

NOTA ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan *Uitbreiding Zandbrinkermolen* en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan

Oktober 2017
Gemeente Leusden

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijze 1	4
Zienswijze 2	4
Bijlage 1: de ingediende zienswijzen	9

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan *Uitbreiding Zandbrinkermolen* heeft, samen met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, met ingang van 22 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

Zienswijze 1:

Namens dhr. Scheulder, woonachtig aan de Asschatterweg 227

Zienswijze 2:

Door Arag rechtsbijstand, namens dhr. de Vor, woonachtig aan de Asschatterweg 229

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk voor behandeling. De zienswijzen worden hierna, per samenhangend onderdeel samengevat weergegeven en beantwoord. Na de zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen als bijlage opgenomen.

Zienswijze 1

Namens dhr. Scheulder, woonachtig aan de Asschatterweg 227

Samenvatting (bestaande uit één onderdeel)

1. Door de komst van het bedrijfsgebouw krijg ik inkijk op mijn perceel, ik wil niet meer inkijk op mijn perceel dan nu het geval is.

Reactie gemeente:

Het is mogelijk dat er inkijk ontstaat vanuit de nieuwe bebouwing, met name vanaf de eerste verdieping waar het kantoorpersoneel gaat werken. De afstand van de voorgevel van de bedrijfsbebouwing tot het dichtstbijzijnde punt van de woning aan de Asschatterweg 227, is circa 77 meter. Deze afstand is zodanig groot dat er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de woning aan de Asschatterweg 227. De initiatiefnemer zal de voorkant van het terrein een groene invulling geven waardoor de mogelijkheid van eventuele inkijk verkleind wordt.

Conclusie:

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

PS

Maarten Wolswinkel heeft met dhr. Scheulder afgesproken dat hij ervoor zal zorgen dat er vanuit de nieuwbouw niet op of in het pleintje van de fam. Scheulder gekeken kan worden. Maarten zal dit met zijn architect oppakken. Als dit goed wordt opgepakt is voor dhr. Scheulder daarmee zijn bezwaar van tafel.

Zienswijze 2

Door Arag rechtsbijstand, namens dhr. de Vor, woonachtig aan de Asschatterweg 229

Samenvatting (bestaande uit tien onderdelen)

1. De nieuwe hoofdontsluiting is voor de woning van de fam. de Vor komen te liggen.

Reactie gemeente:

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijf mogelijk, en met dit bestemmingsplan wordt geen ontsluitingsweg afgesloten. Dit bestemmingsplan wijzigt ook niet de ligging van het bestaande fietspad of de rijweg. Voor de ontsluiting van het bedrijf wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur die reeds ook ten dienste van het bedrijf in gebruik is.

Conclusie:

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

2. Er is uitsluitend gekeken naar de economische belangen van de uitbreiding zonder te kijken naar de gevolgen voor de omgeving.

Reactie gemeente:

Bij de beoordeling van deze ontwikkeling is niet alleen gekeken naar de (economische) belangen van de initiatiefnemer. De belangen van de omgeving zijn ook meegenomen, daarbij is gekeken of met deze ontwikkeling nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. Ook de landschappelijke inpassing is bekeken en besproken met de provincie Utrecht. De initiatiefnemer heeft het ontwerp voor deze ontwikkeling laten zien aan de direct omwonenden (ook aan dhr. de Vor). Naar aanleiding van input van omwonenden is het ontwerp nog aangepast door de initiatiefnemer (hierbij laten wij het als gemeente in het midden of daardoor geheel is tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonenden, wij waren niet bij die gesprekken). Wat de gemeente betreft voldoet deze ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ontwikkeling en is er bij de omliggende woning nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Aan het gebouw zelf stelt de gemeente aanvullende eisen, middels het instrument van het beeldkwaliteitsplan. Door dit beeldkwaliteitsplan stuurt de gemeente dwingend op een kwalitatief betere uitstraling van het gebouw (dit is in de regel kostenverhogend voor de initiatiefnemer omdat het gebouw niet puur functioneel is, in de praktijk zijn functionele bedrijfsgebouwen simpele vierkante objecten van damwandprofiel).

Conclusie:

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

3. Er is alleen gekeken naar de woning nr. 231. De mogelijke overlast voor de woning 229 is niet onderzocht, daardoor is er strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

Nergens uit de stukken blijkt dat wij geen rekening hebben gehouden met de woning nr. 229. Wij hebben wel rekening gehouden met die woning, maar omdat de woning nr. 231 dicht bij de bedrijfsbebouwing is gelegen is die woning als referentie gebruikt bij de uitbreiding. Als er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woning nr. 231 dan is dat ook het geval voor woningen die nog verder van de bedrijfsbebouwing zijn gelegen. De bedrijfsbestemming komt niet dicht bij de woning nr. 229 te liggen en ook de nieuwbouw staat nog verder weg van die woning dan de bestaande bedrijfsbebouwing.

Conclusie:

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

4. Met dit plan is ook het fietspad meegenomen.

Reactie gemeente:

Het fietspad is niet meegenomen in dit plan. De grenzen van dit plan sluiten aan op het geldende bestemmingsplan *Asschatterweg 2013* waarin het fietspad is geregeld. De grenzen van dit bestemmingsplan zien uitsluitend op het privé-eigendom van Wolswinkel mengvoeder.

Conclusie:

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

5. Er is strijd met de ladder duurzame verstedelijking, verhuizen naar een bedrijventerrein ligt meer voor de hand.

Reactie gemeente:

Op pagina 19 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect ladder duurzame verstedelijking. De conclusie is dat er geen sprake is van een verstedelijking. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is dan ook niet aan de orde.

Conclusie:

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

6. De sloop van het bestaande (meest noordelijk gelegen) gebouwtje wordt slechts gesuggereerd maar niet vereist.

Reactie gemeente:

Het meest noordelijk gelegen gebouwtje wordt met dit bestemmingsplan wegbestemd. De reden om het weg te bestemmen heeft te maken met de voorwaarden van de provincie. Als onderdeel van de inpasbaarheid van de uitbreiding heeft de provincie onder andere de voorwaarde gesteld dat het meest noordelijke gebouwtje wegbestemd moest worden. Dit gebouwtje huisvest nu nog de winkel en het kantoorgedeelte, deze functies worden verplaatst naar de nieuwbouw, waardoor het niet meer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van Wolswinkel mengvoeder. Het wegbestemmen van een object houdt niet in dat het gesloopt moet worden, er is in juridische zin sprake van een uitsterfconstructie. Slechts normaal onderhoud mag worden uitgevoerd aan het gebouw (zoals schilderen, en repareren van een lekkage), hierdoor zal een gebouw op den duur (en dat kan jaren duren) pas voor sloop in aanmerking komen. De sloop van het gebouw kan dan ook alleen maar gesuggereerd worden.

Conclusie:

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

7. Er zal meer geluidshinder plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Deze stelling is niet onderbouwd. De werkzaamheden in het bedrijf veranderen niet, er wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluitingsweg. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de milieubelasting voor de omgeving.

Conclusie:

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

8. Verplaatsing van de parkeerplaatsen zorgt voor meer ruimte voor groenvoorzieningen, dit is beter voor omwonenden.

Reactie gemeente:

Een verplaatsing van de parkeerplaatsen, die gesitueerd zijn ten noorden van de nieuwbouw, biedt ruimte voor meer groenvoorzieningen op die plek. Dit voorstel (en andere voorstellen van dhr. de Vor) is ook door wethouder dhr. van Beurden als bemiddelaar besproken tussen dhr. Wolswinkel en dhr. de Vor. Verplaatsing van de parkeerplaatsen naar het achter terrein (zuiden) is niet wenselijk. Door een dergelijke verplaatsing komen klanten/bezoekers van het bedrijf tussen de bedrijfsverkeersstromen. Op het achter terrein wordt geladen en gelost door vrachtwagens en heftrucks, dit bedrijfsverkeer verdraagt zich uit veiligheidsoverwegingen niet met particuliere bezoekers van de winkel. De gehele bedrijfsbestemming verder naar het zuiden verleggen (inclusief de nieuwbouw) is ook geen reële optie. Deze verplaatsing heeft tot gevolg dat de bestemming 'Natuur' verkleind moet worden. Het opnemen van de bestemming 'Natuur' is een voorwaarde van de provincie in het kader van de ruimtelijke inpassing, dat kunnen wij niet aantasten. Het huidige plan is ruimtelijk gezien goed ingepast met groenvoorzieningen. Het verplaatsen van de parkeervoorziening is geen reële optie.

Conclusie:

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

9. Het plan is in strijd met het Natuur Netwerk Nederland.

Reactie gemeente:

Dit onderwerp is uitgebreid met de provincie besproken, en de gemeente heeft dit onderwerp op een goede manier verwerkt in het bestemmingsplan. Op 19 mei 2017 heeft de provincie middels hun formele reactie op het ontwerp bestemmingsplan laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (met andere woorden: het voldoet aan hun regels en beleid, waaronder ook het Natuur Netwerk Nederland).

Conclusie:

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

10. De milieucategorie van de uitbreiding zorgt ervoor dat het plan niet ontwikkeld kan worden.

Reactie gemeente:

De milieucategorie van het bedrijf veranderd niet, dit blijft categorie 3.1 omdat er sprake is van een groothandel in veevoeder. Zoals eerder ook is vermeld, komt de bedrijfsbestemming niet dicht bij de woning van nr. 229 en komt de nieuwbouw ook niet dicht bij de woning van nr. 229 dan de huidige

bebouwing. De milieucategorie staat de ontwikkeling van dit plan niet in de weg.

Conclusie:

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

Bijlage I
De ingediende zienswijzen



Gemeente Leusden
t.a.v. afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Ons kenmerk 2017028411-01
Uw kenmerk
Behandeld door dhr. K. de Wit

Doorkiesnummer (033) 43 42 134
Faxnummer (033) 43 42 170
E-mail k.de.wit@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingplan en beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding Zandbrinkermolen'

Leusden, 30 juni 2017

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënt, de heer R. M. de Vor wonende aan de Asschatterweg 229 te Leusden, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan inzake de uitbreiding van het veevoederbedrijf Zandbrinkermolen.

Mijn cliënt woont tegenover het bedrijf/plangebied en zal de gevolgen dan ook rechtstreeks ondervinden.

Verkeersveiligheid is een belangrijk reden geweest om het fietspad enige jaren geleden van de weg af te splitsen. Het is als gevolg daarvan dat de oorspronkelijke hoofdontsluiting van het bedrijf kwam te vervallen.

Verplaatsing hoofdingang

De problemen in de bedrijfsvoering die daardoor zijn ontstaan moeten met dit plan nu ondervangen gaan worden. De problemen in de bedrijfsvoering die daardoor zijn ontstaan, hebben ertoe geleid dat de vulpuniten van de leveranciers naar de achterzijde zijn verplaatst, waarbij al het zware verkeer nu van de nieuwe hoofd-ontsluiting gebruik moet maken, die voor het huis van cliënten is komen te liggen. Hier komt het verkeer van aanvoer en klanten van de nieuwe verkoophal nu nog bij. Al het verkeer zal nu ter hoogte van de woning van mijn cliënt op- en afrijden.

De gemeente is in feite gedwongen om een probleem op te lossen dat zichzelf in het leven heeft geroepen. Mijn cliënt heeft in diverse gesprekken en briefwisselingen met de gemeente, welke in het archief aanwezig zijn, meermalen bezwaar gemaakt tegen de verplaatsing van de hoofdingang, de te verwachten toename van verkeersdruk op de verplaatste hoofdingang, de geluidshinder en de esthetische aspecten van de uitbreiding. Hieraan wordt bij het onderhavige plan voorbij gegaan. Er is puur gekeken naar de economische belangen van het bedrijf zonder te kijken naar de gevolgen voor de omgeving.





Effecten woon- en leefklimaat Asschattenweg 29 onvoldoende onderzocht

Opgemerkt wordt dat in de toelichting van het plan alleen de effecten zijn bekeken ten aanzien van de woning Asschatterweg 231. Daarbij is in de toelichting aangegeven dat geen klachten bekend zijn over het bedrijf. Dit wringt des te meer nu cliënt reeds vele malen met de gemeente om tafel heeft gezeten in verband met de ontstane en de nog te verwachten overlast van het bedrijf. Het plan is derhalve op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen nu niet de effecten zijn bekeken op het directe woon- en leefklimaat van de woning Asschattenweg 229 te Leusden. Bij de planvorming is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Opnieuw Verplaatsen fietspad

Over de verlegging van het fietspad dat in het thans voorliggende plan blijkt te zijn meegenomen zijn in een eerder stadium duidelijke afspraken gemaakt. Het fietspad zou daarbij iets richting oude fabriekshal verplaats worden. In voorliggend plan wordt het fietspad echter, zonder dat cliënten hierover zijn gekend, juist verder naar de Asschatterweg toe verplaatst ten gunste van het uitbreidende bedrijventerrein/ parkeerterrein. Dit is voor cliënt op deze wijze onaanvaardbaar. Mijn cliënt kan ook niet inzien dat de verkeersveiligheid er bij gebaat is om nu al het (zware) verkeer met het fietspad te laten kruisen. Daarnaast is de benodigde verlegging van het fietspad niet in het plan zelf vastgelegd en zelfs in tegenspraak met eerdere afspraken met de gemeente. Al het verkeer zal nu ter hoogte van de woning van mijn cliënt op- en afrijden met alle hinder van dien.

Strijd ladder duurzame verstedelijking

Het plan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu wordt gekozen voor een uitbreiding van een fabriek die niet rechtstreeks gebonden is aan het buitengebied. Gezien de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ligt verplaatsing naar een bedrijventerrein meer voor de hand. Bij het opstellen van het onderhavige plan dient derhalve gemotiveerd te worden waarom verplaatsing naar het bedrijventerrein niet tot de mogelijkheden behoort nu genoeg locaties in de gemeente voorhanden zijn. Daarbij dient de vraag beantwoord te worden of sprake is van een actuele regionale behoefte en of de activiteiten kunnen plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Gesuggereerde sloop bestaande hal

Op grond van de plankaart zal het gebouw dat het dichtst bij de woning van mijn cliënt is gelegen gaan verdwijnen, wat op zich positief is. In de toelichting zijn de tekeningen en tekst op dit vlak echter niet zo helder en zelfs met elkaar in tegenspraak (zie onder 2.4.1 en afbeeldingen 11 en 13). Het verdwijnen van het gebouw is ook geen voorwaarde voor de nieuwbouw, althans is het niet als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de voorschriften. Er is dus niets wat de initiatiefnemer er van kan weerhouden om het gebouw nog tot in lengte van dagen te laten staan en te gebruiken. M.a.w. er is sprake van een blijvende en significante uitbreiding van het bedrijventerrein.

Toename (geluids) hinder

Het oppervlakte van het bedrijfsterrein zal als gevolg van deze ontwikkeling aanzienlijk toenemen. Als direct gevolg daarvan valt te verwachten dat mijn cliënt nu met meer vrachtwagens geconfronteerd zal worden.





De ervaring leert dat deze ook 's-avonds en 's-nachts nog aanwezig zijn en geluid produceren (o.a. airco's). Het zou in dat verband beter zijn als de (vracht)auto's achter op het terrein zouden parkeren. Zie ook de bijgevoegde illustratie.

Landelijke inpassing, groene buffer

Nu er naast de oude hal tot het fietspad een bedrijfsbestemming wordt neergelegd is er geen garantie dat zelfs het minimale groen wat nu wordt voorzien is stand zal houden en is een voldoende landschappelijke inpassing niet gewaarborgd. Als de parkeerplaatsen naar de zijde van het "fabrieksplein" verhuizen en het gebouw enkele meters tot in zijn geheel achter de gevellijn van de oude" hal wordt gesitueerd, kan een meer volwaardige groenbestemming worden gerealiseerd die voor een betere en blijvende inpassing in de omgeving zorgt. Op deze manier wordt ook voor omwonenden het uitzicht en beeldkwaliteit bewaard en niet alleen voor de bewoners van het nieuwe huis achter het bedrijf. Hiermee zou het voor cliënt enigszins acceptabel worden en zal een juridisch traject én planschadeprocedure niet nodig zijn. Verzocht wordt de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting bij de bestemming bedrijf op te nemen. De realisering van de bestemming natuur is nu immers niet gegarandeerd.

Natuur

Het nieuwe bestemmingsvlak / bouwperceel ligt volledig binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor deze gebieden geldt nee, tenzij. De gronden krijgen met dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven". De bouw van een nieuwe bedrijfshal met een grondvlak van 800m² en de omliggende verharding zal ertoe leiden dat een oppervlakte van maximaal 0,2 ha wordt onttrokken aan het NNN. De nut en noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling is onvoldoende aangetoond. Tevens dient compensatie van deze aantasting plaats moeten vinden. Deze compensatie dient middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels te worden gegarandeerd.

Milieugevolgen bestemmingsplan

De gevolgen voor de omgeving van de voorziene bedrijfsontwikkeling dienen te worden onderzocht op geur, stof, luchtkwaliteit, geluid en dergelijke. Deze onderzoeken hebben niet plaatsgevonden. Tevens zijn de effecten stelselmatig onderschat nu is uitgegaan van categorie 3.1 (Groothandel in akkerbouwprodukten en veevoerders, SBI-code 4621). Hierbij hoort een minimale afstand tot woningen van 50 meter in verband met geur- en (continue) geluidhinder. Ter plaatse worden echter veevoerders gefabriceerd daarbij hoort een zwaardere milieucategorie 4.1. De groothandelactiviteiten zijn hieraan ondergeschikt. De woningen Asschat-terweg 229 en 231 liggen thans reeds binnen de hindercirkel van het bedrijf. Uitbreiding is om deze reden niet mogelijk. Ook bij een bedrijfscategorie 3.1 kan niet aan de voorwaarden worden voldaan. Reden waarom nader onderzoek naar de effecten van het voorgenomen plan op de omgeving noodzakelijk is.





Blad 4
Ons kenmerk 2017028411-01

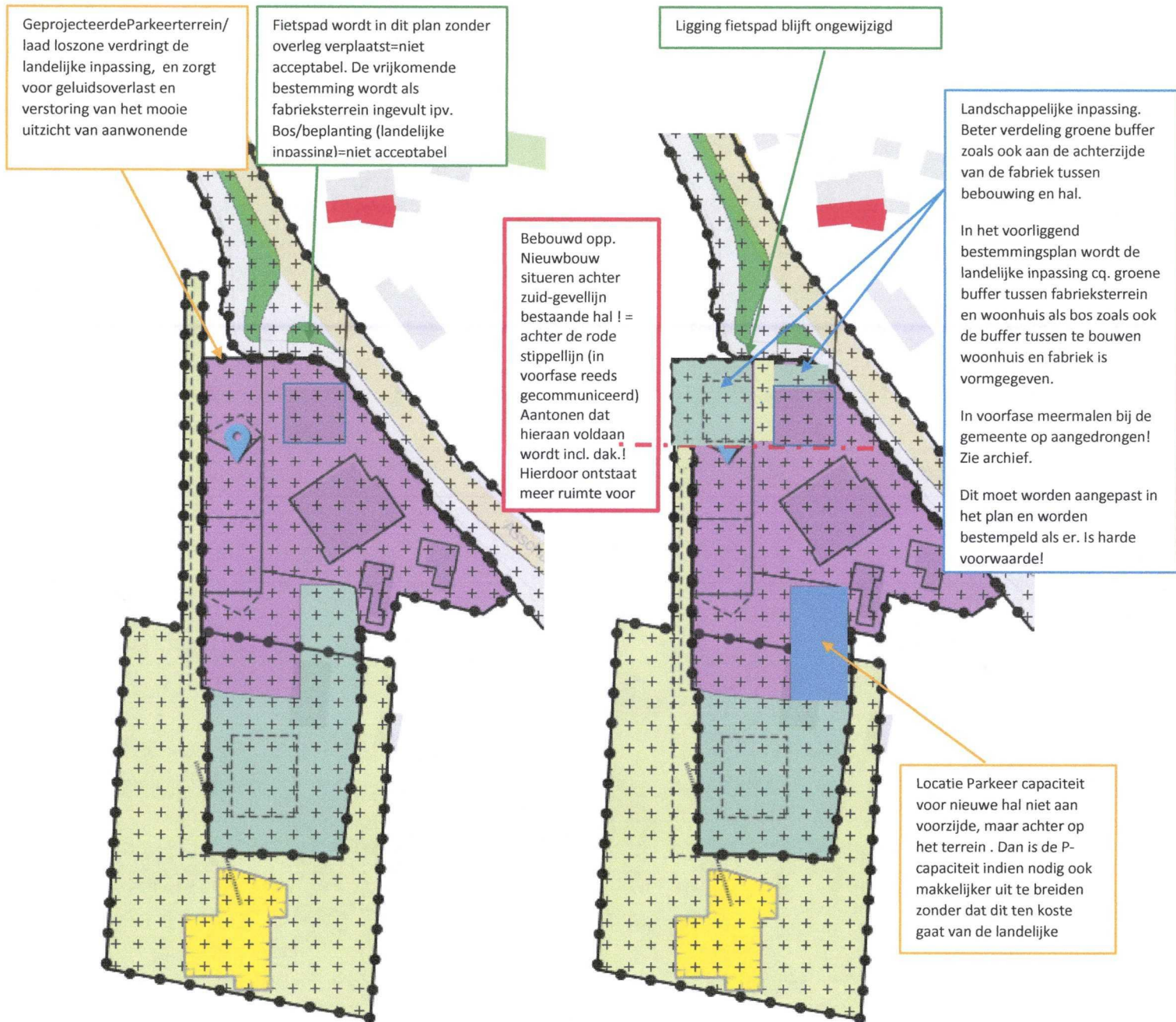
Het geheel overziende zijn wij van mening dat veel onduidelijk is ten aanzien van de voorgenomen bedrijfs-uitbreiding. Wij verzoeken u daarom deze zienswijze bij uw definitieve besluitvorming te betrekken en niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. K. de Wit
Medewerker Rechtshulp

Bijlage: illustratie gewenste aanpassingen





Voorliggende bestemmingsplanwijziging

Aanpassingen in plan om tot overeenstemming te komen

Legenda: Best.hoofdgroepen

- agraris
- agraris m. wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en onts.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Gemeente Leusden
Ingekomen 14 JUNI 2017
Reg.nr.: L 13 5213

Gemeente Leusden
T.a.v. college Gemeente Leusden
Afdeling Beleid,
postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 12 Juni 2017

Betreft: Bezwaarschrift tegen bestemmingsplan ,Uitbreiding Zandbrinkermolen
en beeldkwaliteitsplan te Leusden

Geacht College,

Inleiding bezwaarschrift,
Op 20 Mei 2017 nam ik kennis van uw besluit van bestemmingsplan wijziging met referentienummer
IMRO.0327.180-0301 in zake Uitbreiding Zandbrinkermolen en beeldkwaliteitsplan.

Bezwaargronden:

Tegen dit besluit maak ik tijdig bezwaar op de volgende gronden:

Met dit bestemmingsplan wordt een vrijstaande bedrijfshal mogelijk gemaakt voor de opslag en
verwerking van mengvoeders. Dit staat in de tekst gemeld in de Staatscourant d.d. 19 mei jl.

Het is niet zo zeer dat ik tegen de bouw hiervan ben, wel ben ik tegen de uitvoering van het
gebouw/winkel/kantoor. Dit gebouw gaat voorzien worden van raampartijen op de begane grond en
eerste verdieping aan de noord en oostkant. Hierdoor heeft men zicht op mijn erf. Ik vind het zeer
onprettig dat daar mensen gaan werken die van 8:00 tot 17:00 uur de gelegenheid hebben om op
mijn terrein te kijken. Hierdoor word ik op mijn privé terrein bekeken en voel ik dat zo mijn vrijheid
wordt ontnomen.

Op dit moment/in de huidige situatie is er van enig zicht vanuit het bestaande pand op mijn terrein
geen sprake en dat wil ik graag zo houden.

Indien nodig kunt u geschetste situatie vanaf mijn grond komen bekijken.

Graag ontvang ik van dit bezwaarschrift een ontvangst bevestiging.

Met vriendelijke groet,

Sjaak Schreuder

Asschatterweg 227
3831 JP Leusden

