

NOTA ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128 en 130'

juli 2017
Gemeente Leusden

Inhoud

Inleiding.....	3
Zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2.....	5
Zienswijze 3.....	6
Bijlage 1, de ingediende zienswijzen:.....	11

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van maandag 5 december 2016 tot en met maandag 16 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

Zienswijze 1:

Door dhr. Herder, Hamersveldseweg.

Zienswijze 2:

Door de fam. Daatselaar, Hamersveldseweg.

Zienswijze 3:

Door CMS Derks Star Busmann N.V., namens Pon's Automobielhandel B.V..

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk voor behandeling. De zienswijzen worden hierna, per samenhangend punt samengevat en beantwoord. Tot slot zijn de ingediende zienswijzen tevens als bijlage opgenomen.

Zienswijze 1

Namens dhr. Herder, Hamersveldseweg.

Samenvatting (bestaande uit één onderdeel)

1.

In beginsel zijn wij niet tegen deze ontwikkeling. Wij vinden dat de woningen erg dicht op de weg komen. Wij verzoeken u de twee percelen tussen de naar de Hamersveldseweg gekeerde gevels en de Hamersveldseweg, als groen te bestemmen. Dit voorkomt dat op die percelen verharding wordt aangebracht of dat deze percelen als parkeerplaats worden gebruikt.

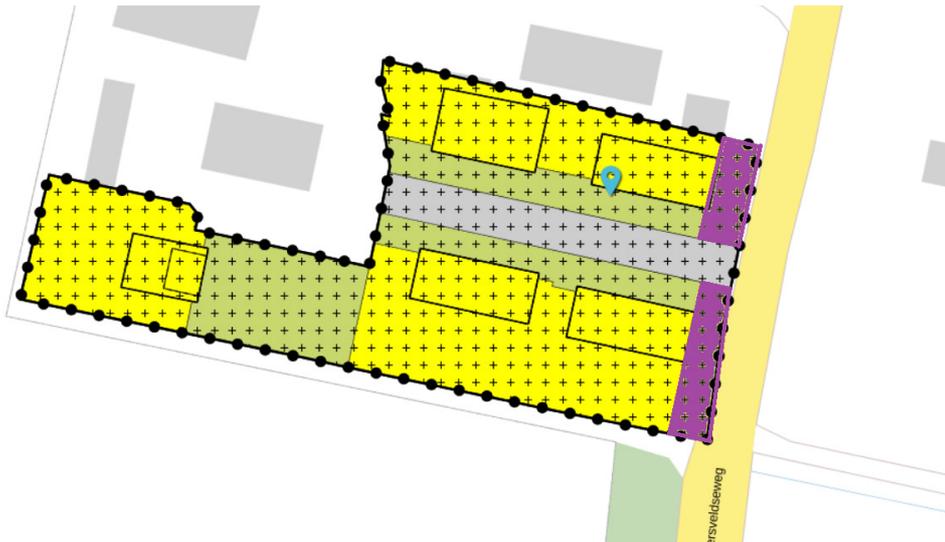
Reactie gemeente:

Deze ontwikkeling aan de Hamersveldseweg heeft tot doel om een kwaliteitsverbetering van het gebiedje mogelijk te maken. De twee reeds aanwezige woningen op het perceel zijn nu verborgen achter een groenstrook die langs de Hamersveldseweg loopt en voor het overige zijn de woningen ingesloten door het terrein van Pon en de Klepelhoek. Het toevoegen van enkele woningen met een agrarische verschijningsvorm gelegen aan één centrale ontsluitingsweg, zorgt voor een ensemble van de woongebouwen binnen dat gebiedje. Als de woningen zich zichtbaar profileren naar de Hamersveldseweg, krijgt dat stukje Hamersveldseweg een herkenbaar landelijk woonkarakter. Wij zien ook in dat een verharding van die desbetreffende percelen of het gebruik van die percelen als parkeerplaats, afbreuk doet aan de kwaliteit. Wij willen dan ook in het bestemmingsplan borgen dat deze percelen een groene invulling krijgen. Het bestemmen van deze percelen met de bestemming 'Groen' ligt het meest voor de hand, aangezien het tot gevolg heeft dat deze gronden niet bebouwd of verhard mogen worden en alleen gebruikt mogen worden als groenvoorziening. Binnen de bestemming 'Groen' is het nog wel mogelijk dat de eigenaar van het perceel een erfafscheiding plaatst van maximaal 1 meter hoog.

Deze aanpassing van de bestemming heeft geen gevolgen voor de parkeermogelijkheden bij de te realiseren woningen. De opzet van het plan ziet op de realisatie van één bouwmassa waarbij het hoofdgebouw en het bijgebouw één geheel vormen. Het bijgebouw kan ook een garage zijn, hierdoor is er een mogelijkheid om een auto te stallen bij iedere woning. Daarnaast is nog plek op de woonpercelen voor het parkeren van auto's. De percelen die de bestemming 'Groen' krijgen, zijn dus niet nodig als ruimte waar auto's zouden moeten parkeren.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De percelen met de paarse kleur (zie overzichtstekening hieronder) krijgen de bestemming 'Groen' in plaats van 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Groen' worden bebouwings- en verhardingsmogelijkheden uitgesloten. De mogelijkheid om te parkeren wordt ook specifiek uitgesloten.



De paarse vlakken krijgen de bestemming 'Groen', in plaats van de bestemming 'Tuin'.

Zienswijze 2

Namens de fam. Daatselaar, Hamersveldseweg.

Samenvatting (bestaande uit drie onderdelen)

1.

De bouw van de woningen, met name de woning aan de Noordoostzijde, tast onze privacy sterk aan. Wij verzoeken u dan ook die woning te laten vervallen. Als die woning niet komt te vervallen dan zien wij graag dat deze woning aan de oostzijde geen gevelopeningen krijgt.

Reactie gemeente:

De woning aan de Noordoostzijde is de woning die het kortst op de woning van de fam. Daatselaar komt te staan. De afstand tussen die twee woningen is circa 40 meter. Het achterwege laten van woningen is niet vereist. De afstand tussen de woningen is zodanig groot dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met behoud van een goed woon- en leefklimaat. Het is niet zo dat er alleen een ontwikkeling mag plaatsvinden als de privacy niet wordt aangetast, er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het verbieden van gevelopeningen in een bepaalde gevel is niet vereist en daardoor onnodig beperkend. Zoals bij zienswijze 1 hierboven is aangegeven, krijgen de percelen tussen de woningen en de Hamersveldseweg liggen een bestemming 'Groen'. De diepte van deze percelen is minimaal 6 meter, hierdoor zijn die percelen diep genoeg voor de realisatie van opgaand groen. Wij beseffen dat dat nog geen garantie biedt voor opgaand groen aangezien een grasveldje ook voldoet aan de bestemming 'Groen'. De beoogd eigenaar heeft aangegeven dat hij van plan is om een groenvoorziening te realiseren.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.

De woningen staan ons inziens op zeer korte afstand tot de weg. Wij verzoeken u ons hierover toelichting te geven.

Reactie gemeente:

Voor deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan, het is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de woningen in de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd kunnen worden.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.

Met betrekking tot onze privacy verzoeken wij u de strook met de bestemming 'Tuin' over de volle breedte van het plan aan de oostzijde groen te laten, zonder verharde doorgangen of parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Bij zienswijze 1 onderdeel 1, is aangegeven dat de desbetreffende strook de bestemming 'Groen' krijgt. Hierdoor is die strook vanuit het bestemmingsplan alleen bedoeld voor een groene invulling, verharding van die strook en het parkeren op die strook wordt daarmee uitgesloten.

Binnen de bestemming 'Tuin' is een groene invulling ook mogelijk en doorgaans ook het geval maar omdat binnen de bestemming 'Tuin' nog vergunningvrije bouwwerkzaamheden mogelijk zijn, wordt er voor gekozen om de bestemming 'Tuin' te vervangen door de bestemming 'Groen'. De bestemming 'Groen' is de meest geschikte bestemming om een groene invulling te krijgen.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing is identiek aan de aanpassing zoals is aangegeven bij zienswijze 1 onderdeel 1.

Zienswijze 3

Namens Pon's Automobielhandel B.V..

Samenvatting (bestaande uit drie onderdelen)**1.**

Er worden woningen zonder functionele band met de toegestane bedrijven toegelaten. De woningen zijn 'gevoelige gebruiksfuncties'. Het plangebied fungeert als fysieke buffer ten opzichte van gevoelige gebruiksfuncties en het landelijk gebied dat zich aan de oostzijde van de Hamersveldsweg bevindt. Het zonder enige beperking toelaten van villa's zoals ze mogelijk worden met dit plan, is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de richtafstanden in de brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen' (2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Dit kan niet, het gaat hier immers om een gedetailleerd bestemmingsplan met exact vastgelegde bouwvlakken. De richtafstanden die in de VNG-brochure zijn opgenomen, zijn indicatief van aard en bedoeld voor nieuwe situaties.

Concrete geluidsberekeningen moeten worden uitgevoerd om te kijken of de woningen Pon niet in haar bedrijfsvoering beperken.

De activiteiten van Pon zien op de aanvoer en afvoer van personenauto's, daarnaast worden vrachtwagens geladen en gelost, dit alles gedurende 24 uur per dag. Op korte afstand van de voorziene woningen is een hal aanwezig voor het poetsen/wassen van personenauto's en bevat het geldende bestemmingsplan bouwmogelijkheden voor activiteiten direct grenzen aan het plangebied. Hier is door de raad ten onrechte geen rekening mee gehouden. De raad kon zich niet uitsluitend beroepen op de VNG-brochure. Steun voor dit standpunt ontleent PON aan een uitspraak van de Raad van State van 12 september 2012. In die beroepszaak oordeelde de Raad van State dat de gemeenteraad niet had kunnen volstaan met een beoordeling op grond van de VNG-brochure en had de gemeenteraad aannemelijk moeten maken dat de voorziene woningen niet leiden tot een inperking van de toegelaten bedrijfsvoering.

Reactie gemeente:

De opmerking dat het plangebied als fysieke buffer fungeert kunnen wij niet volgen. In het plangebied bevinden zich reeds twee burgerwoningen zonder functionele band met de toegestane bedrijven. Met die bestaande woningen moet Pon's Automobielhandel reeds rekening houden in het kader van haar milieuvergunning voor haar bedrijfsactiviteiten. De indruk wordt gewekt dat de nieuwe woningen in een gebied komen dat nu de functie heeft van bufferzone, dit is niet het geval.

De VNG-brochure bevat richtafstanden die gebruikt kunnen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het opstellen van een bestemmingsplan. Dit wordt in de praktijk door veel gemeenten gedaan en de brochure heeft daardoor ook de status van pseudowetgeving gekregen. De richtafstand is de minimale afstand tussen een bedrijf en gevoelige functie (zoals een woning). Als de richtafstand bij de ontwikkeling in acht wordt genomen, dan wordt de ontwikkeling als goede ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt. De richtafstand heeft tot doel dat de bedrijven niet worden beperkt door de aanwezigheid van de woning en de woning wordt niet gehinderd door de activiteiten van het bedrijf. De functie van de brochure is dat er geen specifieke milieuonderzoeken (zoals het geluidsonderzoek) moeten worden uitgevoerd bij een ruimtelijke ontwikkeling, zolang maar wel voldaan wordt aan de methodiek en de richtafstanden. Het standpunt dat bij deze ontwikkeling niet uitsluitend naar de VNG-brochure verwezen mocht worden delen wij niet. De opmerking dat de brochure alleen van toepassing is voor nieuwe situaties kunnen wij niet plaatsen, de woningen die wij willen toevoegen zijn immers nieuwe woningen.

De verwijzing naar de gerechtelijke uitspraak maakt bovenstaande niet anders. De uitspraak waarbij is geoordeeld dat de gemeente in kwestie nader onderzoek had moeten doen naar de vraag of het bedrijf gehinderd zou worden door de nieuwe woning, is van een andere orde dan hier het geval is. Het ging daarbij om de realisatie van een woning bij een reparatiebedrijf voor zware landbouwvoertuigen waar de reparaties dag en nacht worden uitgevoerd, op een locatie van het bedrijfsperceel dat direct tegenover de nieuw te bouwen woning ligt. De nieuwe woning zou gebouwd worden op een afstand van 50 meter van het bedrijventerrein, terwijl de dichtstbijzijnde woning op dat moment op een afstand van 105 meter stond. In die situatie zou de nieuwe woning het bedrijf in haar bedrijfsvoering kunnen hinderen, aangezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woning significant wordt verkleind in combinatie met werkzaamheden die de gehele dag worden uitgevoerd met een hoge geluidbelasting.

Om toch tegemoet te komen aan de zienswijze en iedere twijfel weg te nemen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat inzichtelijk moet maken dat de vergunde bedrijfsactiviteiten van Pon niet worden beperkt. Dit onderzoek is door Munsterhuis Geluidsadvies uitgevoerd en het toont aan dat de huidige bedrijfsactiviteiten van Pon's Automobielenhandel niet worden beperkt door deze ontwikkeling.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het aanvullend akoestisch onderzoek wordt als onderbouwing van het bestemmingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2.

Voorzover de raad al een beroep mocht doen op de VNG-brochure, is naar de mening van Pon gebruik gemaakt van de verkeerde beoordelingssystematiek. In de VNG-brochure wordt voor gemengde gebieden (gebieden met milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar) het begrip 'gebied met functiemenging' gebruikt om aan te geven welke functies daarbinnen mogelijk zijn. Daarbij wordt niet gewerkt met richtafstanden maar met de milieucategorieën A, B en C om de menging van functies te toetsen.

Gelet op de korte afstand tussen het bedrijfsterrein van Pon en de voorziene woningen binnen het plangebied van ongeveer 10 meter, heeft de gemeenteraad onvoldoende gemotiveerd dat Pon niet onevenredig in haar mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan wordt aangetast.

Reactie gemeente:

De brochure van de VNG gaat inderdaad uit van twee benaderingen: werken met richtafstanden of werken met het systeem van functiemenging. Bij de functiemenging wordt geen gebruik gemaakt van richtafstanden maar wordt gebruik gemaakt van milieucategorieën die onderverdeeld zijn in de categorieën A, B en C.

Bij het werken met de milieucategorieën wordt niet gewerkt met richtafstanden maar Bij functiemenging bepalen de drie verschillende categorieën wat de milieubelasting in een bepaald gebied mag zijn.

In de VNG-brochure staat aangegeven wanneer het systeem van de functiemenging het beste kan worden toegepast. Bij functiemengingsgebieden kan worden gedacht aan:

- horecaconcentratiegebieden;
- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in bovenstaande levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstanden van woningen mogelijk. De Hamersveldseweg is weliswaar van oudsher aan te merken als lintbebouwing in het buitengebied maar onder meer door de aanwezigheid van Pon en het bedrijventerrein aan de Kapelhoek, is het plangebied niet meer als lintbebouwing te kenschetsen.

Voor de toelaatbaarheid van activiteiten gelden bovendien de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Voor Pon wordt aan de eerste drie randvoorwaarden niet voldaan. Pon is niet kleinschalig, er vinden ook s'nachts laad- en losactiviteiten plaats en de activiteiten vinden voornamelijk buiten plaats. Het systeem van de functiemenging kan daarom niet worden toegepast om een afweging te maken of de woningen in het plangebied Hamersveldseweg 128-130 uit het oogpunt van milieuzonering planologisch inpasbaar zijn. De juiste systematiek (gebruikmaking van de richtafstanden) is toegepast.

De stelling van Pon dat onvoldoende is gemotiveerd dat Pon niet onevenredig in haar gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan wordt aangetast, is niet juist.

Er is gekeken naar de omgeving van het plangebied daarbij is geconcludeerd dat de locatie geen onderdeel vormt van een 'rustige woonwijk'. Door de aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid en woningbouw, is er sprake van een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op grond van de *Standaard Bedrijfsindeling* (de standaard voor indeling van bedrijfsactiviteiten), is de milieucategorie van Pon bepaald.

Ook is tevens specifiek rekening gehouden met het bestemmingsplan *Paardenmaat 1990*, waar Pon onderdeel van uitmaakt. Voor Pon geldt de bestemming 'Werkgelegenheidsgebied'. Op grond van die bestemming mogen de gronden van Pon gebruikt worden voor: doeleinden van handel, geen detailhandel zijnde, in- en opslag van automobielen en daaraan verwante activiteiten, waaronder deconservering (rijklaar maken) en voor dienstwoningen. Deze activiteiten komen grotendeels overeen met dat van autoparkeerterreinen en parkeergarages. De bedrijfsactiviteiten van Pon kunnen worden gerekend tot milieucategorie 2. De richtafstand die bij deze milieucategorie hoort is 30 meter. Omdat de ontwikkeling in gemengd gebied komt, mag de milieucategorie met 1 stap verlaagd worden naar milieucategorie 1. Bij milieucategorie 1 hoort een richtafstand van 10 meter.

In het bestemmingsplan *Paardenmaat 1990* is een bestemming 'Groenwal' met een breedte van 10 meter opgenomen. Deze bestemming ligt op de grond van Pon, rondom het plangebied van de Hamersveldseweg 128-130. Op grond van het geldende bestemmingsplan bestaat er dus al een buffer van 10 meter tussen het bedrijfsterrein van Pon en het plangebied waar de woningen komen. Op grond van de VNG-brochure moet er een afstand van minimaal 10 meter bestaan tussen het bedrijventerrein en de gevel van een woning. De dichtstbijzijnde woning wordt op 6 meter uit de erfgrans gerealiseerd. De kortste afstand tussen het bedrijventerrein van Pon en de woningen is daardoor 16 meter. Daarmee is wel dus ruim voldaan aan de richtafstand van 10 meter die behoort bij milieucategorie 1, en is er wel voldoende gemotiveerd dat Pon niet wordt aangetast in haar rechten op grond van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.

Uit de 'Woonvisie 2012-2022' blijkt dat er tot 2022 meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn en daarom geen nieuwe woningbouw wordt toegestaan, omdat hiermee een overaanbod van woningen ontstaat. Een uitzondering op dat uitgangspunt is de herontwikkeling van locaties voor mensen met een beperking en locaties die een maatschappelijke meerwaarde opleveren. Het plan verdraagt zich niet met de gemeentelijke Woonvisie en kan daarom niet worden vastgesteld.

Reactie gemeente:

In juni 2016 heeft de raad de woonvisie 2016-2025 vastgesteld. Doel van die visie is dat Leusden een vitale en krachtige woongemeente blijft, met goede voorzieningen voor haar inwoners. In de visie geeft de raad ruimte voor een versneld bouwprogramma tot 2025 voor 1000 tot 1200 woningen. De bouw van deze vier woningen past geheel binnen de woonvisie.

Conclusie:

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1
Zienswijzen Hamersveldseweg

Evers, Marga

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: donderdag 12 januari 2017 9:12
Aan: Verseon
Onderwerp: FW: 'Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Hamersveldseweg 128 en 130'
Bijlagen: Zienswijze Hamersveldseweg 128-130.pdf; Hamersveldseweg 128-A3.pdf

Van: [REDACTED] Herder [REDACTED]
Verzonden: donderdag 12 januari 2017 8:43
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: 'Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Hamersveldseweg 128 en 130'

Geachte leden van de Raad

Bijgaand ontvangt u een zienswijze op het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan Hamersveldseweg 128 – 130.

Wij verzoeken u om deze zienswijze te betrekken bij het vaststellen van dit bestemmingsplan. Wilt u de ontvangst schriftelijk aan ons bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure?

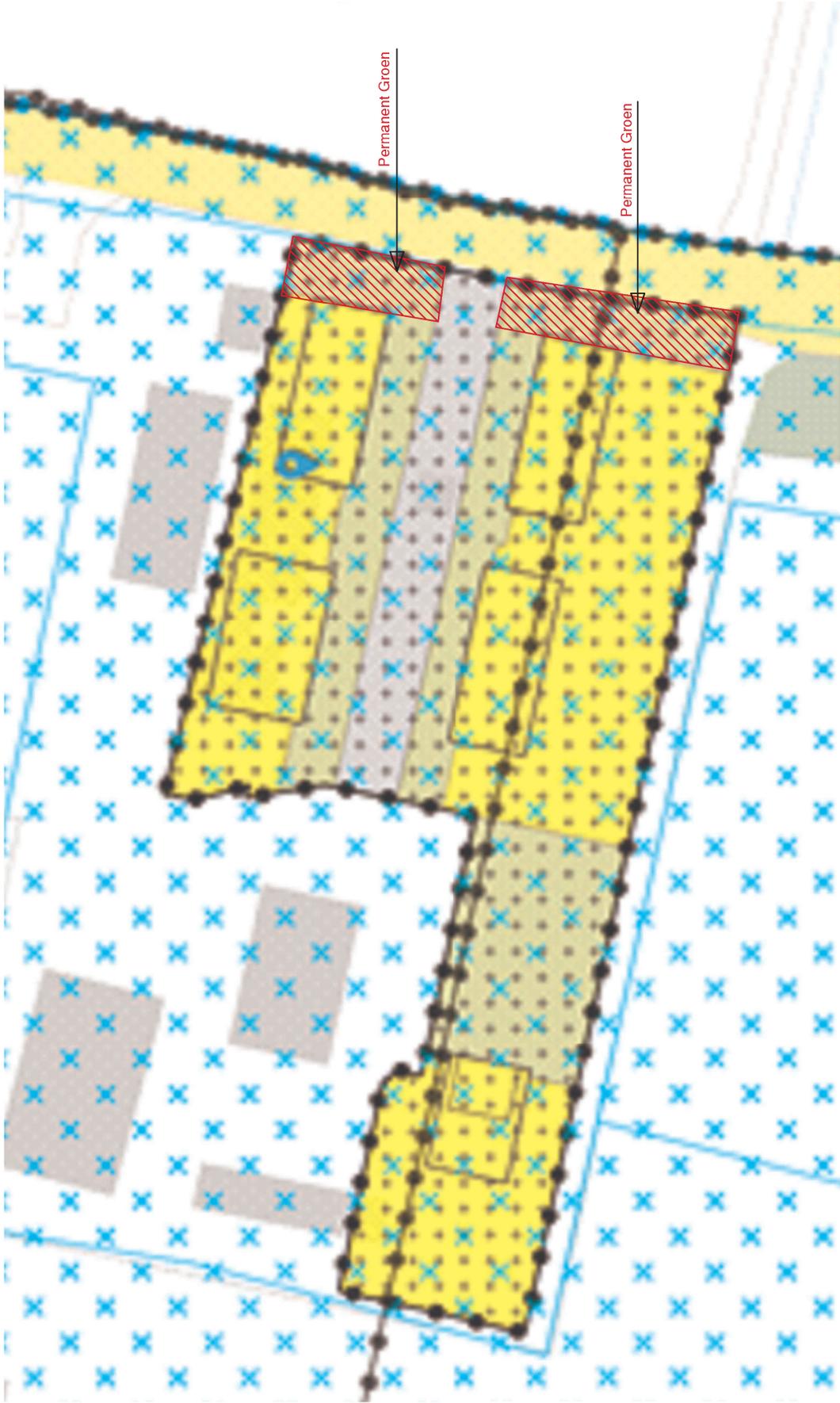
Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Herder

Hamersveldseweg [REDACTED]
[REDACTED] Leusden
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] bericht, inclusief attachments, is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde bent, gelieve u zich te onthouden van verspreiding van deze e-mail. Indien deze e-mail per vergissing naar u is verzonden, verzoeken wij u onverwijld contact met ons op te nemen en deze e-mail te vernietigen.



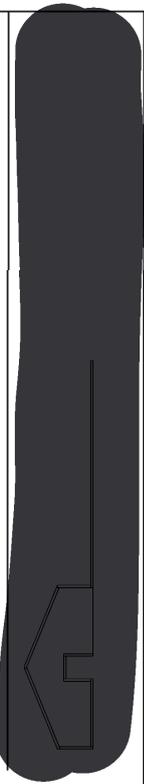
onderwerp:
 Harnersveldseweg 128-130
onderdeel:
 zienswijze
tekeningnummer:
 001

opdrachtgever:
 [Redacted]

datum: 12-01-201
schaal: -
formaat: A3
getekend: RH

locatie: -

wijzigingsdatum: -



Herder
Hamersveldseweg
Leusden
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden

Datum: 12-01-2017

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 128-130

Geachte leden van de Raad,

Wij familie Herder – Rietveld, wonende aan de Hamersveldseweg 129 tegenover het betreffende plangebied, willen graag een zienswijze indienen op het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan Hamersveldseweg 128 – 130.

Wij zijn in een vroeg stadium door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de beoogde planontwikkeling. Aan de initiatiefnemer is aangegeven dat wij in beginsel geen bezwaar hebben tegen het plan. Echter hebben wij ons toen niet gerealiseerd dat de woningen erg dicht op de Hamersveldseweg gesitueerd zijn.

In de bekendmaking wordt gesproken over een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Vanuit ons oogpunt zien wij deze verbetering niet. Nu hebben wij zicht op natuurlijk groen met een schapen/paarden wei. In de nieuwe situatie worden dit 2 woningen.

Om, uit ons oogpunt, de verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit zo minimaal mogelijk te maken en onze privacy te waarborgen verzoeken wij u het plan aan te passen. Wij zien in de vaststelling graag opgenomen dat het perceel tussen de naar de Hamersveldseweg gekeerde gevels en de Hamersveldseweg als permanent groen bestemd wordt. (zie bijlage) De bestemming dient zodanig geformuleerd te worden dat op deze strook geen inrit / parkeergelegenheid gesitueerd mag worden. De regels bij de bestemming Tuin sluiten het aanleggen van verharding voor dat doel namelijk niet (voldoende) uit. Als deze aanpassing doorgevoerd wordt hebben wij verder geen bezwaar tegen het plan.

Wij verzoeken u om deze zienswijze te betrekken bij het vaststellen van dit bestemmingsplan. Wilt u de ontvangst schriftelijk aan ons bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure?

Met vriendelijke groet,

Herder

Bijlage: situatie schets

Daatselaar
Hamersveldseweg
Leusden

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Leusden, 3 januari 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 128 en 130

Geachte dames en heren,

Hierbij reageren wij op bovenstaande ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hierbij voornamelijk over de voorste kavel aan de noord-oostzijde.

Het aanzicht van de voormalige boerderij op nummer 128 (is nu Hamersveldseweg 126) en bijbehorende hooiberg, welke indertijd bij de verbouwing het oude aanzicht moest behouden, wordt bij het nieuw te bouwen woonhuis aan de noord-oostzijde ons inziens belemmerd. Deze boerderij inclusief de voormalige verbouwde schuur vormt samen met De Cleyne Kapel op Hamersveldseweg 130 een mooie eenheid.

Wij zijn gesteld op onze privacy en zijn erg bezorgd dat door het bouwen van een nieuwe woning aan de noord-oostzijde deze sterk aangetast wordt.

Met betrekking tot bovenstaande verzoeken wij u dringend dat de kavel aan de noord-oostzijde komt te vervallen. De voormalig verbouwde schuur zou hierbij kunnen blijven bestaan.

Wanneer dit niet haalbaar is zien wij graag dat bij deze kavel aan de noordzijde de ramen georiënteerd zijn naar het zuiden en aan de oostzijde geen gevelopeningen gerealiseerd worden.

Het valt ons op dat de woningen op beide kavels naar de oostzijde maar 5 tot 7 meter van de Hamersveldseweg verwijderd zijn. Dit is ons inziens een zeer korte afstand tot aan de straat. Wij verzoeken u ons hierover toelichting te geven.

Met betrekking tot deze afstand in combinatie met onze privacy verzoeken wij u dat de strook "tuin" over de volle breedte van het plan aan de oostzijde groen blijft zonder verharde doorgangen of parkeerplaatsen.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze correct in behandeling neemt en vernemen graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Daatselaar

AANTEKENEN

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Tevens per e-mail: gemeente@leusden.nl

CMS Derks Star Busmann N.V.
Newtonlaan 203
NL-3584 BH Utrecht
Postbus 85250
NL-3508 AG Utrecht

Bankrekening (Stichting Dergengelden)
Iban: NL64 RABO 0394 7771 66
Swift/bic: RABONL2U

mr. ing. L.J. Wildeboer
Advocaat
T +31 30 212 16 26
F +31 30 212 11 67
E luurt.wildeboer@cms-dsb.com

Onze ref. 11601981/LW/6165409/LW

Betref: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 128-130

16 januari 2017

Geachte (leden van de) raad,

Namens Pon's Automobielenhandel B.V. (hierna: Pon), exploitant van een inrichting bestemd voor het importeren en distribueren van motorvoertuigen, onderdelen e.d. en diverse ondersteunende werkzaamheden, zoals het wassen en poetsen van voertuigen, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128 en 130'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128 en 130' heeft vanaf 5 december 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Dit betekent dat tot en met 16 januari 2017 een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kan worden ingediend. Deze zienswijze is derhalve tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Onlangs is het ontwerpbestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128 en 130' door uw raad in procedure gebracht. Het ontwerp voorziet in de splitsing van het perceel Hamersveldseweg 128 in vier percelen om de ontwikkeling en de bouw van een aantal extra woningen mogelijk te maken. Daarnaast voorziet het ontwerpbestemmingsplan in de splitsing van het perceel Hamersveldseweg 130 in twee percelen, waardoor ook op dit perceel een extra woning kan worden gebouwd. Het vigerende bestemmingsplan laat de bouw van deze (extra) woningen niet toe.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Amsterdam. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Amsterdam onder nummer 77/2016 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op cms.law en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cmslegal.com.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Berlijn, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Dubai, Edinburgh, Frankfurt, Genève, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Keulen, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, Londen, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Muscat, Parijs, Praag, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wenen, Zagreb en Zürich.

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Hamersveldseweg aan de zuidkant van de bebouwde kom van Leusden en grenst direct aan het bedrijfsterrein van Pon. Het betreft hier een grootschalig bedrijfsterrein dat reeds gedurende lange tijd ter plaatse aanwezig is. Bovendien zijn voor de bedrijfsvoering de laad- en losbewegingen, die overwegend bestaan uit het komen, het gaan en het parkeren van personenauto's en vrachtwagens, alsmede het laden en lossen van deze vrachtwagens, welke activiteiten gedurende zowel de dag als de nacht plaatsvinden, noodzakelijk.

Pon vreest kort samengevat dat haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden door de nieuw te bouwen woningen worden belemmerd. Daarnaast zal volgens haar geen goed woon- en leefklimaat in en bij die woningen kunnen worden gegarandeerd in verband met de aanwezigheid van het bedrijfsterrein van Pon direct grenzend aan de percelen waarop de (nieuwe) woningen volgens het ontwerpbestemmingsplan worden toegelaten.

Het betreft hier een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin het eindbeeld volledig is vastgelegd door middel van het opnemen van een gedetailleerde stedenbouwkundige verkaveling in het ontwerpbestemmingsplan en waarbij de bouwvlakken op de verbeelding precies zijn ingetekend.

Verwezenlijking van het plan leidt, zo vreest Pon, voor inperking van haar bedrijfsvoering, terwijl overigens volgens Pon geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen. De zienswijze van Pon richt zich tegen het plan, voor zover daarbij woningen worden mogelijk gemaakt aan de Hamersveldseweg 128 en 130 in Leusden, direct grenzend aan haar bedrijfsterrein. Pon zal haar zienswijzen hieronder nader toelichten.

1. AANVAARDBAAR WOON- EN LEEFKLIAMAAT

- 1.1 Het plan voorziet blijkens de toelichting in de realisering van een aantal villa's in gemengd gebied in de directe nabijheid van het grootschalige bedrijfsterrein van Pon. Dit betekent volgens Pon dat er (burger-)woningen zonder functionele band met de toegestane bedrijven toegelaten worden. Er wordt dus een 'gevoelige gebruiksfunctie' toegelaten binnen een gebied dat blijkens de toelichting wordt gekenmerkt door het 'autodepot' van Pon en bedrijvigheid aan de Klepelhoek. Daarin past naar de mening van Pon geen rustige woonwijk met villa's met een landelijke uitstraling. Het plangebied functioneert als fysieke buffer ten opzichte van (gevoelige) gebruiksfuncties en het landelijk gebied dat zich aan de oostzijde van de Hamersveldseweg bevindt. Pon meent dat het zonder enige beperking toelaten van villa's zoals mogelijk wordt met dit plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 1.2 De raad heeft blijkens de toelichting bij het plan voor de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening aansluiting gezocht bij de richtafstanden uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering (2009)" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De raad stelt zich op het standpunt dat de omgeving waarin het plangebied is gelegen, is aan te merken als gemengd, waardoor de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd. In de toelichting heeft de raad onderbouwd dat het plangebied is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Paardenmaat, waardoor er volgens de raad sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' en wordt voldaan aan de minimale afstand van 10 meter.

- 1.3 Pon stelt zich op het standpunt dat de raad zich voor de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen, ten onrechte heeft gebaseerd op de richtafstanden in de VNG-brochure. Het betreft hier immers een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bouwvlakken exact zijn vastgelegd, terwijl de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden indicatief zijn en bedoeld zijn voor nieuwe situaties. Blijkens de toelichting bij het plan zou - uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' en voor zover Pon dat kan beoordelen - worden voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure.
- 1.4 De raad heeft evenwel nagelaten om, ondanks dat aan de indicatieve richtafstanden van de VNG-brochure zou worden voldaan, op basis van concrete berekeningen na te gaan of door de voorziene woningen Pon niet in haar bedrijfsvoering zal worden beperkt.
- 1.5 Naar de mening van Pon ligt het niet in de rede om in het geval van de voorgenomen vaststelling van een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij woningen direct aangrenzend naast een bestaand bedrijf worden toegestaan, de beoordeling van de aanwezigheid van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat louter te baseren op de methodiek van de VNG-brochure die is gebaseerd op indicatieve richtafstanden. In gevallen waarin een bestemmingsplan wordt vastgesteld waarbij op voorhand nog niet precies vaststaat waar woningen of bedrijvigheid zal worden gevestigd, kan het lastig zijn om op voorhand ten behoeve van de vaststelling van een bestemmingsplan een globale beoordeling te kunnen maken op basis van de maximale planologische mogelijkheden welke milieugevolgen zich kunnen voordoen en of sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. In een dergelijk geval zal een inschatting moeten worden gemaakt van de werkelijkheid die zich kan (gaan) voordoen en kan voor de beoordeling van de milieugevolgen worden uitgegaan van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure, die immers zijn gebaseerd op algemene uitgangspunten voor bepaalde branches of categorieën van bedrijven.
- 1.6 Om die reden had de raad naar de mening van Pon in dit geval niet kunnen volstaan met een beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op grond van de richtafstanden in de VNG-brochure. De raad had afzonderlijk dienen te onderzoeken of de bedrijfsvoering van Pon niet zal worden beperkt door de voorziene woningen of dit tenminste naast een beoordeling op grond van de richtafstanden van de VNG-brochure dienen uit te voeren.
- 1.7 Het gaat hier immers om bedrijfsactiviteiten waarbij 24 uur per dag personenauto's worden aan- en afgevoerd en geparkeerd op het terrein en vrachtwagens worden geladen en gelost, terwijl overigens op korte afstand van de voorziene woningen een hal aanwezig is voor het poetsen/wassen van personenauto's en het vigerende bestemmingsplan bouwmogelijkheden bevat voor activiteiten direct grenzend aan het plangebied, waarmee ten onrechte bij de beoordeling door de raad geen rekening is gehouden. Bovendien zijn de villa's, in het bijzonder de nieuw voorziene woning op het (gesplitste) perceel Hamersveldseweg 130 op circa 10 meter van de erfgrans van Pon gesitueerd. In verband daarmee heeft de raad volgens Pon niet kunnen volstaan met een toets aan de indicatieve richtafstanden van de VNG-brochure.
- 1.8 Steun voor dit standpunt wordt door Pon mede ontleend aan een uitspraak over een soortgelijke situatie door Afdeling bestuursrechtspraak van 12 september 2012.¹

¹ ECLI:NL:RVS:2012:BX7128.

1.9 In die beroepszaak oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak eveneens dat niet had kunnen worden volstaan met een beoordeling op grond van de VNG-brochure, maar dat aannemelijk had moeten worden gemaakt dat de voorziene woningen niet leiden tot een inperking van de toegelaten bedrijfsvoering.

2. VNG-BROCHURE ONJUIST TOEGEPAST

2.1 Voor zover de raad al een beroep mocht doen op de VNG-brochure, is naar de mening van Pon gebruik gemaakt van de verkeerde beoordelingssystematiek.

2.2 De raad stelt zich op het standpunt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. De raad heeft zich blijkens de toelichting bij het plan op het standpunt gesteld dat de omgeving waarbinnen het plangebied is gelegen, is aan te merken als gemengd gebied.

2.3 Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies, zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid. Indien de omgeving is aan te merken als "gemengd gebied", kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd, zoals hier is gedaan.

2.4 Daarnaast wordt in de VNG-brochure voor gemengde gebieden, waarin men heeft te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, zoals hier het geval is, echter het begrip 'gebied met functiemenging' gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. Volgens de VNG-brochure wordt in gebieden met functiemenging niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies wordt in dergelijke gebieden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijk relevante milieucategorieën A, B en C. Voor categorie A geldt dat deze bedrijfsactiviteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Bedrijfsactiviteiten die onder categorie B vallen, hebben een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Bedrijfsactiviteiten die onder categorie C vallen, zijn toelaatbaar indien zij zijn gesitueerd langs een hoofdweg.

2.5 In de omgeving van het plangebied zijn blijkens de toelichting bij het plan op de gronden met de bestemming 'werkgelegenheidsgebied' en 'bedrijfsterrein' verschillende categorieën van bedrijven toegelaten, naast de voorziene woningen. Daarbij past naar de mening van Pon echter niet de door de raad als uitgangspunt gekozen systematiek van de VNG-brochure die behoort bij de karakteristiek van het gebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, als gemengd gebied, waarvoor richtafstanden gelden, maar de systematiek die behoort bij de karakteristiek van het gebied als gebied met functiemenging in de zin van de VNG-brochure.

2.6 Binnen een dergelijk gebied zijn volgens de VNG-brochure de richtafstanden voor een rustige woonwijk en een gemengd gebied niet toepasbaar, maar wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies beoordeeld aan de hand van drie milieucategorieën A, B en C. Dit betekent dat de raad voor de beoordeling of als gevolg van de in het plan toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de voorziene woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is uitgegaan van een onjuiste toepassing van de VNG-brochure.

- 2.7 Voorts stelt Pon zich op het standpunt dat, gelet op de korte afstand tussen het bedrijfsterrein van Pon en de voorziene woningen binnen het plangebied van ongeveer 10 meter, de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de maximale planologische mogelijkheden die Pon heeft op basis van het op haar van toepassing zijnde bestemmingsplan Paardenmaat 1990, zonder enige beperking van de aard en omvang van de toegestane bedrijvigheid, niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen leidt.
- 2.8 Nu die beoordeling in onderhavig plan in concreto niet is gemaakt, althans niet uit de plantoelichting blijkt dat die afweging is gemaakt, is het plan naar de mening van Pon in zoverre niet zorgvuldig voorbereid en kan het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en niet zonder nadere motivering definitief worden vastgesteld.
- 2.9 Ten slotte stelt Pon zich op het standpunt dat de raad ten onrechte aanneemt dat het plangebied moet worden aangemerkt als 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-brochure.
- 2.10 De VNG-brochure maakt voor de toepassing van de richtafstanden onderscheid tussen het begrip "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype zoals een rustig buitengebied, en het begrip "gemengd gebied". Een rustige woonwijk is een wijk waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies als bedrijven of kantoren voorkomen. Het begrip "gemengd gebied" wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies, zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid.
- 2.11 Van dit laatste is hier geen sprake, nu in het plangebied immers enkel een aantal villa-woningen zijn voorzien.
- 2.12 Naar de mening van Pon heeft de raad ten onrechte aansluiting gezocht bij de richtafstanden die volgens de VNG-brochure gelden voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. In zoverre is het plan onzorgvuldig voorbereid en kan het niet worden gehandhaafd.

3. STRIJD MET DE WOONVISIE

- 3.1 Blijkens de toelichting heeft de raad het voorgenomen plan voor het toelaten van een aantal villa's binnen het plangebied mede getoetst aan het gemeentelijk beleid, waaronder de 'Woonvisie 2012-2022' en acht zij het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming.
- 3.2 De raad stelt zich blijkens de plantoelichting (par. 3.3.1) op het standpunt dat het hier zou gaan om een herontwikkeling van een bestaande locatie. De ontwikkeling is volgens de raad daarnaast echter zo kleinschalig dat deze niet als woningbouwproject kan worden beschouwd en daarom als uitzondering moet worden gezien op het algemene woonbeleid.
- 3.3 Uit bovenbedoelde Woonvisie blijkt dat er tot en met 2022 in totaal meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn en er daarom geen nieuwe woningbouw wordt toegestaan, omdat hiermee een overaanbod van woningen ontstaat.
- 3.4 Een uitzondering op bovenbedoeld uitgangspunt om geen nieuwe woningbouw toe te staan wordt in de Woonvisie slechts toegestaan voor de herontwikkeling van locaties voor mensen met een beperking en locaties die een maatschappelijke meerwaarde opleveren.

- 3.5 Pon stelt zich op het standpunt dat van een herontwikkeling in dit geval geen sprake is, maar juist moet worden gesproken van een nieuw woningbouwproject nu nieuwe woningen worden voorzien in het plan. Los daarvan kan in geval van een herontwikkeling op grond van de Woonvisie slechts in bovengenoemde twee gevallen een uitzondering op het uitgangspunt om geen nieuwe woningen toe te staan, worden gemaakt. Een dergelijke uitzonderingssituatie doet zich volgens Pon in het onderhavige geval niet voor.
- 3.6 Voor zover de raad in de toelichting een beroep heeft willen doen op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, gaat dat hier niet op, nu de uitzonderingen in de Woonvisie zijn verdisconteerd, zodat niet kan worden gesproken van bijzondere omstandigheden in de zin van genoemde wetsbepaling.
- 3.7 Gelet hierop is Pon van mening dat het plan zich niet verdraagt met de gemeentelijke Woonvisie en daarom niet definitief kan worden vastgesteld.
4. **CONCLUSIE**
- 4.1 Op grond van het voorgaande verzoekt Pon om haar zienswijze gegrond te verklaren en af te zien van het definitief vaststellen van het bestemmingsplan 'Hamersveldseweg 128 en 130'.

Met vriendelijke groet,



L.J. Wildeboer

Evers, Marga

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: maandag 16 januari 2017 12:18
Aan: Verseon
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamerveldseweg 128 en 130 [CMSNL-A.FID725123]
Bijlagen: 2017-01-16 zienswijze Bp Hamerveldseweg 128-130.PDF

Van: Josee Janssen [<mailto:josee.janssen@cms-dsb.com>]
Verzonden: maandag 16 januari 2017 12:18
Aan: Gemeente Leusden
CC: Luurt Wildeboer; Backupgemeente
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamerveldseweg 128 en 130 [CMSNL-A.FID725123]

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zend ik u namens Pon's Automobielhandel B.V. een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Hamerveldseweg 128 en 130.
Per aangetekende post ontvangt u het originele exemplaar van de zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Josee Janssen
Personal Assistant

T +31 30 212 16 67
F +31 30 212 11 67
E josee.janssen@cms-dsb.com



CMS Derks Star Busmann N.V.
Newtonlaan 203 | 3584 BH Utrecht | Nederland
cms.law

This email and its attachments are confidential and may contain legally privileged information. You should not disclose the contents to any other person. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this email from your system.

CMS Derks Star Busmann N.V. is registered with the trade register in Amsterdam under no. 30201194 and RPR Brussels 0877.478.727.

All services and other work are carried out under an agreement of instruction ('overeenkomst van opdracht') with CMS Derks Star Busmann N.V. (a Dutch public limited company). The agreement is subject to the General Conditions of CMS Derks Star Busmann N.V., which have been filed with the registrar of the District Court Amsterdam, the Netherlands (no. 77/2016). Any liability shall be limited according to these General Conditions. A copy of the General Conditions will be forwarded upon request.