



ONDERWERP: AANPASSINGEN NAV ZIENSWIJZE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
PROJECT: HESSENWEG 185 - ACHTERVELD
DATUM: 21 AUGUSTUS 2024
VAN: LHD

Inleiding

Ter legalisering van het gewijzigde gebruik van de voormalige dienstwoning en een aantal nieuwe bijgebouwen op het perceel Hessenweg 185 in Achterveld is een bestemmingsplan herziening opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon door een ieder een zienswijze tegen het plan worden ingediend. Gedurende deze periode heeft een omwonende een zienswijze ingediend.

In de zienswijze wordt onvrede uitgesproken over het proces waarover in het ontwerpbestemmingsplan per abuis is vermeld dat omwonenden rechtstreeks door initiatiefnemer geïnformeerd zouden zijn. Dit bleek echter niet het geval. Op initiatief van de gemeente heeft vervolgens een gesprek met de indieners van de zienswijze plaatsgevonden, waarin excuses zijn gemaakt voor deze gang van zaken. Dit gesprek vond plaats op 3 april 2024.

Aangezien initiatiefnemer het perceel inmiddels had verkocht aan een nieuwe eigenaar, heeft ook een overleg plaatsgevonden met de nieuwe eigenaren en de gemeente. Hierin zijn de eerdere afspraken met betrekking tot de te realiseren inrichtingsmaatregelen bevestigd. Tevens is afgesproken dat tussen de nieuwe eigenaren en de indieners van de zienswijze afstemming zou plaatsvinden over de overige punten uit de zienswijze.

Zienswijze

In de zienswijze zijn tevens bezwaren geuit tegen enkele van de in het inrichtingsvoorstel voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering voorgestelde maatregelen. Hoewel indieners positief staan tegenover het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit in het gebied, hebben zij bezwaar tegen het aanbrengen van nieuwe beplanting in de vorm van Zomereiken langs de toegangsweg die tussen het perceel en de Hessenweg loopt. Indieners wijzen in hun zienswijze op het feit dat in het verleden via de notaris een erfdienstbaarheid op de weg en de bijbehorende bermen waaruit volgt dat langs de toegangsweg geen beplanting mag worden aangebracht. Reden daarvoor is dat langs de weg diverse leidingen (water gas, glasvezel, elektra en persriolering); deze leidingen kunnen bij graafwerkzaamheden beschadigd raken en ook het wortelstelsel van de bomen zou schade kunnen veroorzaken aan deze leidingen.

Voorts wordt gewezen op het feit dat in het verleden paardrijlessen werden gegeven en dat de makelaar bij de verkoopinformatie zou hebben vermeld dat op het perceel een paardenhouderij of paardenpension mogelijk zou zijn. Het bestemmingsplan spreekt echter over het hobbymatig houden van paarden. Graag ziet men bevestigd dat het houden van paarden inderdaad beperkt is tot het hobbymatig houden van paarden. Dit, ook in verband met de toegangspoort en de overlast die indieners ondervinden van kerende auto's als de toegangspoort gesloten is.

Klic-melding en erfdienstbaarheid

Naar aanleiding van het overleg is een Klic-melding uitgevoerd en zijn de afspraken in de leveringsakte nagegaan. De Klic-melding bevestigt het feit dat in de bermen langs de toegangsweg leidingen liggen. Aan de oostzijde van de weg een waterleiding, elektra, gas en (pers)riolering. Aan de westzijde van de weg liggen kabels van KPN en Reggefiber.

In de akte van levering bleek inderdaad een erfdienstbaarheid te zijn opgenomen bestaande uit een erfdienstbaarheid van uit- en overweg en een erfdienstbaarheid om langs de weg geen beplanting te hebben. Tevens diende de eigenaar van het lijdende erf op grond van die erfdienstbaarheid de beplanting die destijds was aangebracht bij de aanleg van de weg ter versteviging van de wal, binnen 3 jaar te verwijderen ten genoegen van de eigenaar van het heersende erf.

Daarom is in overleg tussen gemeente, nieuwe eigenaren en indieners afgesproken dat gezocht wordt naar een alternatief voor het aanplanten van Zomereiken in de berm van de toegangsweg. Langs de toegangsweg waren, buiten het perceel Hessenweg 185 over een lengte van circa 210m totaal 18 nieuwe Zomereiken (*Quercus robur*, stamomtrek 16-18cm) voorzien op een onderlinge planafstand van 10m hart op hart; deze maatregel vertegenwoordigt een waarde van circa € 3500.

Aangepast voorstel

De punten uit de zienswijze zijn besproken met de nieuwe eigenaren, waarna in overleg met hen een nieuw, aangepast, voorstel is uitgewerkt. Ter vervanging van de 18 Zomereiken worden de volgende alternatieve maatregelen voorgesteld:

- op eigen terrein worden aan de oostzijde van de toegangsweg 5 Zomereiken (*Quercus robur*, stamomtrek 25-35cm) aangeplant, waarde circa € 2000;
- langs de beek wordt in de zuidsoothoek van het perceel een groep Ruwe berken (*Betula pendula*, stamomtrek 18-20cm) aangeplant, waarde circa € 600;
- aan de oostzijde van het perceel wordt langs de beek op een daarvoor geschikte (open) locatie een zwaluwtil/zwaluwhotel geplaatst met ruimte voor ten minste 12 nesten en een minimale hoogte van 4m. Waarde zwaluwtil inclusief plaatsingskosten circa € 3000;
- aanvullend worden door initiatiefnemer in de directe omgeving van hun woning nog 2 Notenbomen (*Juglans Regia*, maat 12-14cm) en een Rode Paardenkastanje (*Aesculus x carne 'Briotii*, maat 10-12) aangeplant.

Conform het verzoek en de gemaakte afspraak is het aangepaste voorstel voorgelegd aan indieners, die in reactie daarop hebben gevraagd of de voorgestelde poel vervangen zou kunnen worden door een zwaluwtil / zwaluwhotel. Dit in verband met gevreesde overlast van kwakende kikkers in het paarseizoen. Daarop is het voorstel opnieuw aangepast.

Daarmee vertegenwoordigen de vervangende maatregelen een gezamenlijke waarde van circa € 5600. Deze waarde is ruim hoger dan de waarde van de oorspronkelijke maatregel. Door de combinatie van meerdere maatregelen neemt ook de ecologische waarde van het gebied toe. Eerder bestond de meerwaarde hoofdzakelijk uit landschappelijke meerwaarde door het terugbrengen van beplantingselementen.

Hobbymatig houden van paarden

Met betrekking tot het houden van paarden kan worden bevestigd dat uit het Omgevingsplan gemeente Leusden in combinatie met de aan het perceel toegekende woonbestemming volgt dat uitsluitend hobbymatig paarden gehouden kunnen worden.