

**Nota van zienswijzen
bestemmingsplan “Achterbos 18 Vinkeveen”**

1. Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

De zienswijzennota bevat een overzicht van de gevolgde procedure (hoofdstuk 2) en een samenvatting en beoordeling van de ingebrachte zienswijze (hoofdstuk 3). Tenslotte wordt afgesloten met de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Procedure

Met ingang van 30 september 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Achterbos 18 Vinkeveen" gedurende zes weken ter inzage gelegen (digitaal op ruimtelijkeplannen.nl en 0736.ropubliceer.nl en als papieren versie bij de balie op het gemeentehuis). Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 11 november 2016.

3. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze is ingediend door een omwonende	
Ontvangstdatum: 10 november 2016	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Reclamant geeft aan dat het verplaatsen van de woning op het erf blijkens het ontwerpbestemmingsplan alleen plaatsvindt vanwege geluidsoverlast die wordt veroorzaakt door de naastgelegen horecagelegenheid De Veensteker. In het erfinrichtingsplan wordt als enige motivatie aangegeven dat: <i>‘Hoewel er in milieuplanologische zin geen belemmeringen zijn voor de beoogde nieuwbouw zorgt, ondanks bemiddelingspogingen vanuit de gemeente, de spanning tussen beide eigenaren voor een complex proces’.</i> Reclamant geeft aan dat zijn zoons eigenaar zijn van de horecagelegenheid, waardoor de stelling dat er spanningen zijn ‘tussen beide eigenaren’ onjuist is. Reclamant geeft aan niets van doen te hebben met deze horecagelegenheid. Deze reden kan dan ook niet aangemerkt worden als een legitieme reden om te komen tot het naar achter verplaatsen van de woning op het perceel in dit nieuwe bestemmingsplan.	De reden voor het naar achter plaatsen van het bouwvlak wordt gevormd door de wens van de initiatiefnemer om tot grotere afstand te komen van de bestaande horecagelegenheid ter plaatse van de Achterbos 20. Wanneer een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan overwegen wij of in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naar onze mening is dit voor deze situatie het geval. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat de erfinrichting van het perceel landschappelijk verbetert. De spanningen tussen reclamant en initiatiefnemer zijn niet van belang voor de inhoud van het bestemmingsplan. Ter correctie zal de passage met betrekking tussen ‘de spanning tussen beide eigenaren’ geschrapt worden uit het erfinrichtingsplan. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
b. Reclamant is van mening dat er geen spanningen kunnen bestaan tussen de eigenaren van De Veensteker en de eigenaar van het perceel Achterbos 18 (= initiatiefnemer). Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van geluidhinder. Door de aanhoudende stroom klachten van de initiatiefnemer hebben de eigenaren circa 8 jaar geleden het horecaconcept moeten wijzigen van feestcafé/ kroeg naar restaurant. Sindsdien is van geluidhinder geen sprake en worden de geluidnormen niet overtreden. Reclamant is van mening dat al vele jaren geen overlast meer bestaat en derhalve het ‘overlast-argument’ niet	In het verleden zijn (middels mediation-traject) diverse pogingen ondernomen om in overleg tussen de initiatiefnemer en de reclamant en zijn zoons te komen tot een goede oplossing voor de door de initiatiefnemer ervaren (geluid) problematiek. Dit heeft niet geleid tot een eenduidige oplossing. Het geluid van onder andere pratende bezoekers op het terras voor de horecagelegenheid is de belangrijkste redenen voor de initiatiefnemer om de gemeente te verzoeken om de nieuwe woning verder achter op het perceel te mogen situeren. Zoals eerder aangegeven hebben wij geoordeeld dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede

gebruikt kan worden om de woning van de initiatiefnemer verder achter op het perceel te plaatsen.	ruimtelijke ordening. Daarbij is wel als voorwaarde gesteld dat de erfinrichting van het perceel landschappelijk verbetert. (zie ook reactie gemeente onder e). De zienswijze, zoals samengevat onder b, geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De motivering van gemeentelijke medewerking middels het opgestelde erfinrichtingsplan wordt toelichting van het bestemmingsplan nader toegelicht. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
c. Aangegeven wordt dat er spanningen zijn tussen reclamant en de eigenaar van het perceel Achterbos 18 die enerzijds samenhangen met een verschil van mening over de door de initiatiefnemer te bouwen recreatiewoningen. Partijen hebben daarover geprocedeerd, waarbij reclamant in eerste aanleg in het gelijk is gesteld, maar het hoger beroep nog loopt. Anderzijds, en dat is de grootste bron van onenigheid, is een diepgaand conflict ontstaan toen de eigenaar van het perceel Achterbos 18 de vaart tussen de percelen, die door reclamant wordt gebruikt voor de uitoefening van zijn bedrijf (camping en verhuur ligplaatsen), blokkeerde door deze vol te leggen met allerlei objecten. Reclamant geeft aan dat dit naar zijn mening was om de bedrijfsvoering onmogelijk te maken. Reclamant heeft hierover moeten procederen is zowel door de rechtbank als het gerechtshof in het gelijk gesteld.	Een bestemmingsplan legt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied vast. De aangehaalde spanningen die er zouden leven tussen de initiatiefnemer en reclamant alsmede de daarmee samenhangende procedures zijn voor deze bestemmingsplanherziening niet relevant. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d. Reclamant geeft aan zich te verzetten tegen verplaatsing van het bouwvlak naar achter. Onderhavig bestemmingsplan leidt er immers toe dat de eigenaar van het perceel Achterbos 18 praktisch naast reclamant (Achterbos 20A) komt te wonen. Reclamant voorziet grote moeilijkheden en nog grotere conflicten dan thans het geval is. Naast het feit dat reclamant daar woont, exploiteert hij ter plaatse ook een camping waar de hele zomer gasten geluid produceren. Reclamant is bang dat de initiatiefnemer daar weer last van	Zolang de bedrijfsvoering van reclamant voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving en zich houdt aan de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan hoeft reclamant ons inziens zich geen zorgen te maken over klachten als gevolg van de recreatieve voorziening van reclamant. Ter plaatse van de nieuwe locatie van het bouwvlak geldt op basis van het huidige bestemmingsplan reeds een woonbestemming. De onderlinge afstand tussen de bedrijfswoning van reclamant en het nieuwe bouwvlak bedraagt circa 12 meter. Deze afstand wordt voldoende

heeft, net zoals destijds bij de horecagelegenheid het geval was, en er een nieuwe stroom van klachten en procedures tot stand komt. Indien de huidige bedrijfsvoering van het restaurant al overlast geeft, dan zal de initiatiefnemer dat zeker ervaren bij het bedrijf van reclamant.	geacht. Met betrekking tot de campingactiviteiten is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Hierbij wordt daarin nader onderbouwd dat de afstand van de campingactiviteiten tot de nieuwe woning dus danig groot is dat geen geluidshinder wordt verwacht. Daarnaast is het zo dat de nieuwe perceelindeling door de positionering van de woning, de garage en de erfafscheiding zodanig is dat de initiatiefnemer in zijn achtertuin juist afgescheiden zit van de bedrijfswoning van reclamant. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
e. Reclamant is van mening dat er geen valide reden is om het woonhuis naar achter te situeren. Het overlastargument is naar de mening van reclamant niet voldoende om de inbreuk op de lintbebouwing te rechtvaardigen. Het lint wordt onderbroken door het voorliggende bestemmingsplan. In het erfinrichtingsplan wordt verwezen naar de tweedelijns bebouwing. Dit komt veelvuldig voor. Echter, in die situaties is er dan ook eerstelijns bebouwing aanwezig, zodat het lint niet wordt onderbroken. In het ontwerpbestemmingsplan is echter geen sprake van eerstelijns bebouwing die in het lint ligt. Het gebouw wordt 63 m van de weg gesitueerd, waar het gemiddelde 10 tot 20 m is. Reclamant is van mening dat in redelijkheid niet kan worden volgehouden dat dit past in de stedenbouwkundige context van Achterbos.	De voorgevel van de nieuwe woning ligt op circa 63 m vanaf de openbare weg, waardoor de achtergevel tegen de rode contour, als begrenzing van het bestaand stedelijk gebied, is gelegen. Hiermee is een, door initiatiefnemer gewenste, maximale afstand gecreëerd tussen de nieuwe woning en de horecafunctie ter plaatse van de Achterbos 20. Met deze situering voegt de woning zich naar de, in het lint voorkomende, tweedelijns bebouwing zoals onder meer gesitueerd op de percelen Achterbos 20 en Achterbos 6. Er is daarmee niet gesteld dat sprake is van tweedelijns bebouwing. Immers de bestaande woning voor op het perceel wordt gesloopt. De relatief smalle percelen in combinatie met de op circa 15 m afstand liggende hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen zorgen ervoor dat de nieuwe woning in het plangebied een ondergeschikte rol speelt in de beleving van het lint. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteitsbeleving van het Achterbos ligt het accent dan ook met name op de onbebouwde ruimte voor de woning. Dankzij het diepe voorterrein ontstaat daarmee een kans om een aantrekkelijke voorzone te creëren met landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan het groene karakter van het Achterbos en de beleving van de landschappelijke structuur. Met het voorgestelde erfinrichtingsplan ontstaat een aantrekkelijk en afwisselend beeld dat het

	straatbeeld ter plaatse aan de Achterbos versterkt en de landschappelijke structuur meer beleefbaar maakt vanaf de openbare ruimte. Met de keuze voor een struweel met meer inheemse boomsoorten ontstaat meer doorzicht en wordt de langgerekte landschappelijke structuur meer geaccentueerd. Tevens zorgt de inrichting ervoor dat de stenige erfinrichting van het naastgelegen perceel Achterbos 20 wordt verzacht. Al met al zorgen deze ingrepen ervoor dat de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse hiermee worden verbeterd. De gemeente acht de ontwikkeling dan ook passend binnen de stedenbouwkundige context van het Achterbos. De zienswijze, zoals samengevat onder e, geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. De beschrijving van het erfinrichtingsplan is nader onderbouwd. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
f. Reclamant maakt zich verder zorgen over het verhuisbedrijf wat de initiatiefnemer van plan is om te starten. In de procedure bij het gerechtshof beweerde de initiatiefnemer zelfs al begonnen te zijn. Reclamant geeft aan dat dit verhuisbedrijf voor de initiatiefnemer de rechtvaardiging zou zijn om de vaart tussen Achterbos 18 en Achterbos 20 te gaan gebruiken om vaartuigen af te meren voor verhuizingen over het water. Dit zou de bedrijfsvoering (verhuur van ligplaatsen aan de steiger) van reclamant echter onmogelijk te maken. Deze zorg wordt versterkt doordat in het ontwerpbestemmingsplan expliciet is opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor 'aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten'. Indien de initiatiefnemer daadwerkelijk de tussenliggende vaart gaat gebruiken voor zijn bedrijf zal de vaart te smal zijn om alle ligplaatsen te kunnen verhuren.	Binnen de bestemming 'Wonen' zijn 'aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten' toegestaan. Dit betreft een algemene regeling die gemeente hanteert binnen de bestemming 'Wonen'. Ingevolge de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt onder 'aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten' verstaan: 'bedrijfsactiviteiten, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteiten in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.' De door reclamant bedoelde bedrijfsvoering is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Het bedrijfsmatig gebruiken van vaartuigen buiten de woning om te verhuizen behoort daarmee niet tot de mogelijkheden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
g. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal reclamant aanspraak maken op een vergoeding voor planschade. Reclamant is van mening	Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden

dat er schade valt te verwachten indien de initiatiefnemer, net als destijds bij de horecagelegenheid, nieuwe klachten indient die leiden tot een wijziging in de bedrijfsvoering van reclamant. Anderzijds kan schade ontstaan indien het de initiatiefnemer mogelijk wordt gemaakt om zodanige bedrijfsactiviteiten te ontplooien, dat reclamant schade lijdt in zijn bedrijfsvoering.	door een onafhankelijk beëdigd taxateur planschade. Conclusie: zienswijze is ongegrond
---	---

|

4. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijze

De Als gevolg van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Zienswijze onder a.

Bijlage erfinrichtingsplan:

De passage met betrekking tussen 'de spanning tussen beide eigenaren' is geschrapt uit het Erfinrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage bij de planregels.

Zienswijze onder b.

Toelichting:

De motivering van gemeentelijke medewerking middels het opgestelde erfinrichtingsplan wordt toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De beschrijving van het erfinrichtingsplan en hierbij behorende beplanting is uitgebreider opgenomen.

Ambtshalve aanpassing

Binnen de gemeente De Ronden Venen vormt een erfinrichtingsplan of landschappelijk inrichtingsplan in sommige gevallen een belangrijke onderbouwing van een initiatief. Om het opgestelde erfinrichtingsplan 'Achterbos 18 Vinkeveen' beter te verankeren in het bestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschappelijke inpassing' opgenomen op de verbeelding ter plaatse van het voorerf van het perceel alsmede in de planregels (art. 3.2.3 onder a). Binnen deze aanduiding is een verbod opgenomen voor het oprichten van bouwwerken (art. 3.2.3 onder b sub 1) alsmede een verbod voor parkeren op meer dan 8 meter van de voorgevel van de woning (art. 3.2.3 onder b sub 2). De in- en uitrit van het perceel is conform het erfinrichtingsplan opgenomen als aanduiding 'ontsluiting' (art. 3.2.3 onder c).