

# Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan

## "Groot Agteveld – Woongebied"

Het ontwerp bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied" heeft ter inzage gelegen vanaf 1 december 2011 tot en met 11 januari 2012. Gedurende die periode zijn acht zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

### Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen:

1. Provincie Utrecht.....	Pag. 2
2. Familie Tolboom.....	Pag. 5
3. Dhr. Tondeur.....	pag. 7
4. Waterschap Vallei & Eem.....	pag. 8
5. Stichting het Utrechts Landschap en de Natuur en milieu federatie Utrecht.....	pag. 8
6. Dhr. van Bekkum.....	pag. 11
7. Monumentencommissie.....	pag. 11
8. Masterstuc.....	pag. 12
9. Ambtshalve aanpassingen.....	pag. 13

De zienswijzen zijn puntsgewijs samengevat weergegeven. De reactie van de gemeente op de zienswijzen is cursief weergegeven. Achter het opsommingsteken (❖) staat wat de zienswijze voor een gevolgen heeft gehad voor het bestemmingsplan.

## 1. Provincie Utrecht

- Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om te bouwen buiten de rode contour. De provincie heeft, onder bepaalde voorwaarden, het voornemen om voor die bouwmogelijkheden de rode contour te verleggen. Aan deze voorwaarden is nog niet voldaan en de rode contour is daardoor nog niet verlegd. Het reeds in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan voordat de rode contour is verlegd, is in strijd met het provinciale beleid.

*Deze zienswijze ziet op het proces rondom de totstandkoming van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn voorbesproken met de provincie Utrecht. De provincie is voornemens om de rode contour te verleggen zodat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan binnen de provinciale beleidskaders passen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voordat de rode contour formeel door de provincie is verlegd. Door deze processtap zijn er nog geen onomkeerbare gevolgen voor het beleid van de provincie. Door het nemen van deze processtap is de gemeente wel in de gelegenheid geweest om zienswijzen te ontvangen. Een zo vroeg mogelijke kennis van de omvang en inhoud van zienswijzen, kan benut worden voor het verkorten van de proceduretijd. Op het moment dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, voordat de rode contour is verlegd, is het bestemmingsplan inhoudelijk gezien in strijd met het provinciale beleid. Dit willen wij voorkomen en het bestemmingsplan wordt in beginsel niet ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd totdat de rode contour is verlegd.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan tot gevolg. Deze zienswijze wordt wel betrokken bij het proces rondom het bestemmingsplan.
- Een aantal bestemmingsgrenzen valt buiten de rode contour zoals deze door de provincie is voorgesteld. Het gaat om de bestemmingsgrenzen voor "Verkeer - Verblijf", "Gemengd" en de woonbestemming. Deze situatie is niet conform gemaakte afspraken en maakt het mogelijk dat er stedelijke bebouwing gesitueerd kan worden buiten de voorgestelde rode contour.

*Om goed inzicht te krijgen in de positie van de rode contour is eind januari een autocad-bestand aan de provincie gevraagd met daarop de coördinaten van de rode contour. Dit bestand is vervolgens geprojecteerd over de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Op die wijze is in één overzicht te zien hoe de grenzen van de rode contour zich verhouden tot de bestemmingsgrenzen. Op grond van dat overzicht zijn er enkele bestemmingsgrenzen die buiten de rode contour gesitueerd zijn. Het gaat daarbij om de bestemmingen "Gemengd", "Verkeer-Verblijf" en "Wonen-2".*

- ❖ Deze zienswijze heeft een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan tot gevolg. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat alleen de tuinbestemming (Tuin – 2) buiten de rode contour komt te liggen. Binnen de bestemming Tuin – 2 wordt bepaald dat geen bebouwing mag worden opgericht.
- De gronden ten zuiden van het plangebied hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". Dit is niet correct. Het gebied rond de Modderbeek betreft een ecologische verbindingzone. Op grond van de Europese verplichtingen op grond van de Kaderrichtlijn Water, moet er bestemming "Natuur" met een zone van 40 meter worden opgenomen. In de bestemming "Natuur" mag geen agrarisch gebruik worden toegestaan.

*In de provinciale verordening van Utrecht is het gebied rond de Modderbeek met een Groene contour aangeduid. De verordening geeft aan dat een bestemmingsplan voor dat gebied bepalingen bevat die de kenmerken en waarden van een dergelijk gebied beschermen. Bestemmingsplannen mogen geen bepalingen bevatten die de kenmerken en waarden van dat gebied significant aantasten. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming "Agrarisch met waarden" aan dat gebied toegekend. In de bestemmingsomschrijving bij die bestemming is onder andere aangegeven dat de landschaps- en natuurwaarden moeten worden behouden, hersteld en ontwikkeld alsook het behoud, herstel en de ontwikkeling van een natte ecologische verbindingzone. Dit is opgenomen met oog op de functie van het gebied rond de Modderbeek. Daarnaast maakt de bestemming "Agrarisch met waarden" ook agrarisch gebruik mogelijk. Dit is mogelijk gemaakt om het gebruik van de grond, wat het gebruik betreft, te optimaliseren. Als de bestemming "Natuur" beter aansluit bij de functie van de Modderbeek dan kan die bestemming het beste worden opgenomen.*

- ❖ Deze zienswijze heeft een aanpassing van de regels en de verbeelding tot gevolg. De bestemming van de gronden binnen een zone van 40 m gemeten vanaf de moordelijke grens van de Modderbeek wordt gewijzigd naar de bestemming "Natuur". In de bestemmingsomschrijving van die bestemming wordt agrarisch gebruik niet mogelijk gemaakt. Ook de toelichting is op dit punt aangepast.
- Het overige open gebied kan de bestemming "Agrarisch met waarden" blijven behouden maar moet de bestemmingsomschrijving van die bestemming worden aangepast. De opgenomen beschrijving dat agrarisch gebruik 'in de vorm van extensieve veehouderij' kan plaatsvinden, moet komen te vervallen alsook de opgenomen beschrijving 'het behoud en herstel en de ontwikkeling van de natte ecologische verbindingzone'.

*De bestemmingsomschrijving is mede tot stand gekomen door de gedachte dat het natuurgebied behouden en versterkt wordt. Het doel van natuurontwikkeling is te bereiken met de wijze waarop de bestemming is omschreven in het ontwerp bestemmingsplan. De opname van agrarisch gebruik in de vorm van extensieve veehouderij (dit betekent het vrij laten grazen van vee) sloot ons inziens goed aan bij de ontwikkeling van een natuurgebied. Door het weglaten van 'in de vorm van extensieve veehouderij' is een breder scala aan agrarische activiteiten mogelijk (zoals de teelt van gewassen, waarbij veelal geploegd wordt en bestrijdingsmiddelen gebruikt worden). Het weglaten van de mogelijkheid om een natte ecologische verbindingzone te realiseren betekent minder flexibiliteit voor de provincie, die*

*immers eigenaar wordt van de betreffende gronden. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan de kwaliteit van het plan Groot Agteveld en kunnen doorgevoerd worden.*

- ❖ Deze zienswijze heeft een aanpassing van de regels tot gevolg. De bestemmingsomschrijving in de regels wordt overeenkomstig de zienswijze aangepast.
- De bestemming "Tuin" is gelegen buiten de grenzen van de rode contour zoals deze zal worden verlegd. Binnen deze bestemming is het mogelijk gemaakt om diverse bouwwerken te realiseren zoals erkers e.d.. Deze bouwmogelijkheden zijn in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid.

*De bestemming "Tuin" komt op meerdere plaatsen in het plangebied voor. De enkele beperkte bouwmogelijkheden die zijn gegeven bij die bestemming, zijn niet specifiek bedacht voor het gedeelte van de tuin die (zoals ambtelijk voorbesproken met de provincie) buiten de rode contour komt te liggen. Het is de bedoeling dat de tuinbestemmingen binnen de rode contour wel de mogelijkheid behouden om die bouwwerken te realiseren. Om te voorkomen dat de tuinbestemming buiten de rode contour bebouwing mogelijk maakt, worden in het bestemmingsplan twee soorten tuinbestemmingen geïntroduceerd in de vorm van Tuin-1 en Tuin-2.*

- ❖ Deze zienswijze heeft een aanpassing van de verbeelding en de regels tot gevolg. De bestemming "Tuin" uit het ontwerp-bestemmingsplan blijft inhoudelijk ongewijzigd in stand en krijgt de benaming Tuin-1, terwijl een nieuwe bestemming Tuin – 2 wordt toegevoegd, op grond waarvan geen bebouwing wordt toegestaan. Ook de toelichting en de regels zijn op dit punt bijgesteld.
- In het bestemmingsplan ontbreekt een mobiliteitstoets. Uit die mobiliteitstoets moet duidelijk blijken of het wegennet de extra verkeersstromen kan verwerken en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling per openbaar vervoer wordt ontsloten.

*Het klopt dat geen mobiliteitstoets in het bestemmingsplan is opgenomen. Er heeft echter wel een mobiliteitstoets plaatsgevonden. T.b.v. het akoestisch onderzoek en mobiliteitstoetsing is een prognose gemaakt van het aantal toekomstige autobewegingen op de aanvoerroutes naar Achterveld. Autonome groei en het wel of niet optreden van sluipverkeer (afhankelijk van de aanpak van Knooppunt Hoevelaken A1-A28) hebben volgens de berekeningen een veel groter effect op de belasting van de wegen dan de plannen voor Groot Agteveld (en Mastenbroek 2). In het worst case scenario blijft de belasting van de toegangswegen tot het dorp binnen de perken.*

*Het dorp Achterveld is goed per openbaar vervoer ontsloten. De bushaltes op de Hessenweg en Julianaweg zijn gunstig gelegen t.o.v. het plangebied.*

- ❖ Deze zienswijze heeft een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan tot gevolg. Er is een paragraaf "mobiliteitstoets" toegevoegd. Ook zullen de resultaten van de modelberekeningen worden opgenomen als bijlage.

## 2. Familie Tolboom

- Aan de Koningin Julianaweg wordt een bestemming "Gemengd" toegevoegd, in het voorontwerp was dit nog de bestemming "Wonen". Deze bestemming "Gemengd" zal naar verwachting overlast veroorzaken.

*In het voorontwerp rust op het zuidwestelijk gelegen bouwblok van het plangebied de bestemming "Wonen-2". Binnen die bestemming is de woonfunctie mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming voor dat zuidwestelijk gelegen bouwblok gewijzigd naar de bestemming "Gemengd". De bestemming "Gemengd" maakt de volgende functies mogelijk; dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. De overweging voor deze bestemmingswijziging komt voort uit de wens om de woonfunctie te ondersteunen en diversiteit in het overwegend woongebied aan te brengen. De functies die mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming "Gemengd" zijn passend in een woonomgeving. Iedere toevoeging van een functie heeft parkeer- en verkeersbewegingen tot gevolg. Uit de onderzoeken bij het bestemmingsplan zoals de onderzoeken naar geluid en luchtkwaliteit, blijkt dat het plan "Groot Agteveld-Woongebied" geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt zowel voor de geprojecteerde nieuwbouw als de omliggende bestaande bebouwing.*

❖ *Deze zienswijze heeft geen wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.*

- Het optrekkende en afremmende verkeer dat de woonwijk in- danwel uitrijdt zal meer overlast veroorzaken.

*De soort van overlast wordt niet genoemd, verondersteld wordt dat het gaat om geluidsoverlast. De toevoeging van nieuwe woningen heeft meer verkeersbewegingen tot gevolg. De beantwoording van deze zienswijze sluit aan bij de beantwoording zoals weergegeven bij de hiervoor beantwoorde zienswijze. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat. Het kan zo zijn dat subjectief gezien de extra verkeersbewegingen als overlast worden ervaren. Dit betekent echter nog niet dat de het plan daardoor achterwege zou moeten blijven. Het plan Groot Agteveld-Woongebied sluit ons inziens goed aan bij Achterveld en heeft geen onevenredige hinder tot gevolg voor de omgeving.*

❖ *Deze zienswijze heeft geen wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.*

- Het uitzicht vanuit het perceel Koningin Julianaweg 26 wordt aanzienlijk verminderd door de mogelijkheid om op een afstand van 25 meter een gebouw te realiseren met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 14 meter. Op dit moment is er vrij uitzicht over een afstand van circa 400 meter ver.

*De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben een beperking van het uitzicht tot gevolg, er wordt immers bebouwing toegevoegd op een locatie waar thans geen bebouwing aanwezig is. Op dit moment is er uitzicht over een leeg weiland. De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn stedenbouwkundig in de bestaande omgeving ingepast. Daarbij is rekening gehouden met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. Behoud van uitzicht kan echter niet*

*gegarandeerd worden noch bestaat er een recht op vrij uitzicht. De inpassing van de nieuwe bebouwing sluit stedenbouwkundig gezien goed aan bij de bestaande bebouwing. Ondanks een goede stedenbouwkundige aansluiting kan het zo zijn dat sommige omwonenden een veranderd uitzicht verkrijgen, dat zij als een negatieve verandering ervaren. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat u een verzoek om planschade kunt indienen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. U kunt dit indienen als u van mening bent dat de waarde van uw onroerend goed is aangetast door de ontwikkelingen van het bestemmingsplan. In de procedure voor planschade wordt gekeken of er schade is geleden en hoe hoog de vergoeding zal zijn.*

❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

- Als er bebouwing wordt toegelaten dan hebben wij het verzoek om de nokhoogte te verlagen naar 10 meter en de goothoogte naar 4 meter.

*De beoogde nokhoogte van 14 meter en goothoogte van 4 meter is ingegeven door de bijzondere bebouwing die op die locatie gewenst is. De bijzondere bebouwing bestaat uit zogenaamde hoevewoningen, deze bebouwing refereert naar de in dit gebied gangbare boerderijen. Hoevewoningen bestaan uit schuur- en boerderij-achtige gebouwen. Bij deze bebouwing past architectonisch gezien eerder de nokhoogte van 14 meter dan een nokhoogte van 10 meter. Stedenbouwkundig gezien versterkt de hoevewoning de geleidelijke overgang van dorp naar landschap, door woningen en groen met elkaar te combineren.*

❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

- De aanpassing van het zuidwestelijke bouwvlak van "Wonen" naar "Gemengd" roept vragen op, aangezien het plan is bedacht om woningbouw mogelijk te maken in Achterveld. Het plan is ook bedacht om de voorzieningen in stand te kunnen houden en een dorpsplein rond het Coöperatieplein te creëren.

*Het plan voor "Groot Agteveld – Coöperatieterrein" is mede ingegeven door de staat van het voorzieningenniveau van Achterveld wat onder druk staat. De toevoeging van woningbouw en diverse voorzieningen die aansluiten bij die woningbouw, kan het voorzieningenniveau van Achterveld aanvullen waardoor de leefbaarheid wordt vergroot. Rondom het coöperatieterrein worden de voorzieningen gepland. Het dorpsplein kan maar een bepaalde hoeveelheid voorzieningen faciliteren, daarbij wordt gezocht naar een goede balans tussen de diverse functies en zien we graag kleinschalige functies. Het mogelijk maken van de gemengde voorzieningen binnen het zuidwestelijke bouwvlak zorgt voor variatie binnen het plangebied. De bijzondere bebouwing, die mogelijk wordt gemaakt binnen het zuidwestelijke bouwvlak, kan door een breder publiek ervaren worden als daar ook andere functies dan wonen wordt mogelijk gemaakt.*

❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

### 3. Dhr. Tondeur

- De niet bebouwde grond moet worden opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied "Buitengebied 2009" en niet in het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied". Die gronden moeten bestemd worden voor agrarisch gebruik.

*Het is aan de gemeenteraad om voor gebieden binnen het grondgebied van Leusden een bestemmingsplan op te stellen. Er is geen wet- of regelgeving die voorschrijft dat het onbebouwde gebied bij het plan "Groot Agteveld – Woongebied" bij het bestemmingsplan van het buitengebied moet worden gevoegd. Functioneel gezien sluit het onbebouwde gebied aan bij de woonbebouwing en heeft het ook een plaats gekregen in het beeldkwaliteitsplan voor "Groot Agteveld – Woongebied". In dat beeldkwaliteitsplan wordt o.a. een relatie gelegd tussen de overgang van het woongebied naar het agrarische- en natuurgebied.*

*Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Utrecht wordt een gedeelte van de bestemming "Agrarisch met waarden" op het onbebouwde gebied omgezet naar "Natuur".*

*Direct ten noorden van de Modderbeek komt vervolgens een bestemming "Natuur" te liggen, Het gaat om een gebied met een breedte van 40 meter (gemeten vanuit de Modderbeek) dat evenwijdig loopt aan de Modderbeek. Dit wordt voorgeschreven door de provincie Utrecht in het kader van de versterking van de ecologische verbindingzone.*

- De grond dient als compensatiegrond te worden geruild met de onteigende boer in de Schammer. Na 2½ jaar weten we niet waar we aan toe zijn, de kosten rijzen de pan uit.

*Deze zienswijze ziet niet direct op de inhoud of de totstandkoming van het bestemmingsplan. Deze zienswijze ziet op ruil van gronden in verband met een andere ruimtelijke ontwikkeling die reeds onherroepelijk is, namelijk de ontwikkeling van natuurgebied de Schammer. Dat is een aspect dat los staat van het bestemmingsplan en wordt om die reden niet verder inhoudelijk behandeld.*

❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

- De natuur in de Schammer moet als mislukt worden beschouwd. Natuur bij bebouwing levert overlast op in de vorm van muizen ratten vliegen e.d.. Ganzen en zwanen eten mijn grasveld op.

*Het natuurgebied de Schammer staat los van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied". De ontwikkeling van de natuur wordt als toegevoegde waarde voor het gehele plangebied gezien, overlast van het natuurgebied wordt niet verwacht. Het is vervelend dat ganzen en zwanen uw grasveld opeten, dit is echter ook een aspect dat losstaat van het bestemmingsplan.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.
- In de ongrondingsvergunning van de Schammer heeft de Raad van State bepaald dat alle vrijkomende grond hergebruikt moet worden in de Schammer. Er is echter 105.000m<sup>2</sup> wit zand afgevoerd, dat is een economisch delict en strafbaar.

*Deze opmerking heeft niets van doen met het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied" en wordt in dit kader niet inhoudelijk behandeld.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolgd.

#### **4. Waterschap Vallei en Eem**

- De Modderbeek kent een beekherstelproject waarvan de uitvoering voor 2012 gepland staat. Als gevolg van dat project zal de ligging van de bestemming "Water", dat nu over de Modderbeek geprojecteerd is, niet toereikend zijn voor die toekomstige situatie.

*In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure is ook van de provincie Utrecht een zienswijze ontvangen. Een onderdeel van die zienswijze ziet ook op de bestemming rond de Modderbeek. De provincie geeft aan dat er een zone moet komen met een breedte van 40 meter direct ten noorden en evenwijdig aan de Modderbeek. Die zone krijgt de bestemming "Natuur" en moet het mogelijk maken dat een natte ecologische zone wordt aangelegd. Met die aanpassing is de verlegging van de Modderbeek binnen die zone mogelijk. Hierdoor wordt inhoudelijk tegemoet gekomen aan de wensen van het Waterschap Vallei en Eem. De opname van een wijzigingsbevoegdheid is daarmee overbodig geworden.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

#### **5. Stichting Het Utrechts Landschap en Natuur en Milieufederatie Utrecht**

- De provincie heeft de rode contour voor deze ontwikkeling nog niet vastgesteld. Het grootste gedeelte van de woningen worden buiten de rode contour gebouwd.

*De ontwikkeling van het ontwerp bestemmingsplan is beoogd buiten de huidige rode contour. Het verleggen van de rode contour bij Achterveld is een bevoegdheid van de provincie Utrecht. Deze rode contour is inderdaad nog niet verlegd. Bij brief van 14 december 2010 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht besloten om de rode contour ten behoeve van de ontwikkeling van Groot Agteveld – Woongebied te verleggen. De procedure bij de provincie Utrecht die voor de verlegging gevolgd wordt is tijdelijk stil gelegd in verband met de aankoop van de gronden die gemoeid zijn bij de verlegging van de rode contour.*

*De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied" heeft de medewerking van de provincie Utrecht. De provincie Utrecht heeft aangegeven dat het bestemmingsplan niet verder in procedure mag worden gebracht voordat de rode contour is verplaatst om te voorkomen dat er bouw- en gebruiksrechten aan*



*het bestemmingsplan worden ontleend terwijl de rode contour nog niet is verlegd. De woningen worden niet gebouwd voordat het bestemmingsplan is vastgesteld en het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan wanneer de rode contour is verlegd.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.
- Wij merken op dat wij vorig jaar een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tegen het ontwerp-besluit van GS met betrekking tot verlegging van de rode contour.

*Het is aan GS om deze zienswijze inhoudelijk te behandelen en de opmerking wordt ter kennisneming aangenomen.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.
- Er worden rode functies aan het buitengebied toegevoegd. In ruil daarvoor is een investering in het buitengebied op zijn plaats. In het ontwerp bestemmingsplan is de verhouding tussen groen en rood buiten proporties.

*De toevoeging van bebouwing aan de zuidzijde van Achterveld is ingegeven om het voorzieningenniveau in Achterveld duurzaam op peil te houden en te voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarbij wordt het dorp aan de zuidzijde op een natuurlijke wijze afgerond met woningbouw waardoor de realisatie van een robuuste ecologische verbindingszone rondom de Modderbeek mogelijk wordt gemaakt. Het gaat bij deze ontwikkeling niet om een 'rood voor groen' ontwikkeling. De rode contour wordt speciaal verlegd m.b.t. tot het voorzieningenniveau en de woningbouw voor Achterveld. Daarnaast wil de provincie een (natte) ecologische verbindingszone realiseren rondom de Modderbeek. De gronden direct ten zuiden van het te ontwikkelen gebied zijn voor agrarisch gebruik bedoeld. Een verdere natuur-ontwikkeling wordt voor die locatie mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.
- Voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur zijn al middelen beschikbaar voor aankoop, inrichting en beheer van de zone langs de Modderbeek. Het plan laat niet zien dat de financiële middelen tekort schieten en dat de bouw van tientallen woningen buiten de rode contour noodzakelijk zijn voor aanvullende financiële dekking.

*Deze ontwikkeling wordt niet mogelijk gemaakt met de bekende zogenaamde "rood voor groen-regeling".*

*De ontwikkelingen die met het plan "Groot Agteveld – Woongebied" mogelijk worden gemaakt, zijn niet bedoeld om financiële middelen te genereren voor de ontwikkeling van de Modderbeek. De ontwikkelingen zijn bedoeld om het voorzieningenniveau van het dorp Achterveld toekomstbestendig te maken en woonvoorzieningen voor het dorp te creëren.*

*De gronden die onbebouwd blijven en voor natuurontwikkeling bedoeld zijn, worden in eigendom overgedragen aan de provincie die daardoor in staat wordt gesteld om de natuurontwikkeling te realiseren. Het is de bedoeling dat er financiële middelen worden ingezet voor de ontwikkeling van natuur op deze locatie.*

*Het is uiteindelijk aan de provincie om de natuurontwikkeling te realiseren.*

- In inspraakreactie nr. 6 in het kader van het voorontwerp, is aangegeven om de onbebouwde gronden een agrarische bestemming te geven in plaats van een natuurbestemming. Dat verzoek is afgewezen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft toch een agrarische bestemming gekregen, zonder dat die verandering gemotiveerd is.

*In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen. De doeleindenomschrijving die bij de bestemming hoort geeft aan dat die gronden bedoeld zijn voor de natuurontwikkeling en extensieve agrarische functies (zonder bebouwing). De natuurdoelstellingen die voor het gebied rond de Modderbeek gepland zijn, kunnen ons inzien met die bestemmingsomschrijving mogelijk worden gemaakt. In inspraakreactie nr. 6 wordt aangegeven dat de gronden een agrarische bestemming moeten krijgen (en dat de gronden kunnen dienen als compensatiegrond). Als de gronden uitsluitend als agrarische gronden worden bestemd dan wordt er niet tegemoet gekomen aan de natuurdoelstellingen. Die gelden ten aanzien van het gebied ten zuiden van Achterveld. De bestemming die is gehanteerd in het ontwerp bestemmingsplan heeft met kijk op de natuurdoelstellingen de aanvulling "met waarden" gekregen. De gronden hebben in het ontwerp bestemmingsplan niet sec een agrarische bestemming gekregen.*

*De provincie heeft ook een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Onder andere geven zij aan dat een gedeelte van de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" vervangen moet worden door de bestemming "Natuur". Het gaat daarbij om een strook grond van 40 meter breed direct ten noorden van de Modderbeek. De overige gronden mogen de bestemming "Agrarisch met waarden" behouden maar wordt de bijbehorende doeleindenomschrijving aangepast (zie voor de veranderingen het derde punt van de zienswijze van de provincie). In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan zijn de onbebouwde gronden bestemd voor zowel de natuurontwikkeling als voor agrarische functies. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie Utrecht en is het gebruik van de gronden in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.
- Het plan overschrijdt op twee plaatsen de rode contour zoals de provincie Utrecht voornemens is deze te verleggen.

*Uit de zienswijze wordt niet duidelijk om welke overschrijdingen het gaat. Het is daarom niet mogelijk om deze zienswijze specifiek te beantwoorden. In de zienswijze van de provincie Utrecht is tevens melding gemaakt van het overschrijden van de voorgestelde rode contour, die overschrijdingen zijn gespecificeerd. Het ontwerp bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie. Het ontwerp bestemmingsplan is vergeleken met de rode contour. Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de vast te stellen rode contour zoals door de provincie is voorgestaan.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

## 6. Dhr. van Bekkum

- Krachtens overeenkomst met de gemeente en de Alliantie wordt aan mij de meest zuidoostelijke bouwkavel verkocht. Daarin is vastgelegd dat het daarlangs geprojecteerde fiets/voetpad minimaal vijf meter uit de kavelgrens gesitueerd wordt. Uit het plan is opgemaakt dat dit niet de situatie is.

*De gemeente is geen partij in deze privaatrechtelijk overeenkomst die u heeft gesloten met de Alliantie Ontwikkeling. Wij zijn daardoor ook niet op de hoogte van de inhoud van die overeenkomst. Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument dat globaal de ruimtelijke randvoorwaarden beschrijft die gerealiseerd mogen worden. Uit het bestemmingsplan blijkt nog niet de privaatrechtelijke verkaveling, dit is uiteindelijk aan de Alliantie Ontwikkeling. Het bestemmingsplan dient niet om deze afspraken vast te leggen of te borgen. De Alliantie Ontwikkeling is echter wel gehouden aan de door haar gesloten overeenkomst. Indien dit niet het geval blijkt kunt u in gerechtelijke procedure nakoming van de overeenkomst vorderen, ook hierin is de gemeente echter geen partij.*

❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

- Op grond van dezelfde overeenkomst is langs het perceel Hessenweg 184 een strook grond aan de gemeente verkocht. Deze strook grond is bedoeld om te functioneren als fietspad. De huidige uitrit van de woning mag niet gehinderd worden door de veranderende verkeerssituatie. Het bestemmingsplan mag deze afspraak niet in de weg staan.

*Zie het antwoord hierboven.*

❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

- In dezelfde overeenkomst is opgenomen dat de te bouwen woningen achter de woning aan de Hessenweg 184 vanaf de eerste etage geen uitzicht mogen hebben over deze tuin. Dit moet in het bestemmingsplan worden geregeld.

*Zie het antwoord hierboven.*

❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

## 7. Monumentencommissie

- Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is ontstaan door kampverkaveling. Deze komen vooral voor in de beekdalen van de Gelderse Vallei. Op de verbeelding en in de toelichting moet deze informatie worden verwerkt. Op de verbeelding en in de toelichting moet ook de Modderbeek worden opgenomen. Deze onderwerpen moeten geregeld worden in het bestemmingsplan.

*Deze zienswijze is buiten de termijn voor de indiening van zienswijzen binnengekomen. De termijn heeft gelopen tot en met 11 januari 2012. De brief is opgesteld op 13 januari en hier binnengekomen op 16 januari 2012. Deze zienswijze moeten wij dan ook niet-ontvankelijk*

*verklaren en daarom niet officieel behandelen. De Modderbeek krijgt in het bestemmingsplan de bestemming "Natuur" die speciaal voor de Modderbeek is opgenomen. Ambtshalve zoeken wij een regeling voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied waarbij het kampenlandschap zo goed als mogelijk beschermd wordt.*

- ❖ Deze zienswijze is niet-ontvankelijk en zal officieel niet behandeld worden. De suggesties die erin opgenomen zijn zullen grotendeels als ambtelijke wijziging worden overgenomen.

## **8. Masterstuc**

- Wij zijn al jaren bezig om (starters-) appartementen te realiseren. Tot op heden hebben wij geen medewerking gekregen.

*De ontwikkeling van een grootschalig woongebied zoals dat, met het bestemmingsplan "Groot Agteveld – Woongebied" en "Groot Agteveld – Coöperatieterrein" mogelijk wordt gemaakt is niet te vergelijken en staat los van de plannen van indiener. Daarnaast heeft de ontwikkelaar (de Alliantie Ontwikkeling) de benodigde grondpositie om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Het gegeven dat de ontwikkelplannen van de indiener geen doorgang hebben gevonden, heeft niet tot gevolg dat de ontwikkelingen van het Woongebied en het Coöperatieterrein niet mogen of kunnen plaatsvinden.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

- De bedrijfshal /bedrijfswoning daalt in gebruik en waarde door verlies uitzicht en andere nadelige gevolgen zoals overlast van geluid/licht en inbreuk van de privacy.

*Het toevoegen van bebouwing kan leiden tot vermindering van het uitzicht en een toename van geluid en licht en een inbreuk op de privacy. De waarde van onroerend goed kan daarmee in waarde dalen. De mogelijkheid dat deze gevolgen kunnen ontstaan voor de omliggende percelen betekent nog niet dat er geen ontwikkeling mag plaatsvinden. Bij de ontwikkelingen van Groot Agteveld is rekening gehouden met de omgeving. Stedenbouwkundig gezien is er zorgvuldig omgesprongen met de invulling van "Groot Agteveld – Woongebied" en "Groot Agteveld – Coöperatieterrein".*

*De beantwoording van de vraag of er schade wordt geleden door de toevoeging van nieuwe ontwikkelingen, wordt beantwoord in het kader van de procedure omtrent planschade. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend nadat een bestemmingsplan in werking is getreden. In het kader van deze procedure wordt er verder niet ingegaan op het vraagstuk omtrent schade.*

- ❖ Deze zienswijze heeft geen wijziging van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.

## 9. Ambtshalve aanpassingen

- ❖ Enkele aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Hierdoor zijn op de verbeelding bijvoorbeeld enkele bouwvlakken van vorm veranderd en kunnen schuttingen van 2 meter hoog en carports niet vóór de voorgevel gebouwd worden. Ook in de tekst van de toelichting en de regels zijn hierdoor enkele tekstdelen aangepast en zijn enkele afbeeldingen vervangen door de meest recente versie van het stedenbouwkundig plan.
- ❖ Er is een waterstructuurplan opgesteld waarin onderzoek is gedaan naar de gevolgen van water in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. De toelichting is op dit punt aangevuld.
- ❖ Op het gebied van archeologie is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek heeft een beter beeld gegeven over de archeologische waarden. Dit onderzoek is in de bijlage opgenomen en de toelichting is op dit punt aangevuld.