

NOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerp wijzigingsplan
Ruurd Visserstraat 67

December 2016
Gemeente Leusden

Inhoud

Inleiding.....	2
Zienswijze 1	2
Bijlage 1: zienswijze 1	2

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'Ruurd Visserstraat 67, Achterveld' heeft, met ingang van woensdag 5 oktober 2016 tot en met dinsdag 15 november 2016 als ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze binnengekomen:

-

De zienswijze is tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De zienswijze is hierna per samenhangend onderdeel samengevat en beantwoord. De originele zienswijze is als bijlage bij deze nota zienswijzen opgenomen.

Zienswijze 1

A. Voorgeschiedenis

Samenvatting:

- 1) Reclamant geeft een schets van de voorgeschiedenis van het proces tot dusverre. Aangehaald wordt dat in het voortraject reeds bezwaar is gemaakt ten aanzien van de hoogte en vormgeving omdat dit een inbreuk op privacy zou geven. Daarnaast is eerder al aangegeven dat het eerdere ontwerp niet paste in het karakter van het dorp Achterveld vanwege de afwijking in vormgeving. Dit levert een aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld op. Geconstateerd wordt dat bij het wijzigingsplan dat ter inzage ligt geen wijziging van de plannen heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

- 1) De gemeente neemt kennis van de reactie van de reclamant ten aanzien van het verloop van de voorgeschiedenis en de bezwaren die in dat kader aan het eerdere concept plan kenbaar zijn gemaakt. Voor wat betreft de inhoudelijke bezwaren wordt verwezen naar de beantwoording onder de navolgende punten B t/m E, waar de reclamant specifieker op zijn bezwaarpunten is ingegaan.

Conclusie:

- 1) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is niet aangepast.

B. Hiaten

Samenvatting:

- 1) Reclamant constateert dat er geen nieuw plan is opgenomen ten opzichte van het concept uit 2015. Omdat destijds nog sprake was van 2 appartementen en dat in de nieuwe aanvraag niet consequent is doorgevoerd schept dit verwarring.
- 2) Het perceel heeft naar oordeel van de reclamant een kleiner oppervlak dan 492 m².
- 3) Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is waar de nieuwe woning op het perceel wordt gesitueerd en het lijkt of de woning deels voor de in de toelichting opgenomen rode lijn wordt gesitueerd.
- 4) Reclamant geeft aan dat artikel 27 lid 3 b.3 vereist dat een afstand van 14 m tot de as van de Ruurd Visserstraat moet worden aangehouden. Gevraagd wordt dan ook om een duidelijke tekening met de nieuwe woning in relatie tot de afstand van de as van de Ruurd Visserstraat.
- 5) Reclamant constateert dat er geen nieuw plan is opgenomen ten opzichte van het concept uit 2015. Omdat destijds nog sprake was van 2 appartementen en dat in de nieuwe aanvraag niet consequent is doorgevoerd schept dit verwarring.
- 6) Reclamant geeft aan dat in het akoestisch onderzoek nog verschillende verkeerde aannames staan zoals twee appartementen in plaats van 1

woning en een andere bouwmassa. Reclamant vraagt daarom om een aanpassing van het stuk met correcte aannames.

- 7) In het plan is aangegeven dat het naastgelegen pand 15 m diep zou zijn. Dat is niet correct. Deze maat is kleiner, te weten 11,5 m. Reclamant wil daarom dat de maatvoering van de nieuwe woning aangepast wordt naar 11,5 m.
- 8) Reclamant geeft aan dat het ontwerp niet opnieuw is getoetst door de welstandscommissie. Omdat het plan is gewijzigd is sprake van verouderde aannames bij het advies van de commissie.
- 9) Reclamant geeft aan dat de goothoogte van 6,60 m niet overeenkomt met de door de gemeente aangegeven maximale hoogte van 6,00 m en dat bij het plan Groot-Agteveld zelfs sprake is van een maximum van 4 m.
- 10) De op pagina 23 van de toelichting aangegeven kapvorm staat haaks op de door de gemeente voorschriften van het plan Groot Agteveld. Daarmee is sprake van een aantasting van het dorpskarakter en sprake van een onzorgvuldig besluit.

Reactie gemeente:

- 1) De gemeente kan zich vinden in de reactie van de reclamant. Er moet in de aanvraag duidelijk zijn dat sprake is van 1 woning. Dit zal worden aangepast in de toelichting en bijbehorende bijlagen van het wijzigingsplan.
- 2) De gemeente kan zich vinden in de reactie van de reclamant. Bij nadere bestudering van het perceel kan worden aangegeven dat de oppervlakte van het plangebied circa 405 m² betreft. Er moet in de aanvraag duidelijk zijn dat sprake is van 1 woning.
- 3) In de toelichting van het wijzigingsplan is opgenomen dat voor een mooie afronding van het dorp is het belangrijk dat deze lijn wordt doorgetrokken over het plangebied en dat de woning in deze betreffende 'rode lijn' wordt gebouwd. Deze rode lijn in de toelichting is de indicatieve gemiddelde voorgevelrooilijn van de woningen aan de Ruurd Visserstraat. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning (en daarmee de grens van het bouwvlak) is naar mening van de gemeente wel gelegen in deze indicatieve gemiddelde voorgevelrooilijn. De gemeente ziet daarom geen aanleiding de ligging van het bouwvlak aan te passen.
- 4) In het bestemmingsplan "Achterveld 2014" is geen artikel 27 lid 3 b.3 opgenomen. Tevens is in de betreffende wijzigingsbevoegdheid geen voorwaarde opgenomen waarbij een afstand van 14 m tot de as van de Ruurd Visserstraat moet worden aangehouden. Echter, in het plan is wel degelijk met deze maat van 14 m rekening gehouden. De afstand van de voorgevelrooilijn (rand bouwvlak) tot de as van de Ruurd Visserstraat is 15 m. Daarmee wordt voldaan aan de eis van 14 m.
- 5) De gemeente kan zich vinden in de reactie van de reclamant. Er moet in de aanvraag duidelijk zijn dat sprake is van 1 woning. Dit zal worden aangepast in de toelichting en bijbehorende bijlagen van het wijzigingsplan.
- 6) De gemeente kan zich vinden in de reactie van de reclamant. Er moet in de bijlage duidelijk zijn dat sprake is van 1 woning. Tevens zal in de berekening moeten worden uitgegaan van het bouwvlak van de nieuwe woning. Dit zal worden aangepast in bijlage met het akoestisch onderzoek. Desalniettemin kan worden aangegeven dat dit naar verwachting niet leidt tot een andere eindconclusie in de rapportage.
- 7) De feitelijke lengte maatvoering van de woning Ruurd Visserstraat 65 bedraagt 11,5 m. Planologisch mag deze woning, conform het nu geldende bestemmingsplan, met recht verlengt wordt tot 15 m. Deze maatvoering van 15 m voor een bouwvlak van een woning is de voor Achterveld geldende reguliere maatvoering voor de lengte van een bouwvlak voor een woning. Voor de nieuwe woning Ruurd Visserstraat 67 is daarom aangesloten bij

deze gebruikelijke planologische maatvoering met een lengte van het bouwvlak van 15 m.

- 8) Van belang bij het te doorlopen proces voor de mogelijke realisatie van een nieuwe woning is dat sprake is van een tweetal processtappen. De eerste stap is het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan. Het wijzigingsplan regelt het nieuwe gewenste gebruik van de gronden (in dit geval dus de functie wonen) alsmede de daarbij behorende bouwbepalingen. Deze bouwbepalingen regelen de oppervlakte, goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen. In het wijzigingsplan wordt niet geregeld wat de uiteindelijke uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing is. Daarvoor is stap 2 aan de orde; het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dat kan plaatsvinden nadat het college het wijzigingsplan heeft vastgesteld.

Omdat er op dit moment nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, is het voor de gemeente op dit moment nog niet duidelijk wat de exacte vormgeving van de nieuwe woning zal zijn. Wel is in het wijzigingsplan ter illustratie een beeld gegeven van de mogelijke invulling van de nieuwe woning (conform de tekeningen uit het voorgaande proces). Het uiteindelijke ingediende omgevingsvergunning (en daarmee het ontwerp) kan daar echter nog van afwijken. Dat is bij de gemeente op dit moment nog niet bekend. In het vervolg van het proces, bij de beoordeling van de in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen, zal het ontwerp worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Door de ARK zal in het kader van het vooroverleg voor het nieuwe ontwerp een advies worden opgesteld. Daarmee zal geen sprake zijn van verouderde aannames. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt.

- 9) Onduidelijk is hoe de reclamant komt tot een hoogte van 6,6 m. Het wijzigingsplan staat een maximale goothoogte toe van 6 m, conform de voor Achterveld geldende reguliere maatvoering. De nieuwe woning zal in de nog in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen moeten voldoen aan een goothoogte van maximaal 6 m. Dat is ook verwoord in de ruimtelijke kaders op bladzijde 23 van de toelichting.

Daarnaast kan worden aangegeven dat het voorliggende plan ligt aan de Ruurd Visserstraat. Het is daarmee gelegen op een andere locatie binnen Achterveld dan het plan Groot Agteveld. Groot Agteveld heeft andere stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden met zich meegekregen en is niet te vergelijken met de voorliggende situatie aan de Ruurd Visserstraat 67.

- 10) Zoals onder de beantwoording van punt 8 is vermeld, is op dit moment nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Voor de gemeente is het op dit moment nog niet duidelijk wat de exacte nokrichting van de kap van de nieuwe woning zal zijn. Na het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zal het ontwerp worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Door de ARK zal in het kader van het vooroverleg voor het nieuwe ontwerp een advies worden opgesteld, waarbij ook de nokrichting zal worden beoordeeld.

Conclusie:

- 1) De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is aangepast. In de toelichting en bijlagen van het wijzigingsplan is doorgevoerd dat sprake is van 1 woning in plaats van 2 appartementen.
- 2) De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is aangepast. In de toelichting van het wijzigingsplan is de oppervlaktemaat van het perceel aangepast naar 405 m².

- 3) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is niet aangepast.
- 4) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is niet aangepast.
- 5) De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is aangepast. In de toelichting en bijlagen van het wijzigingsplan is doorgevoerd dat sprake is van 1 woning in plaats van 2 appartementen.
- 6) De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is aangepast. De bijlage met het akoestisch onderzoek is aangepast aan het bouwvlak van het ontwerp wijzigingsplan en dat hierin sprake is van 1 woning in plaats van 2 appartementen.
- 7) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is niet aangepast.
- 8) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Wel zal de toelichting worden aangepast om de latere beoordeling door het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit te verduidelijken.
- 9) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is niet aangepast.
- 10) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is niet aangepast.

C. Situatie gebouw

Samenvatting:

- 1) Reclamant geeft aan dat ten opzichte van alle andere vrijstaande woningen aan de Ruurd Visserstraat bij de nieuwe woning sprake is van een nokrichting evenwijdig aan de straat. Het zou gepaster zijn om bij de nieuwe woning een nokrichting haaks op de Ruurd Visserstraat te realiseren danwel aan twee zijdes van het pand een dak te hebben.

Reactie gemeente:

- 1) Zoals onder de beantwoording van punt B.10 is vermeld, is op dit moment nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Voor de gemeente is het op dit moment nog niet duidelijk wat de exacte nokrichting van de kap van de nieuwe woning zal zijn. Na het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zal het ontwerp worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Door de ARK zal in het kader van het vooroverleg voor het nieuwe ontwerp een advies worden opgesteld, waarbij ook de nokrichting zal worden beoordeeld.

Conclusie:

- 1) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.

D. Achterzijde gebouw

Samenvatting:

- 1) Reclamant geeft aan dat met het plan geen rekening wordt gehouden met de belangen van de bewoners aan de achterzijde van de nieuwe woning. Met dit plan is volgens reclamant sprake van een enorme ingreep in hun privacy.
- 2) Volgens reclamant is er sprake van willekeur, waarbij bij de keuze van de maatvoering van de nieuwe woning is gebaseerd op omliggende panden indien dat zo uit komt.

- 3) De goothoogte van omliggende woningen is circa 3 m (1 bouwlaag). Het voorliggend plan gaat uit van een bouwhoogte van circa 6 m (2 bouwlagen) waardoor een onevenwichtig beeld in de straat ontstaat.
- 4) Er is met het voorliggend ontwerp van de woning sprake van een onterechte afwijking van de gewenste vormgeving en maatvoering die in de visie op Achterveld is verwoord.
- 5) De nieuwe woning heeft geen hellend dak aan de achterzijde conform woningen in de omgeving.

Reactie gemeente:

- 1) Omdat er op dit moment nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, is het voor de gemeente op dit moment nog niet duidelijk wat de exacte vormgeving van de nieuwe woning zal zijn, hoe de ramen gesitueerd zijn en of sprake is van aanwezigheid van een balkon. Mocht er op basis van de nog in te dienen omgevingsvergunning met de vormgeving van de nieuwe woning naar mening van de reclamanten nog steeds sprake zijn van een inbreuk op privacy, dan staat het de reclamanten vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.
- 2) Het wijzigingsplan regelt de nieuwe gewenste bouwbepalingen, zoals de oppervlakte, goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De ruimtelijke kaders die van toepassing zijn op het voorliggende initiatief, zijn de reguliere maatvoeringen (bouwvlak, goot- en bouwhoogte en afstanden van de bebouwing tot aan de perceelsgrens) voor vrijstaande woningen in dit deel van Achterveld. De gemeente ziet op basis van de voorliggende situatie geen aanleiding om van deze reguliere maatvoering af te wijken.
- 3) Het wijzigingsplan regelt de nieuwe gewenste bouwbepalingen, zoals de oppervlakte, goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De ruimtelijke kaders die van toepassing zijn op het voorliggende initiatief, zijn de reguliere maatvoeringen (bouwvlak, goot- en bouwhoogte en afstanden van de bebouwing tot aan de perceelsgrens) voor vrijstaande woningen in dit deel van Achterveld. De gemeente ziet op basis van de voorliggende situatie geen aanleiding om van deze reguliere maatvoering af te wijken. Daarbij kan worden aangegeven dat de goothoogte voor de woningen aan de Ruurd Visserstraat 41 – 63 ook 6 m bedraagt. Dat met de voorgestelde maximale goothoogte van 6 m dan ook sprake zou zijn van een volstrekt onevenwichtig beeld kan de gemeente zich niet in vinden.
- 4) Zoals eerder verwoordt onder punt B.8 is er op dit moment nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Het is voor de gemeente op dit moment nog niet duidelijk wat de exacte vormgeving van de nieuwe woning zal zijn. Wel is in het wijzigingsplan ter illustratie een beeld gegeven van de mogelijke invulling van de nieuwe woning (conform de tekeningen uit het voorgaande proces) en ligt het in de lijn der verwachting dat aangesloten zal worden op dit ontwerp. Het uiteindelijke ingediende omgevingsvergunning (en daarmee het ontwerp) kan daar echter nog wel van afwijken. Dat is bij de gemeente op dit moment nog niet bekend. In het vervolg van het proces, bij de beoordeling van de in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen, zal het ontwerp worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Daarnaast kan worden aangegeven dat, zoals eerder vermeld onder punt D.3 dat het wijzigingsplan de nieuwe gewenste bouwbepalingen, zoals de oppervlakte, goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen regelt. De ruimtelijke kaders die van toepassing zijn op het voorliggende initiatief, zijn de reguliere maatvoeringen (bouwvlak, goot- en bouwhoogte en afstanden van de bebouwing tot aan de perceelsgrens) voor vrijstaande

woningen in dit deel van Achterveld. De gemeente ziet op basis van de voorliggende situatie geen aanleiding om van deze reguliere maatvoering af te wijken.

- 5) Zoals eerder verwoordt onder punt B.8 is er op dit moment nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Het is voor de gemeente op dit moment nog niet duidelijk wat de exacte vormgeving van de nieuwe woning zal zijn. Wel is in het wijzigingsplan ter illustratie een beeld gegeven van de mogelijke invulling van de nieuwe woning (conform de tekeningen uit het voorgaande proces) en ligt het in de lijn der verwachting dat aangesloten zal worden op dit ontwerp. Het uiteindelijke ingediende omgevingsvergunning (en daarmee het ontwerp) kan daar echter nog wel van afwijken. Dat is bij de gemeente op dit moment nog niet bekend. In het vervolg van het proces, bij de beoordeling van de in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen, zal het ontwerp worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Conclusie:

- 1) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 2) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 3) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 4) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 5) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.

E. Conclusie

Samenvatting:

- 1) Volgens de reclamant is het plan ondeugdelijk gemotiveerd en is sprake van een doelredenering met verschillende referentiekaders.
- 2) Volgens de reclamant heeft er geen belangenafweging plaatsgevonden tussen het belang van de opdrachtgever en omwonenden.
- 3) Het ontwerp-wijzigingsplan is gebaseerd op verouderde rapportages en kan niet in stand blijven.
- 4) Het nieuwste plan is volgens reclamant niet beoordeeld door de welstandscommissie.
- 5) Er is met het initiatief geen sprake van een gebiedseigen gebouw passend in de bestaande dorpse architectuur.
- 6) Er dreigt een onredelijke inbreuk op de privacy van omwonenden. Tevens dreigt een potentieel lawaaioverlast vanuit de nieuwe woning die verhuurd gaat worden.
- 7) Er is sprake van strijd met het gemeentelijk beleid ten aanzien van kapvorm en goothoogte van vrijstaande woningen in Achterveld.
- 8) Er worden een vijftal overwegingen meegegeven om het plan te wijzigingen en tegemoet te komen aan de bezwaren van de reclamanten.

Reactie gemeente:

- 1) Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder punt D.2.
- 2) Op basis van de zienswijze is het voor de gemeente niet duidelijk waarom er naar mening van de reclamant geen enkele belangenafweging heeft

plaatsgevonden. Naar mening van de gemeente heeft er wel degelijk een belangenafweging plaatsgevonden. Immers, dat is een van de kernaspecten bij het toepassen van een goede ruimtelijke ordening. Dat in het kader van het toepassen van een geldende wijzigingsbevoegdheid vorm wordt gegeven aan de ruimtelijke kaders en dat daarbij nog geen uitsluitel kan worden gegeven over de exacte vormgeving van de nieuwe bebouwing, danwel dat het te nemen besluit mogelijk niet in overeenstemming met de wensen van de reclamant zijn, betekent naar mening van de gemeente niet dat er sprake is van het ontbreken van een belangenafweging.

- 3) De gemeente begrijpt de reactie van de reclamant. Er moet in de aanvraag duidelijk zijn dat sprake is van 1 woning. Dit zal worden aangepast in de betreffende rapportages in het wijzigingsplan en bijbehorende bijlagen. De reactie dat het plan daarmee niet in stand kan blijven deelt de gemeente niet. De resultaten uit de rapportages zullen naar mening van de gemeente niet anders zijn, danwel geen dusdanige andere conclusie opleveren die de haalbaarheid van het voorliggend plan teniet doen.
- 4) Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder punt B.8.
- 5) Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder punten B.8 en D.4.
- 6) Voor de beantwoording van deze reactie ten aanzien van het aspect privacy wordt verwezen naar de beantwoording onder punt D.1. Ten aanzien van de geluidsoverlast kan het volgende worden opgemerkt. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van de nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het is voor de gemeente onduidelijk op basis waarvan er met het gebruik van de woning door de nieuwe bewoners geluidsoverlast zal ontstaan. De gemeente heeft geen aanleiding om aan te nemen dat met het gebruik door de nieuwe bewoners, net als zij dat doet met de huidige bewoners aan de Ruurd Visserstraat en Jan van Arkelweg, in de basis sprake zal zijn van situaties met geluidsoverlast.
- 7) Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder punt C.1 en D.3.
- 8) De overwegingen van de reclamant worden ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

- 1) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 2) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 3) De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Het ontwerp-wijzigingsplan is aangepast. In de toelichting en bijlagen van het wijzigingsplan is doorgevoerd dat sprake is van 1 woning in plaats van 2 appartementen en zijn bijlagen aangepast ten aanzien van de nieuwe bouwmassa.
- 4) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast. Wel zal de toelichting worden aangepast om de latere beoordeling door het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit te verduidelijken.
- 5) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast. Wel zal de toelichting worden aangepast om de latere beoordeling door het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit te verduidelijken.
- 6) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 7) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.
- 8) De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerp- wijzigingsplan is niet aangepast.

Bijlage 1: zienswijze 1

Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Ruurd Visserstraat 67, Achterveld

Aan het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Leusden
t.a.v. afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Betreft : Zienswijze inzake ontwerp Wijzigingsplan Ruurd Visserstraat 67

Datum: 10 november 2016

Geacht college,

Wij d.w.z. :



hebben kennis genomen van uw besluit dd. 27 september 2016 inzake wijziging bestemmingsplan Ruurd Visserstraat 67, gepubliceerd op 4 oktober 2016.

Wij kunnen niet instemmen met het ontwerp-wijzigingsplan, zoals dat is gepubliceerd.

Naar aanleiding daarvan geven wij u dan ook puntsgewijs onze zienswijze op uw besluit.

A. Voorgeschiedenis.

In november 2015 zijn wij op de hoogte gesteld van het voornemen van opdrachtgever een tweetal appartementen te willen bouwen op de Locatie Ruurd Visserstraat 67, geformuleerd in het concept-bouwplan Ruurd Visserstraat 67-69 te Achterveld d.d. 3 april 2015. Het bleek dat de voorkant van het gebouw er uit zou zien als een groot woonhuis en aan de achterkant als een appartementengebouw waarbij ook op de eerste verdieping zou worden gewoond en geleefd en er op de tweede verdieping een groot balkon zou worden gesitueerd. Wij hebben toen meermalen o.a. op 12 december 2015, 22 januari 2016 en 18 februari 2016 (de aantekeningen van deze besprekingen zijn in uw bezit) te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van een woning op het perceel Ruurd Visserstraat 67, maar wel bezwaar tegen een gebouw dat qua hoogte en vormgeving aanzienlijke inbreuk op de privacy van ons als achterburen en naast zij - buur zou betekenen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H' or 'A' followed by a flourish.

Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Ruurd Visserstraat 67, Achterveld

(zie ter adstructie ook bijgaande constructie foto van het toekomstig pand genomen vanuit het raam Jan van Arkelweg 26)

Bovendien past naar ons oordeel het ontwerp volstrekt niet in het karakter van het dorp Achterveld, zoals onder andere neergelegd in de ontwikkelingsvisie 2010 inzake Achterveld waarin expliciet wordt gesproken over behoud van historische identiteit en dorpskarakter en voorschriften in zake voorschriften vrijstaande woningen op Groot Agteveld..

Ook in het bestemmingsplan Groot Agteveld en het bestemmingsplan Achterveld 2015 wordt naar het dorps karakter en historische identiteit gewezen. Een woning bouwen die qua vormgeving volstrekt afwijkt van alle omliggende huizen en zeker geen dorpse uitstraling heeft staat daar haaks op. Het levert op zijn minst een onevenwichtige aantasting van het straat - en bebouwingsbeeld op.

Helaas heeft overleg over een andere vormgeving, die in ieder geval de inbreuk op onze privacy zou beperken niet geleid, tot enig resultaat.

In juni 2016 heeft de opdrachtgever ons meegedeeld, dat thans wordt uitgegaan van een woning evenwel onder handhaving van het voornemen qua volume en vorm het gebouw neer te zetten, zoals ook bedoeld was in het plan, zoals dat ons in november 2015 is gepresenteerd. Kortom in de plannen wordt niets gewijzigd, alleen komt er in plaats van 2 appartementen nu één woning. Ons is thans gebleken dat allereerst ingestemd dient te worden met het onderhavige wijzigingsplan alvorens opdrachtgever kan overgaan tot indienen van een concreet bebouwingsplan door middel van een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Bij de beoordeling van het wijzigingsplan gaan wij er dan ook vanuit, dat de facto er niets wordt gewijzigd in de plannen zoals die uit andere hoofde bij de gemeente en bij ons bekend zijn gemaakt en zoals ook blijkt uit bv. de tekeningen op de pagina's 7, 8 en 23.

B. Hiaten:

1. Er is geen nieuw ontwerp ingediend, noch zijn de bijlagen aangepast. De facto is het ontwerp 2015 met bijlagen gekopieerd en is slechts op een enkele plaats en niet consequent overal "2 appartementen" gewijzigd in "één woning". Dit nu schept verwarring.
2. Het lijkt dat het perceel feitelijk een kleinere omvang heeft dan 492 m². Wij komen niet verder dan 390m² tot 420m² . Een exacte nameting op locatie is gewenst. Het kadaster is in deze naar ons oordeel misleidend.
3. Er staat nergens aangegeven hoe het gebouw op het perceel is gesitueerd. Het lijkt erop, dat het gebouw over de door u gewenste rode lijn gaat. Graag aanvulling hoe u dat ziet in relatie tot de door u gewenste rode lijn. U stelt immers op pagina 8 en 22 dat het belangrijk is dat de gebogen lijn wordt doorgetrokken.

H

Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Ruurd Visserstraat 67, Achterveld

4. Daarnaast zij opgemerkt dat artikel 27 Wijzigingsbevoegdheden lid 3 b.3. bepaalt dat de afstand van de woning tot de as van de Ruurd Visserstraat niet minder dan 14 meter bedraagt. Als toevoeging derhalve ware een concrete tekening te maken waarin staat aangegeven hoe de rode lijn van het perceel zich verhoudt met het gebouw en zodanig gesitueerd dat de 14 meter vanuit de as Ruurd Visserstraat is gehandhaafd.
5. Veelal wordt gesproken over één woning, een enkele keer nog over 67/69 dan wel appartementen. Wij nemen aan, dat het thans uitdrukkelijk de bedoeling is één woning te bouwen op perceel Ruurd Visserstraat 67. Met name de bijlagen zijn in deze misleidend. Zie in deze ook pagina 22. Het plan moet ons inziens éénduidig zijn en niet voor tweërlei uitleg vatbaar. Ter adstructie: In de bijlagen wordt gesproken over een andere inhoud van het gebouw dan in het voorstel. Uitgegaan is blijkbaar van het oude plan en heeft men niet de moeite genomen de bijlagen te vernieuwen aan de hand van de "nieuwe" plannen. Daardoor ontstaat niet alleen verwarring over de vraag wat nu precies de bedoeling is, maar bestaat er ook onduidelijkheid over de vraag wat in deze nu leidend is.
6. In de bijlage inzake akoestiek wordt uitgegaan van een andere kleinere bouwmassa en een ander soort gebouw gesitueerd op een andere locatie. Wat is hiervan de reden? Is er geen aanleiding op het bestemde perceel een juiste meting te doen gebaseerd op de formele gegevens. Waarom baseert men zich op andere aannames? Daarbij speelt ook een rol dat thans wordt uitgegaan van één woning en niet langer van 2 appartementen. Een actuele meting gebaseerd op de juiste aannames is dan ook nodig.
7. Op pagina 23 wordt uitgegaan van een gebouw van 9 bij 15 m. Als motief wordt gebruikt het gegeven dat het naastliggende pand eveneens 9 bij 15 m zou bedragen. Dit is feitelijk onjuist. Het pand gelegen aan de Ruurd Visserstraat 65 bedraagt een omtrek van 9 bij 11,5 m. Wij gaan er dan ook vanuit, dat nu u voor wat betreft de omvang expliciet verwijst naar het naastliggende pand op basis van heldere, eensluidende motivering de maximale maatvoering overeenkomstig wordt aangepast en voor wat betreft de diepte beperkt wordt tot 11,5 m.

#

Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Ruurd Visserstraat 67, Achterveld

8. Verscheidene malen wordt verwezen naar het advies van de welstandscommissie. Onduidelijk is evenwel waarop de welstandscommissie het advies heeft gebaseerd. Na de gewijzigde aanpak heeft – zo lijkt het – geen nieuwe beoordeling van de welstandscommissie plaatsgevonden. Het verwijzen naar een advies dat uitgaat van andere verouderde aannames is onzorgvuldig.
9. De goothoogte bedraagt volgens de bijgeleverde tekening op pagina 23 6.60 meter en aan de andere zijde geen goothoogte. Zelf bepaalt u dat de goothoogte maximaal 6 meter dient te zijn. Deze mening staat haaks op uw mening ten aanzien van Groot Agteveld, alwaar u uitdrukkelijk bepaalt dat de goothoogte van een vrijstaande woning niet meer mag bedragen dan 4 meter bij een maximale nokhoogte van 10m. Wij zijn van oordeel dat bestendig beleid niet kan betekenen dat thans zonder nadere motivering hiervan ineens wordt afgeweken.
10. De op pagina 23 aan gegeven kapvorm staat haaks op uw voorschriften, zoals aan gegeven voor vrijstaande woningen in groot Agteveld. Blijkbaar geldt dat de aantasting van het dorpskarakter wel geldt voor groot Agteveld en anders dan in diverse nota's aangegeven niet voor het gebied Jan van Arkelweg Ruurd Visserstraat. Hier geldt dat uw besluit als onzorgvuldig moet worden gekenschetst.

C. Situatie gebouw

Anders dan alle andere panden in de Ruurd Visserstraat wordt ingestemd met alleen een dakzijde aan de voorkant. Meer passend zou zijn dat, net zoals alle andere panden gekozen, wordt voor 2 dak zijdes aan de zijkant dan wel dakzijdes aan de voor – én achterkant.

D. Achterzijde gebouw

1. Op geen enkele manier wordt met verwijzing naar de strekking van artikel 5:50 BW aandacht besteed aan de bewoners van de panden gelegen aan de achterzijde (zuidzijde)van de Ruurd Visserstraat, terwijl het hele gebouw geconcentreerd is op de zuidzijde voor zover het betreft de living. Noch in woord , noch in beeld wordt rekening gehouden met het welbevinden van de achterburen, die deze "hoogbouw" als een enorme ingreep in hun privacy ervaren.

4

Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Ruurd Visserstraat 67, Achterveld

2. Er wordt, nog los van het onder 5 gestelde, uitgegaan van - zo lijkt het - willekeurige voorbeelden als het gaat om de keuze van de maatvoering. Breedte en diepte idem als de Ruurd Visserstraat 65, hoogte daarentegen een paar Rijhuizen verderop aan de Ruurd Visser Straat. Naar ons oordeel dient het te zijn: of het één of het ander. Een "shoppen" omdat het toevallig zo uitkomt, leidt tot een ondeugdelijke motivering.
3. De dakgoot van vrijwel alle huizen rondom Ruurd Visserstraat 67 t.w. Jan van Arkel weg 26,28, 30,32, cafetaria en Ruurd Visserstraat 65 bedraagt één bouwlaag. Daarvan afwijken geeft een volstrekt onevenwichtig beeld.
4. De woning is qua vormgeving en sterk afwijkende maatvoering in strijd met de visie op Achterveld, zoals in diverse nota's over Achterveld verwoord t.w.: behoud historische identiteit en dorps karakter. Ten onrechte wordt met dit ontwerp - wijzigingsplan daarvan in aanzienlijke mate afgeweken.
5. De woning kent, anders dan alle andere panden in de omgeving en derhalve naar ons oordeel niet passend, geen hellend dak aan de achterkant.

E. Conclusie

De conclusie is, dat gelet op bovenstaande naar ons oordeel uw besluit op deze manier geen stand kan houden omdat:

- a. Het is ondeugdelijk en in een aantal gevallen onjuist c.q. oneigenlijk gemotiveerd en daarmee in strijd met het motiveringsbeginsel. De facto - zo lijkt het - is er sprake van een doelredenering door telkens een ander referentiekader te kiezen. De ene keer de directe bureu en de andere keer de bureu aan één kant daarnaast net zoals het uitkomt.
- b. Er heeft geen enkele belangenafweging plaats gevonden - hoewel u van onze belangen op de hoogte was - tussen onze belangen en de belangen van opdrachtgever.
- c. Het besluit is gebaseerd op verouderde rapporten, gemaakt ten behoeve van een andere uitgangssituatie en kan reeds om die reden niet in stand blijven.
- d. Het plan niet opnieuw is beoordeeld door de welstandscommissie gegeven de gewijzigde situatie.
- e. Niet is bezien in hoeverre de voorgestelde bouw past binnen het dorpskarakter zoals ook bedoeld in de diverse nota's. Er is geen sprake van behoud van de bestaande leefomgeving in de zin van een gebiedseigen gebouw passend in de bestaande dorps architectuur. Naar ons oordeel verstoort het ontwerp het beeld van de buurt en met name onze buurt door een complex toe te staan met een terras van 31m² op 6 meter hoogte.
- f. Er dreigt een onredelijke inbreuk op onze privacy. Daarnaast dreigt er potentieel lawaai-overlast vanuit de nieuwe woning, die zo is ons gebleken, verhuurd gaat worden.



Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Ruurd Visserstraat 67, Achterveld

- g. Het is in strijd met uw beleid ten aanzien van Achterveld voor wat betreft kapvorm en goothoogte van vrijstaande woningen.

Wij geven u dan ook in overweging uw besluit niet definitief te maken maar zodanig te wijzigen dat het tegemoet komt aan onze zienswijze. In concreto:

- a. Er mag slechts één woning gebouwd en als zodanig ook gebruikt worden met aan beide zijden een dakgoot van maximaal 4 meter.
- b. Het pand kent net zoals alle andere panden in de omgeving een tweetal normale gelijkzijdige dakzijdjes.(kapvorm)
- c. Het pand wordt gesitueerd binnen de rode lijn.
- d. De omtrek van het pand is conform het naburige pand Ruurd Visserstaat 65 derhalve 9 bij 11,5 m.
- e. Het pand verkrijgt een hoogte gebaseerd op één bouwlaag, zoals alle omliggende panden t.w.: Ruurd Visserstraat 65 en de Jan van Arkelweg 26,28,30 en 32.

Met vriendelijk groet,



