en realiseerbaar.
- De bestemmingsplannen zijn geactualiseerd naar aanleiding van enkele aanpassingen aan het stedenbouwkundige plan. Het stedenbouwkundige plan is slechts op enkele punten aangepast, bijvoorbeeld aan de oostzijde van Groot Agteveld, daar waar een rij woningen is vervangen door twee blokken met rijenwoningen.
- Het perceel Hessenweg 206 is buiten de bestemmingsplangrens van bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatieterrein gelaten.
- De plangrens van bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatieterrein is op ondergeschikte punten aangepast.
- Tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatieterrein wordt een exploitatieplan in procedure gebracht. Dit feit is vermeld in het genoemde bestemmingsplan en er is tevens een inhoudelijke link gelegd. Daardoor is ook de paragraaf economische uitvoerbaarheid geactualiseerd.
- In de toelichting van beide bestemmingsplannen is een toelichting gegeven op het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Tevens zijn naar aanleiding hiervan regels opgenomen ten aanzien van het minimale programma aan sociale huur- en koopwoningen.
- In bestemmingsplan Groot Agteveld – Woongebied zijn ter plaatse van het oostelijke deelgebied Het Erf de bouwvlakken van de woningen iets verruimd, zodat meer 'schuifruimte' ontstaat voor de woningen binnen dat bouwvlak.
- In bestemmingsplan Groot Agteveld – Woongebied zijn ter plaatse van het zuidwestelijke bouwvlak en ter plaatse van de voormalige boerderij op Het Erf moge-

lijkheden gecreëerd voor de realisatie van maatschappelijke en diensverlenende voorzieningen op de begane grond van de gebouwen door de bestemming Gemengd toe te voegen.

- In bestemmingsplan Groot Agteveld – Woongebied is de bestemming Natuur vervangen door de bestemming Agrarisch met waarden. Hierbij is inhoudelijke regeling grotendeels overgenomen.
- In bestemmingsplan Groot Agteveld – Coöperatierrein is het bouwvlak van de bestemming Gemengd iets vergroot.
- In de regels van beide bestemmingen is de definitie van het begrip ‘woning’ aangepast.
- Het akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitonderzoek zijn geactualiseerd, hetgeen is verwerkt in de toelichtingen van de bestemmingsplannen.
- Het archeologisch onderzoek en bodemonderzoek zijn geactualiseerd en uitgebreid, hetgeen is verwerkt in de toelichtingen van de bestemmingsplannen.
- De waterparagraaf in de toelichtingen van beide bestemmingsplannen is geactualiseerd.
- Het nader onderzoek flora en fauna is verwerkt in beide bestemmingsplannen.
- Ten slotte zijn enkele tekstuele wijzigingen en kleine wijzigingen in de afbeeldingen aangebracht in zowel de toelichting als de regels van beide bestemmingsplannen.