

Nota Zienswijzen en ambtelijke aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening Langesteeg 9 – 9a

Maart 2021



Gemeente Leusden

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Langesteeg 9 - 9a heeft met ingang van 25 januari tot en met 7 maart 2021 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend.

De zienswijze is tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De originele, geanonimiseerde zienswijze is bij deze nota gevoegd.

In deze nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van beantwoording. Tot slot zal in de conclusie worden ingegaan op eventuele wijzigingen op het voorliggende besluit.

2. Beantwoording van zienswijzen

Zienswijze:

Samenvatting

Waarom 5 woningen in deze omvang (800m³) op deze locatie. Er ontstaat een woonwijkje midden in het landelijke gebied. Is door gemeente en provincie overwogen om de woningen op een andere locatie te bouwen.

Antwoord

Locatie

De Provinciale Ruimtelijk Verordening (PRV) stelt regels aan de inrichting van ons bestemmingplan. In de PRV is over functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar wonen met extra woningen (ruimte voor ruimte) opgenomen dat de nieuw te bouwen woning(en) worden gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel, tenzij situering van de nieuwe woning(en) op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.11 lid 1 onder c PRV). Uit de toelichting bij dit artikel staat vermeld: *‘De woning kan op een andere plek worden gebouwd, als aangetoond wordt dat een andere locatie in het landelijk gebied (bijvoorbeeld in de kernrandzone) aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld realisering van de extra woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap.’*

Leusden heeft geen andere locaties in het landelijk gebied waar de extra woningen gerealiseerd kunnen worden.

Leusden heeft niet veel grote agrarische bedrijven met zoveel te slopen bedrijfsgebouwen. De Langesteeg 9 – 9a is het eerste agrarische bouwperceel waar zoveel bedrijfsgebouwen worden gesloopt dat er 3 extra woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat een zorgvuldige inpassing gewenst is, is geadviseerd een ervenconsulent in te schakelen.

Omvang (800m³)

Op het perceel wordt meer dan 4.000m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast is er door een ervenconsulent een zorgvuldig landschappelijke inrichtingsvoorstel gemaakt, waarbij ook gekeken is of het mogelijk is woningen met een inhoud van 800m³ toe te staan. *Qua volumes is het mogelijk om per woning maximaal 800m³ toe te staan, mits door architectuur en materialisatie sprake is van hiërarchie. De bouwvolumes dienen te passen bij het karakter van de omliggende bebouwing en omgeving. Om versnippering te voorkomen en een herkenbaar kappenspel te creëren wordt bij een aantal woningen het bijgebouw geheel of gedeeltelijk opgenomen in de hoofdvolume.*

Om de kwaliteit te waarborgen zijn kavelpaspoorten gemaakt. Het inrichtingsvoorstel is geborgd in het bestemmingsplan en de kavelpaspoorten worden geborgd door ze door de raad te laten vaststellen en toe te voegen aan de welstandsnota.

Zienswijze:

Samenvatting

De gronden zijn destijds aangekocht door de provincie. Hoe kan het, dat dit bedrijf destijds is aangekocht door provincie om een verbindingszone te realiseren naar de schoolsteegbosjes, en er nu supergrote huizen komen te staan... .

Antwoord

De provincie heeft in het verleden de gronden en opstallen aan Langesteeg 9, 9a (en 7) aangekocht. Het was niet de bedoeling om bij de Langesteeg 9 en 9a natuur te realiseren, maar deze locatie te gebruiken om een ander (agrarisch) bedrijf uit een nieuw te ontwikkelen natuurgebied te verplaatsen. In het besluitstuk van Gedeputeerde Staten van 7 september 2010 staat o.a. het volgende over de reden van de aankoop:

“De aankoop bestaat uit de aankoop van twee landbouwbedrijven met intensieve veehouderijtakken (met samen ca. 2,0 ha erf met opstallen en 22,3 ha agrarische grond), de aankoop van 2,7 ha agrarische grond met woning [...]

De percelen zijn gelegen in het landbouwgebied Voskuilen in de gemeente Leusden. Het voornemen is de intensieve veehouderijtakken op de landbouwbedrijven te saneren en een grondgebonden landbouwbedrijf uit de te realiseren Robuuste Ecologische Verbindingszone (RVZ) Veluwe-Heuvelrug te verplaatsen naar de gronden van de twee landbouwbedrijven. Eén van de bedrijfslocaties zal daarmee opnieuw in gebruik worden genomen. Op de andere bedrijfslocatie zal het landbouwbedrijf worden gestaakt, de bedrijfsgebouwen worden gesloopt en zal van de mogelijkheid gebruik worden gemaakt om op basis van de Ruimte voor ruimteregeling tenminste twee woningen op de locatie zelf of elders in het gebied aan de rand van een kern te bouwen.

[...]

Met de aankoop kan door verplaatsing van een landbouwbedrijf uit de RVZ Veluwe-Heuvelrug naar de aangekochte locatie een deel van de RVZ en landbouwstructuurverbetering in het gebied Voskuilen worden gerealiseerd. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de verdrogingsbestrijding in het TOP-gebied Schoolsteegbosjes. Belangrijke doelstellingen uit het Reconstructieplan. Met de aankoop wordt beweging gecreëerd in een gebied waar de grondmobiliteit in de afgelopen jaren zeer laag was.”

Zienswijze:

Samenvatting

In het plan staat dat de extra huizen niet belastend is voor de verkeersdruk van de Langesteeg. Er is uitgegaan van 7 autobewegingen per huis per dag. Waar is dit op gebaseerd. Al het verkeer gaat via de Langesteeg, die zeker in de spits, nu al, overbelast is. Deze weg is niet geschikt voor zoveel verkeer. Er komt veel verkeer over, wordt hard gereden en is veel agressie. Hier ondervinden we dagelijks hinder van, waar een extra woonwijk geen goed aan zal doen. De veiligheid op de Langesteeg baart ons zorgen...

Antwoord

Het aantal verkeersbewegingen (verkeersgeneratie) is gebaseerd op kencijfers die hiervoor zijn opgesteld door het kennisplatform CROW voor woningen in landelijk gebied. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan door de Langesteeg goed worden afgewikkeld. Hier worden verkeerskundig gezien geen problemen verwacht.

Zienswijze:

Samenvatting

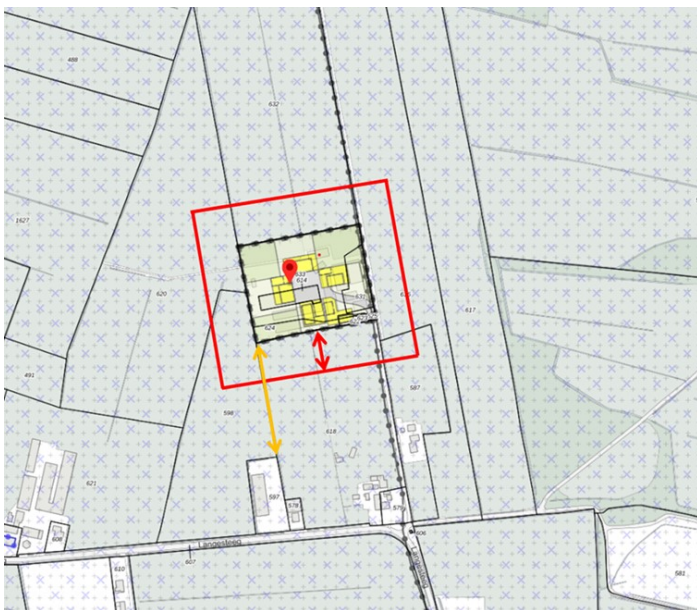
In het rapport over de milieuonderzoeken wordt het bedrijf van reclamanten niet genoemd, terwijl omliggende agrarische bedrijven die verder van de locatie afliggen wel zijn meegenomen.

Antwoord

In de milieuonderzoeken is het bedrijf van reclamanten inderdaad niet meegenomen.

Het loonbedrijf Langesteeg 7a is gelegen op ongeveer 140 meter gelegen vanaf het plangebied.

Deze afstand is in het onderstaande fragment van digitale plankaart aangegeven tussen de oranje pijlen. Om het plangebied is tevens een rode rechthoek aangegeven. Deze rechthoek heeft een afstand van 50 meter tot de rand van het plangebied.



Fragment plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de milieuonderzoeken horende bij het ontwerpbestemmingsplan is gekeken naar de meest belastende bedrijven in de omgeving van het plangebied. Hierbij is naar de volgende onderdelen gekeken: (fijn)stof, geur, stikstofdepositie, geluid en externe veiligheid.

Op stikstofdepositie na komen deze onderdelen ook terug in de VNG Bedrijvenstaat, waarvan het eerste deel hieronder is opgenomen.

Onder nummer 14 in de lijst staan loonbedrijven met een oppervlak groter dan 500m² genoemd.

De grootste en daarmee bepalende richtafstand die voor een dergelijk bedrijf geldt, bedraagt 50 meter voor het onderdeel geluid.

Gelet op de afstand tussen het plangebied en het loonbedrijf Langesteeg 7a, te weten 140 meter, is het bedrijf ruim buiten deze richtafstand gelegen en heeft het bedrijf geen invloed op het plangebied.

Daarom is het bedrijf niet opgenomen in de stukken.

Het eerstvolgend bedrijf is daarna overigens op ongeveer 6,5 km afstand gelegen.

[Zienswijze:](#)

Samenvatting

Reclamanten vinden het jammer dat ze niet op de hoogte zijn gehouden van de plannen, ze zijn slechts 1 keer op de hoogte gehouden. Hebben wel bezwaren geuit tegen de plannen en dan met name tegen de angst dat ze door de nieuwe bewoners zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Reclamanten vinden het regeltje in het plan bij de conclusie van de omwonenden: de initiatiefnemer kan met onze angst niet veel, maar zal het melden bij verkoop, voelt als wel heel makkelijk afgedaan...

Antwoord

De initiatiefnemer van een plan is verantwoordelijk voor de afstemming met belanghebbenden. Initiatiefnemer is bij belanghebbenden in de buurt langs geweest. Of 1 keer voldoende is of niet is een gevoelskwestie. Reclamant had in elk geval een andere verwachting.

In de ruimtelijk onderbouwing op het bestemmingsplan worden alle relevante onderwerpen toegelicht. Zo ook of de nieuwe woningen een belemmering zijn voor aanwezige bedrijven. Het bedrijf van reclamanten ligt op 150 meter van de nieuwe woningen af. Het plan voldoet ruimschoots aan de richtafstanden en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

De angst bij reclamanten ligt vooral bij mogelijke klachten in de toekomst door de nieuwe bewoners met betrekking tot geluid. Wonen in het buitengebied betekent niet dat er stilte is. In het buitengebied wordt gewoon gewerkt, juist ook in de vroege uurtjes.

Woensdag 24 maart 2021 heeft telefonisch overleg plaatsgevonden met reclamant en vertegenwoordigers van de gemeente (milieu en ruimtelijke ordening). Aan de ene kant is het technische deel uitgelegd, maar ook om te bezien of we zorgen weg kunnen halen. Tijdens dit overleg zijn afspraken gemaakt over vervolgstappen en hoe we kunnen helpen.

Zienswijze:

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een kavelpad wordt aangelegd, maar dit zien we niet terug in de plannen. Wij hebben daar geen moeite mee als het pad alleen gebruikt wordt door het landbouwverkeer naar de weilanden en als het pad halverwege nr. 7 en ons komt te liggen. Maar als het bouwverkeer er ook over moet, is dat voor ons zeker een bezwaar. Het risico dat het pad door de bewoners gebruikt blijft worden is ook een punt...

Antwoord

Het agrarische bouwperceel is gekocht van Stichting De Boom. De landbouwgronden ten noorden van het perceel zijn in eigendom van Stichting De Boom. Deze landbouwgronden (zullen) worden verpacht. Om te voorkomen dat de steeds zwaarder wordende landbouwvoertuigen over het perceel met de nieuwe woningen moeten rijden, is met Stichting De Boom afgesproken dat initiatiefnemer een kavelpad zal aanleggen. De 'steeg' richting de woningen zal dan enkel gebruikt worden door het verkeer van en naar de woningen. Het is niet toegestaan dat de toekomstige bewoners gebruik maken van het kavelpad. Overigens is het kavelpad geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het agrarische gebied is het toegestaan om kavelpaden aan te leggen.

Zienswijze:

Samenvatting

Er is veel werk besteedt aan het bedenken en uittekenen van het plan. Er zijn hoge eisen aan gesteld. Over 3 jaar zal het klaar moeten zijn volgens plan. Onze zorg is: en daarna?? Het is duidelijk dat dit plan veel onderhoud vergt. Wat als mensen dit zo mooi bedachte plan verwaarlozen?

Antwoord

De gemeente hecht veel belang aan het inrichtingsvoorstel. Daarom is het inrichtingsplan middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Op deze wijze kunnen belanghebbenden een beroep doen op naleving van de verplichting.

Conclusie:

De zienswijzen vormen geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtelijke aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat Bijlage 1 bij de Regels (Staat Bedrijfsactiviteiten) een leeg document is. In de bijlage is het bedrijf van reclamant opgenomen.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
0111, 0113	011, 012, 013	- Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L
0112	011, 012, 013, 016	- Tuinbouw:									
0112	011, 012, 013	1 - bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L
0112	011, 012, 013	2 - kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L
0112	011, 012, 013	3 - kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L
0112	0113	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	
0112	0113	5 - champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1 B	
0112	0163	6 - bloembollendroog- en preparatiebedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	
0112	011	7 - witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G		
0121	0141, 0142	- Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1	
0122	0143, 0145	- Fokken en houden van overige graasdieren:									
0122	0143	1 - paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1	
0122	0145	2 - overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1	
0123	0146	- Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1	
0124	0147	- Fokken en houden van pluimvee:									
0124	0147	1 - legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1	
0124	0147	2 - opfokkippen en mestkalkers	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1	
0124	0147	3 - eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1	
0124	0147	4 - overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1	
0125	0149	- Fokken en houden van overige dieren:									
0125	0149	1 - neuten en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1	
0125	0149	2 - konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1	
0125	0149	3 - huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1	
0125	0149	4 - maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1	
0125	0149	5 - bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1	
0125	0149	6 - overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1	
0130	0150	- Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1	
014	016	- Dienstverlening t.b.v. de landbouw:									
014	016	1 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1	
014	016	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
014	016	3 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1	
014	016	4 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
0142	0162	- Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1	
02	02	-									
02	02	- BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW									

Conclusie:

Bijlage 1 van de Regels (Staat Bedrijfsactiviteiten) wordt aan de regels toegevoegd.

Bijlage: zienswijze geanonimiseerd

Beste bestuurders van Gemeente Leusden en Provincie Utrecht,

Na een prettig gesprek met mevrouw vol uitleg dienen we een zienswijze in. Na mijn vraag aan haar wat zienswijze is, legde ze me uit: zet op papier wat je op je hart hebt. Het is meer een hartenkreet geworden:

Het doet ons groot verdriet, dat in dit wonderschone stukje natuur in Leusden, een woonwijkje komt. We begrijpen de regeling ruimte voor ruimte heel goed, en dat er meer huizen gebouwd moeten worden. Het is ook goed dat oude schuren weggaan. We vragen ons wel af of zowel de gemeente als de provincie ter plaatse is wezen kijken of deze locatie wel geschikt is voor 5 huizen, in deze omvang (waarom 800m³?!). Dit is verstedelijking van landelijk gebied en de invloed op het landelijk gebied is zeker niet verwaarloosbaar (in plan staat dat invloed op landelijk gebied verwaarloosbaar is). Je kunt door de bouwstijl het nog zo op een boerenerf laten lijken, maar het wordt een woonwijk. Het blijft voor ons een groot vraagteken hoe het kan, dat dit bedrijf destijds is aangekocht door provincie om een verbindingzone te realiseren naar de schoolsteegbosjes, en er nu super grote huizen komen te staan... We weten dat een bouwblok verplaatst kan worden. Hebben de gemeente en de provincie dit overwogen?

Dan hebben we gelezen over het onderzoek naar de verkeersdruk. Er staat in het plan dat de extra huizen niet belastend is voor de verkeersdruk van de Langesteeg. Er is uitgegaan van 7 autobewegingen per huis per dag. Waar dit op gebaseerd is vragen wij ons af. Een gezin met kinderen: Zij gaan naar school, sport, clubs, vriendjes, muziek, ouders moeten naar werk, of ontvangen klanten thuis!, sporten ook en hebben hun privé afspraken. Er worden pakketjes, boodschappen en maaltijden bezorgd. Dit alles gaat via de Langesteeg, die zeker in de spits, nu al, overbelast is. Deze weg is niet geschikt voor zoveel verkeer. Er komt veel verkeer over, wordt hard gereden en is veel agressie. Hier ondervinden we dagelijks hinder van, waar een extra woonwijk geen goed aan zal doen. De veiligheid op de Langesteeg baart ons zorgen...

Wat we jammer vinden is dat we niet op de hoogte zijn gehouden. We zijn 1 keer op de hoogte gebracht van de plannen. In het stuk op Leusderkrant.nl lazen we dat initiatiefnemer contact heeft gezocht met omwonenden, en dat er geen bezwaren zijn geuit. Dit is wat ons betreft niet juist. Er zijn bezwaren. Dat is bekend bij initiatiefnemer. Het regeltje in het plan bij de conclusie van de omwonenden: de initiatiefnemer kan met onze angst niet veel, maar zal het melden bij verkoop, voelt als wel heel makkelijk afgedaan...

Ons bedrijf wordt niet genoemd in het plan. Apart, terwijl het wel over veehouderijbedrijven gaat die veel verder weg liggen. De nieuwe huizen komen dicht bij ons bedrijf, dat hier al generaties lang gevestigd is. Wij hebben agrarisch gericht werk, dus geen 8-5 mentaliteit. We zijn bang dat mensen zich hieraan gaan storen en onze bedrijfsvoering gaan dwarsliggen. We vertrekken s morgens vaak vroeg, met alle activiteiten die daar bij horen, en komen soms laat thuis, met lossen van spullen. Daarna repareren we de machines soms tot in de late uurtjes. De bewoners zijn waarschijnlijk niet bekend met het plattelandleven. Ze hebben een andere mentaliteit: ze hebben hun grachtenpandje in Amsterdam verkocht, en een schitterende kavel gekocht midden in de weilanden. Helaas zijn we te vaak gestuit op onbegrip als we werken voor "import"...

We konden niets vinden over het kavelpad dat langs ons huis gelegd zal worden. Initiatiefnemer heeft dit ons verteld. Wij hebben daar geen moeite mee als het pad alleen gebruikt wordt door het landbouwverkeer naar de weilanden en als het pad halverwege nr 7 en ons komt te liggen. Maar als

het bouwverkeer er ook over moet, is dat voor ons zeker een bezwaar. Het risico dat het pad door de bewoners gebruikt blijft worden is ook een punt...

Er is veel werk besteedt aan het bedenken en uittekenen van het plan. Er zijn hoge eisen aan gesteld. Over 3 jaar zal het klaar moeten zijn volgens plan. Onze zorg is: en daarna?? Het is duidelijk dat dit plan veel onderhoud vergt. Wat als mensen dit zo mooi bedachte plan verwaarlozen? Leusden heeft niemand om dit te handhaven...

Als u nog vragen heeft, belt u ons gerust!
We hopen dat u onze zorgen ter harte neemt.

Vriendelijke groeten van