



**Gemeente /Utrechtse Heuvelrug**  
**Commentaarnota /Bestemmingsplan**  
**Buitengebied OMMA 2015**

opdrachtgever	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
opdrachtnemer	Amer / ruimtelijke ontwikkeling (onderdeel van LievenseCSO Milieu BV)  Postbus 2 / 3980 CA Bunnik Regulierenring 6 / 3981 LB Bunnik 088 - 910 2062 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> <a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a> / <a href="http://www.LievenseCSO.com">www.LievenseCSO.com</a>
projectnummer	78-105
datum	2 juli 2015



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Algemene beantwoording</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Landbouw</b> .....	<b>8</b>
2.1.1	Toekenning van bouwvlakken.....	8
2.1.2	Verschuiving en vergroting van bouwvlak .....	8
2.1.3	Definitie en aanduiding intensieve veehouderij (IV) en grondgebonden (GG) .....	10
2.1.4	Vulgraad .....	11
2.1.5	Kuilvoerplaten en sleufsilos.....	11
2.1.6	Opslag van hooi- en grasrollen.....	11
2.1.7	Plattelandswoning .....	12
<b>2.2</b>	<b>Archeologie</b> .....	<b>12</b>
2.2.1	Archeolog. verwachtingswaarden op agrar. gronden en binnen het (agrar.) bouwvlak ..	12
2.2.2	Bijlage: uitsnede uit Evaluatie Archeologiebeleid gemeente Utrechtse Heuvelrug 2012	15
<b>2.3</b>	<b>planMER</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Overlegreacties</b> .....	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Provincie Utrecht</b> .....	<b>19</b>
<b>3.2</b>	<b>LTO-Noord</b> .....	<b>28</b>
<b>3.3</b>	<b>Natuur en Milieufederatie Utrecht</b> .....	<b>33</b>
<b>3.4</b>	<b>Maarn Maarsbergen Natuurlijk</b> .....	<b>37</b>
<b>3.5</b>	<b>Utrechts Particulier Grondbezit</b> .....	<b>38</b>
<b>3.6</b>	<b>Het Utrechts Landschap</b> .....	<b>42</b>
<b>3.7</b>	<b>Gasunie</b> .....	<b>43</b>
<b>3.8</b>	<b>Ministerie van Defensie</b> .....	<b>45</b>
<b>3.9</b>	<b>Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden</b> .....	<b>46</b>
<b>3.10</b>	<b>Waterschap Vallei en Veluwe</b> .....	<b>48</b>
<b>3.11</b>	<b>Gemeente Rhenen</b> .....	<b>49</b>
<b>3.12</b>	<b>Gemeente Veenendaal</b> .....	<b>49</b>
<b>3.13</b>	<b>Veiligheidsregio Utrecht</b> .....	<b>50</b>
<b>3.14</b>	<b>Provincie Gelderland</b> .....	<b>51</b>
<b>3.15</b>	<b>Ministerie van EZ</b> .....	<b>52</b>
<b>4</b>	<b>Agrarische inspraakreacties</b> .....	<b>54</b>
<b>4.1</b>	<b>Altena 06 te Maarsbergen</b> .....	<b>54</b>
<b>4.2</b>	<b>Amerongerwetering 42 te Amerongen</b> .....	<b>55</b>
<b>4.3</b>	<b>De Grift 05 te Overberg</b> .....	<b>56</b>
<b>4.4</b>	<b>De Grift 11 te Overberg</b> .....	<b>57</b>
<b>4.5</b>	<b>Eindseweg 17a en 17b te Overberg</b> .....	<b>58</b>
<b>4.6</b>	<b>Eindseweg 19 te Overberg</b> .....	<b>59</b>

4.7	Eindseweg 20 te Overberg.....	59
4.8	Griftdijk 02 (= tegenover nr. 2) te Maarsbergen.....	60
4.9	Griftdijk 03 te Maarsbergen.....	61
4.10	Griftdijk 11 te Maarsbergen.....	62
4.11	Griftdijk 13 te Maarsbergen.....	63
4.12	Griftdijk 16 te Maarsbergen.....	64
4.13	Haarweg 05a en 07 te Overberg (locatie Bergweg).....	64
4.14	Haarweg 05a en 07 te Overberg.....	66
4.15	Haarweg 07a te Overberg.....	67
4.16	Haarweg 09 te Overberg.....	68
4.17	Heuvelsesteeg 03a te Overberg.....	69
4.18	Heuvelsesteeg 06 te Overberg.....	69
4.19	Heuvelsesteeg 11 en 11a te Overberg.....	70
4.20	Heuvelsesteeg 13 en 15 te Overberg.....	70
4.21	Heuvelsesteeg 17 te Overberg.....	72
4.22	Heuvelsesteeg 20 te Overberg.....	73
4.23	Heuvelsesteeg 22 en 24 te Overberg.....	73
4.24	Hof ter Heideweg 01 te Maarsbergen.....	73
4.25	Lekdijk 04 te Amerongen.....	74
4.26	Lekdijk 05a te Amerongen.....	75
4.27	Lekdijk 06a te Amerongen.....	75
4.28	Lekdijk 13 te Amerongen.....	75
4.29	Lekdijk 23, 23a en 25 te Amerongen.....	75
4.30	Maarsbergseweg 49 te Woudenberg.....	78
4.31	Parallelweg 42 en 42a te Overberg.....	79
4.32	Parallelweg 46 en 48 te Overberg.....	81
4.33	Parallelweg 50 en 52 te Overberg.....	82
4.34	Parallelweg 54 te Overberg.....	82
4.35	Rottegatsteeg 03 te Maarsbergen.....	83
4.36	Rottegatsteeg 03 te Maarsbergen.....	83
4.37	Rottegatsteeg 04 te Maarsbergen.....	86
4.38	Rottegatsteeg 05 te Maarsbergen.....	87
4.39	Rottegatsteeg 07 en 7a te Maarsbergen.....	90
4.40	Rottegatsteeg 08 te Maarsbergen.....	91
4.41	Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen.....	92
4.42	Rumelaarseweg 19 te Maarsbergen.....	94
4.43	Scherpenzeelseweg 42 te Maarsbergen.....	95
4.44	Scherpenzeelseweg 46 te Maarsbergen.....	95
4.45	Schoolweg 08 te Overberg.....	95
4.46	Schoolweg 10 te Overberg.....	96
4.47	Slappedel 36 te Maarsbergen.....	96
4.48	Spoorlaan 23 en 25 te Overberg.....	99
5	Niet-agrarische inspraakreacties.....	100
5.1	Altena 04a te Maarsbergen.....	100
5.2	Altena 12 te Maarsbergen.....	100
5.3	Bergweg 18b te Overberg.....	101
5.4	Bergweg 22 te Overberg.....	102
5.5	Bergweg 39 te Maarn.....	103

5.6	Buntlaan 13 te Maarn .....	104
5.7	Buurtsteeg 04 te Maarn.....	105
5.8	De Venen 11 te Maarn.....	106
5.9	Dwarsweg 04 te Maarn.....	106
5.10	Dwarsweg 36 te Overberg.....	108
5.11	Dwarsweg 58 te Overberg.....	109
5.12	Dwarsweg 62 te Overberg.....	109
5.13	Eindseweg 04a te Overberg .....	110
5.14	Eindseweg 04 en 04B (erachter) te Overberg .....	113
5.15	Griftdijk 01b te Maarsbergen.....	114
5.16	Griftdijk 11a te Maarsbergen.....	115
5.17	Haarweg 09a en 9b te Overberg.....	115
5.18	Heuvelsesteeg 08 te Overberg (locatie naast Achterweg 9 te Overberg).....	117
5.19	Heuvelsesteeg 08a te Overberg.....	118
5.20	Heuvelsesteeg 21 en 23 te Overberg .....	118
5.21	Maarsbergseweg 26 te Maarsbergen .....	119
5.22	Hoekenkamp 05 te Maarn.....	120
5.23	Lekdijk 01 te Amerongen.....	121
5.24	Meentsteeg 05 te Maarn.....	122
5.25	Rottegatsteeg 06 te Maarsbergen.....	123
5.26	Schapendrift 01 te Maarn .....	124
5.27	Scherpenzeelseweg 50 te Maarsbergen .....	125
5.28	Schoolweg 10 te Overberg = locatie Rw Achterweg 8 Overberg.....	125
5.29	Spoorlaan 01 te Overberg .....	125
5.30	Stameren 08 (10) te Maarn.....	128
5.31	Stameren 14 te Maarn .....	129
5.32	Vinkenbuurtweg 06a te Maarn .....	129
5.33	Vinkenbuurtweg 18 te Maarn.....	130
5.34	Vinkenbuurtweg 26 en 26a te Maarn.....	131
5.35	Woudegge 07 te Overberg.....	132
5.36	Woudenbergseweg 114 te Maarsbergen.....	133
5.37	Zandschulperweg 06a te Overberg .....	133
5.38	Zuylensteinseweg 19 te Amerongen .....	133
5.39	Zuylensteinseweg 20 e.o. te Amerongen.....	134
5.40	Zuylensteinseweg 28a te Amerongen .....	135
5.41	VKZ BV Financiële en vastgoed-/gebiedsmanagers te Bithoven.....	136
5.42	Van Veldhuysen Groentechniek BV- Baron van Hogendorp te Doorn .....	136
6	<b>Reacties Landgoederen .....</b>	<b>138</b>
6.1.	<b>Amersfoortseweg 2-2a te Maarn - Landgoed Huis te Maarn.....</b>	<b>138</b>
6.2.	<b>Amersfoortseweg 6 te Maarn - Landgoed Soria Moria .....</b>	<b>140</b>
6.3.	<b>Amersfoortseweg 54 te Maarn - Landgoed Zonnekanje.....</b>	<b>140</b>
6.4.	<b>Amersfoortseweg 56 te Maarn - Landgoed Peppelenenk.....</b>	<b>141</b>
6.5.	<b>Boulevard 7 te Zeist - Landgoed Kolland .....</b>	<b>142</b>
6.6.	<b>Dwarsweg 08 te Maarn - Landgoed .....</b>	<b>144</b>
6.7.	<b>Dwarsweg 67 te Overberg - Landgoed De Laan .....</b>	<b>145</b>
6.8.	<b>Maarnsegrindweg 30 te Maarsbergen - Landgoed Maarsbergen.....</b>	<b>147</b>
6.9.	<b>Trekerweg 11 te Leusden - Landgoed Den Treek-Henschoten.....</b>	<b>149</b>
6.10.	<b>Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen - Landgoed Anderstein &amp; 't Stort .....</b>	<b>152</b>

<b>6.11. Woudenbergseweg 42 en 42a te Maarsbergen - Landgoed Kombos.....</b>	<b>161</b>	
<b>7</b>	<b>Ambtshalve aanpassingen.....</b>	<b>167</b>
<b>7.1</b>	Altena 4, Maarsbergen .....	167
<b>7.2</b>	Amerongerwetering 22, Amerongen.....	167
<b>7.3</b>	Amerongerwetering 30, Amerongen.....	167
<b>7.4</b>	Amerongerwetering 38, Amerongen.....	167
<b>7.5</b>	Amersfoortseweg, Maarn (landgoed 't Stort) .....	167
<b>7.6</b>	Bergweg 12, Amerongen.....	167
<b>7.7</b>	Bergweg 18a en 18c.....	168
<b>7.8</b>	Bergweg 33, Maarn .....	168
<b>7.9</b>	Bergweg 35, Maarn .....	168
<b>7.10</b>	Bergweg 43, Maarn .....	168
<b>7.11</b>	Dwarsweg 66, Overberg .....	168
<b>7.12</b>	Eindseweg 3, Overberg.....	168
<b>7.13</b>	Eindseweg 5 en 5a, Overberg.....	168
<b>7.14</b>	Eindseweg 19, Overberg.....	168
<b>7.15</b>	Griftdijk 5 Maarsbergen.....	168
<b>7.16</b>	Haarweg 5, Overberg .....	169
<b>7.17</b>	Haarweg 22, Overberg .....	169
<b>7.18</b>	Haarweg 25, Maarsbergen.....	169
<b>7.19</b>	Heuvelsesteeg 5, Overberg.....	169
<b>7.20</b>	Heuvelsesteeg 16, Overberg.....	169
<b>7.21</b>	Heuvelsesteeg 22 en 24, Overberg .....	169
<b>7.22</b>	Maarnse Grindweg 22, Maarn.....	169
<b>7.23</b>	Parallelweg 4a, Overberg .....	169
<b>7.24</b>	Scherpenzeelseweg 44, Maarsbergen.....	170
<b>7.25</b>	Woudenbergseweg 114, Maarsbergen .....	170
<b>7.26</b>	Zuylesteinseweg 6a, Amerongen.....	170
<b>7.27</b>	Wijzigingen doorvoeren in ontwerpbestemmingsplan .....	170
7.27.1	Toelichting .....	170
7.27.2	Regels .....	170
7.27.3	Verbeelding .....	171



# 1 Inleiding

Deze commentaarnota geeft de resultaten weer van de inspraak- en overlegprocedure, die is gehouden voor het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied OMMA” van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 juni 2014 tot en met 17 juli 2014 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Tevens is op 17 juni 2014 een inloopavond gehouden in de Weistaar te Maarsbergen. Gedurende de terinzagelegging zijn 117 schriftelijke/mondelijke inspraakreacties ontvangen. Het voorontwerpbestemmingsplan is ook toegezonden aan diverse instanties, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken. De gemeente heeft van 14 instanties een reactie gekregen. De schriftelijke inspraak- en de overlegreacties zijn letterlijk in de commentaarnota overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De bijlagen bij deze reacties zijn om technische redenen niet in deze Commentaarnota opgenomen.

**Hoofdstuk 2** bevat een Algemene beantwoording op veel in de reacties voorkomende algemene thema's, te weten landbouw, archeologie en planMER, alsmede daarmee verband houdende onderwerpen.

In **hoofdstuk 3** zijn de reacties van de wettelijke overlegpartners (15) opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Waar nodig wordt daarbij verwezen naar de Algemene beantwoording in hoofdstuk 2.

De beantwoording van alle binnengekomen agrarische inspraakreacties is verwerkt in **hoofdstuk 4** (48), terwijl de beantwoording van alle niet-agrarische inspraakreacties in **hoofdstuk 5** is opgenomen (42). **Hoofdstuk 6** bevat vervolgens alle inspraakreacties van landgoedeigenaren (11). Behalve de schriftelijke zijn in deze hoofdstukken ook de digitale en mondelinge reacties opgenomen. Bij de beantwoording wordt waar nodig verwezen naar de Algemene beantwoording in hoofdstuk 2.

De inspraak- en overlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Tezamen met de aanpassingen naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties, zijn er bij de gemeente reacties van interne afdelingen gekomen en zijn ook nog diverse kleine onvolkomenheden geconstateerd. In **hoofdstuk 7** is opgenomen hoe hier mee is omgegaan en hoe dit ambtshalve is verwerkt in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze commentaarnota en bestuurlijk fiat van door het college van B&W is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het plan is voorgelegd aan de gemeenteraad met het voorstel om het vrij te geven om ter inzage te leggen. Na het aannemen van enkele amendementen en een memo heeft de raad op 2 juli 2015 hiertoe besloten. De amendementen en de memo zijn in deze commentaarnota verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met een reactie op de zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeente bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

## 2 Algemene beantwoording

Uit diverse artikel 3.1.1 Bro-reacties en inspraakreacties komt voor een aantal onderwerpen dezelfde opmerking of vraagstelling naar voren. Om herhaling van dezelfde beantwoording te voorkomen en voor een aantal onderwerpen een verdiepingsslag te geven, is in dit hoofdstuk een algemene beantwoording geformuleerd. Het betreft de volgende onderwerpen.

### 2.1 Landbouw

#### 2.1.1 Toekenning van bouwvlakken

##### Overwegingen

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de plankaart/verbeelding aangegeven bouwvlakken. Dit systeem met grafische bouwvlakken wordt algemeen aanvaard als de meest effectieve regeling ter beperking van een ongewenste spreiding van bebouwing. In principe dienen alle bouwwerken, inclusief mest- en sleufsilos/kuilvoerplaten en hooi-/grasrollen, binnen het bouwvlak te worden geconcentreerd. Per agrarisch bouwvlak is één bedrijf toegestaan.

De behoefte aan bouw mogelijkheden kan per agrarisch bedrijf sterk verschillen. Een intensieve veehouderij heeft bijvoorbeeld meer bedrijfsgebouwen nodig dan een vollegrondstuinbouwbedrijf of een fruitteeltbedrijf. Ook de omvang en milieuvergunningen van een agrarisch bedrijf kunnen bepalend zijn voor het al dan niet toekennen van een groot/klein bouwvlak. De bouwvlakken op de plankaart/verbeelding zijn getekend als zogenaamde “bouwvlakken op maat”. Dit houdt in dat bij het bepalen van de oppervlakte van de bouwvlakken gekeken is naar de al aanwezige bebouwing en het bouwvlak, zoals opgenomen in het huidige, vigerende bestemmingsplan, en dat er nog een milieuvergunning of milieumelding op het perceel aanwezig is. Bij het optekenen van het bouwvlak is ook rekening gehouden met landschappelijke kenmerken, zoals verkavelingspatronen, waterlopen en lijnvormige en vlakvormige houtopstanden.

##### Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt ambtshalve aangepast (zie ook Hoofdstuk 7. Ambtshalve aanpassingen).

#### 2.1.2 Verschuiving en vergroting van bouwvlak

##### 2.1.2.1 Algemeen

Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het voorontwerpplan zijn in de zomer van 2014 circa 70 individuele bedrijfsbezoeken afgelegd. De nadruk lag daarbij op een inventarisatie van de dieren en de staltypes. Dit diende als input voor de planMER-berekeningen. Daarnaast kwamen veelal ook ontwikkelingsmogelijkheden, de bedrijfsopvolging en de omvang en ligging van het bouwvlak ter sprake. Ambtshalve is ervoor gekozen om de vorm van de bouwvlakken van alle agrarische bedrijven te *optimaliseren*, en als zodanig mee te nemen in de aanpassingsronde naar het ontwerpplan. Optimaliseren houdt in, dat wel de vorm van het agrarisch bouwvlak is veranderd, maar niet de oppervlakte van datzelfde bouwvlak.

Een aantal overleg- en inspraakreacties verwijst naar mogelijk toekomstige uitbreidingsplannen van het agrarisch bedrijf als reden voor een verschuiving of vergroting van het agrarisch bouwvlak, zoals nu opgenomen op de plankaart/verbeelding.

In een aantal gevallen zijn de uitbreidingsplannen nog onvoldoende uitgewerkt of ligt er nog geen (gehonoreerde) aanvraag milieuvergunning / Nbwetvergunning, waardoor de toekomstige bedrijfsomvang, de locatie van de uitbreiding aan bedrijfsbebouwing en de oppervlakte daarvan niet vaststaan. De plannen zijn daardoor momenteel onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan een gewijzigd bouwvlak op te nemen.

### **2.1.2.2 Verschuiving van bouwvlak (= vormverandering)**

#### Overwegingen

De gemeente heeft als uitgangspunt genomen, dat met verschuiven van bouwvlakken zonder vergroten (= vormverandering) kan worden ingestemd en wordt meegenomen in dit bestemmingsplan, indien dit vanuit landschappelijk oogpunt geen beletselen oplevert.

In het bestemmingsplan Buitengebied OMMA 2015 zijn grenzen gesteld aan de maximale oppervlakte van het bouwvlak, te weten maximaal 1,3 hectare, die alleen via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden kan worden toegepast (zie samenvatting paragraaf 2.3). Indien het huidige bouwvlak al groter is, dan geldt de huidige omvang (= ten tijde van de ontwerp terinzagelegging) als maximum. Binnen deze beperking van de oppervlaktemaat is wel flexibiliteit mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor gedeeltelijke verlegging van het bouwvlak (= hoepelbepaling = vormverandering). Deze bevoegdheid biedt de mogelijkheid de vorm van een bouwvlak aan te passen, zodanig dat minimaal 50% van het bestaande bouwvlak wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. Daarbij worden de bestaande opstallen en de bestaande sleufsilos/kuilvoerplaten, alsmede de hooi-/grasrollen in het nieuwe bouwvlak opgenomen.

### **2.1.2.3 Vergroting oppervlakte bouwvlak - algemeen**

#### Overwegingen

Het vergroten van de bouwvlakken boven de 1,3 ha en het toekennen van een extra of nieuw agrarisch bouwvlak kan de gemeente niet meenemen, vanwege de milieugevolgen voor de N2000 gebieden, zoals berekend en beschreven in de bijgestelde planMER. Boven de 1,3 ha dient een buitenplanse procedure gevolgd te worden. Ook bij vergroting dient rekening gehouden te worden met landschappelijke inpassing.

Om in de toekomst tegemoet te kunnen komen aan een vergroting van het agrarisch bouwvlak, bevat het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden. De uitbreiding van agrarische bedrijven is in sommige gebieden mogelijk via de regeling van 2x 30% tot maximaal 1,3 hectare. Dit geeft het plan de nodige flexibiliteit ten aanzien van het de omvang van het agrarische bouwvlak. Uiteraard voor zover er geen toename van de ammoniakemissie is op nabijgelegen EHS en N2000-gebieden.

Het planMER biedt voor de bedrijven - behalve langs de Lekdijk - de volgende mogelijkheid. Er mag via een wijzigingsbevoegdheid worden vergroot tot maximaal 1,3 ha, indien de emissie uit de gebouwen ten behoeve IV en GG niet toeneemt. Indien de emissie wel toeneemt, kan worden vergroot tot maximaal 1,3 ha, mits in alle gebouwen voor IV en GG reductiemaatregelen worden getroffen van minimaal 85% voor IV en minimaal 57% voor GG.

Een uitzondering is een zone van 300 meter langs de Lekdijk, waar de emissie vanuit het bouwvlak van **IV en GG** niet mag worden vergroot. De zonering langs de Lekdijk is noodzakelijk vanwege de geringe afstand tot het nabij gelegen Natura2000 gebied Uiterwaarden Neder-Rijn (onderdeel van Rijntakken). In deze zone is geen enkele toename van de emissie toegestaan. Hier zijn vergrotingen tot maximaal 1,3 ha dus enkel mogelijk als de emissie niet toeneemt. Echter voor GG zonder 2x 30%, voor IV alleen met 2x 30%.

#### Conclusie

Een wijzigingsbevoegdheid van 1,3 ha is het maximaal haalbare, indien deze gecombineerd wordt met emissie beperkende stalmaatregelen op nieuwe én oude stallen. Dit geldt met name voor een zone van 300 meter langs de Lekdijk, waarbinnen geen enkele toename van de emissie wordt toegestaan.

### **2.1.2.4 Vergroting oppervlak bouwvlak - grondgebonden bedrijven (GG)**

#### Overwegingen

Wanneer een ondernemer kan aantonen, dat hij vanuit bedrijfseconomisch en/of ruimtelijk oogpunt een groter bouwvlak nodig heeft, is via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid vergroting van het bouwvlak in principe mogelijk, mits er geen negatief effect optreedt op de aanwezige Natura 2000-gebieden. Voor een bedrijf dat een bouwvlak heeft van minder dan 1,3 ha, kan met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak worden vergroot tot maximaal 1,3 ha. Ook hier is de voorwaarde aan verbonden, dat er geen negatief effect mag optreden op de aanwezige Natura 2000-gebieden.

Voor bouwvlakken, gelegen binnen de door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgestelde Groene contour, moet tevens beoordeeld worden of bij een dergelijke vergroting de aldaar aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad. Emissiebeperkende stalmaatregelen zijn daarbij onmisbaar.

### 2.1.2.5 Vergroting oppervlak bouwvlak - intensieve veehouderij (IV)

#### Overwegingen

De zonering van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost is verwerkt in de PRV en de PRS. Het gaat hier met name om de zonering van de intensieve veehouderij. In het buitengebied van OMMA komen zowel extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, als landbouwontwikkelingsgebieden voor. Agrarische bedrijven met een hoofd- of neventak in de intensieve veehouderij zijn voor zover gelegen in een extensiverings- of verwevingsgebied door middel van de aanduiding “intensieve veehouderij” (iv) op de plankaart aangegeven. Een iv-bedrijf mag dan alleen worden uitgeoefend ter plaatse van een agrarisch bedrijf met de aanduiding “intensieve veehouderij”. Agrarische bedrijven die gelegen zijn in een LOG mogen zowel grondgebonden als intensieve veehouderij zijn. Daarvoor is de opgestelde planMER maatgevend.

Verschuiving (via een wijzigingsbevoegdheid) van een bouwvlak met de aanduiding “intensieve veehouderij” is in extensiveringsgebied alleen mogelijk ten behoeve van dierenwelzijn, mits het geen uitbreiding van het aantal dierplaatsen betreft.

In verwevingsgebied mag een bouwvlak met de aanduiding “intensieve veehouderij” (IV) **2x 30%** van het bestaande bouwvlak worden vergroot tot een maximum van 1,3 hectare. Verdere vergroting van het bouwvlak boven de 1,3 ha is alleen mogelijk via een buitenplanse regeling (postzegelbestemmingsplan) en dat moet zijn voldaan aan de Nbwet.

In landbouwontwikkelingsgebied geldt hetzelfde als bij verwevingsgebied, met dien verstande dat op alle bouwvlakken intensieve veehouderij mogelijk is en een vergroting van het bouwvlak **niet via 2x 30%**, maar in één keer naar maximaal 1,3 ha mag. Een van de voorwaarden bij uitbreiding is, dat moet zijn voldaan aan de Nbwet. In LOG zijn de bouwvlakken niet voorzien van een aanduiding IV, omdat alle agrarische bedrijven hier naar IV mogen, ook al zijn ze dat nu nog niet.

De bovengenoemde flexibiliteitsbepalingen zijn meegenomen in de planMER, die is uitgevoerd om na te gaan of het optreden van negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van de door dit bestemmingsplan geboden ruimte al dan niet met zekerheid kan worden uitgesloten (zie ook Algemene beantwoording–planMER).

#### Conclusie

Het bestemmingsplan (T,R,V) zal als volgt in de Regels worden aangepast:

1. voor extensiveringsgebied verschuiving van **IV** alleen ten behoeve van dierenwelzijn (via wijzigingsbevoegdheid).
2. voor verwevingsgebied vergroting van **IV** alleen via 2x 30% tot maximaal 1,3 ha (via wijzigingsbevoegdheid).
3. voor de zone van 300 meter langs de Lekdijk alleen vergroting van **IV en GG**, indien de emissie niet verder toeneemt.
4. de meeste agrarische bouwvlakken op de Verbeelding zullen een vormverandering ondergaan, zodat een optimalisering van het gebruik van het bouwvlak kan worden nagestreefd.

### 2.1.3 Definitie en aanduiding intensieve veehouderij (IV) en grondgebonden (GG)

#### Overwegingen

De begripsomschrijving van intensieve veehouderij en grondgebonden is conform die van de PRS/PRV, met dien verstande dat daar gesproken wordt over een eis van maximaal 2,5 GVE per ha voor een grondgebonden agrarisch bedrijf (GG).

Onder intensieve veehouderijbedrijf (IV) wordt verstaan niet-grondgebonden veehouderij: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering, die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij;

Onder grondgebonden agrarisch bedrijf (GG) wordt verstaan een agrarisch bedrijf dat gericht is op activiteiten waarvan de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken. D.w.z. voor zover bij **veehouderijbedrijven** het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het bedrijf behorende gronden. Tevens geldt bij deze veehouderijbedrijven de maximum eis van 2,5 GVE per hectare.

#### Conclusie

De definitie voor grondgebonden veehouderijbedrijven wordt in de regels conform bovenstaande gecorrigeerd.

## 2.1.4 Vulgraad

### Overwegingen

Bij het berekenen van de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak is één van de uitgangspunten de zogenaamde vulgraad, zijnde dat deel van het bouwvlak dat gebruikt kan worden voor dierverblijven. De overige ruimte wordt benut voor wonen, mest- en voersilo's, loodsen, brandcorridor's parkeer- en manoeuvreerruimte. Het begrip 'stalruimte' is vervangen door 'dierverblijf', omdat overige schuren en melklokalen niet mee tellen voor de vulgraad.

De vulgraden van 40% voor de intensieve veehouderij en 18% voor de grondgebonden veehouderij zijn gemiddelden die lokaal in OMMA goed aansluiten. Uit de klankbordgroep OMMA kwamen nog lagere percentages naar voren.

Uit onderzoek is gebleken dat voor de intensieve veehouderij landelijk een vulgraad van 50% het maximaal haalbare is. Uit analyses blijkt voorts dat een vulgraad op een melkveehouderij van 50% nooit haalbaar is als de verschillende silo's die voor de bedrijfsvoering nodig zijn binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. De vulgraad komt dan eerder uit op 20% voor nieuw ingerichte bouwvlakken. Op bestaande bouwvlakken in een historisch landschap, waarbij rekening gehouden moet worden met landschappelijke elementen, is soms sprake van een vulgraad van niet meer dan 10%.

Omdat de term "vulgraad" teveel onduidelijkheden oproept, zal deze term in de toelichting nader worden verklaard. Aangezien de uitkomsten van het MER overeind blijven indien gerekend wordt met vulgraden van ten hoogste 50% (IV) en 20% (GG) zullen deze percentages (50 respectievelijk 20) in de planregels worden overgenomen. Op basis van onderzoek- en ervaringsfeiten (zie planMER) is besloten om de maximale vulgraad van 18% voor grondgebonden bedrijven (GG) te verhogen naar 20% en voor intensieve veehouderijbedrijven (IV) van 40% naar 50%.

### **Mix van dieren op 1 bedrijf**

Als er een mix van dieren (= IV + GG) op het bedrijf aanwezig is, moet bij vergunningverlening voor die locatie berekend worden hoeveel gebouwen voor IV-/GG-dieren ze mogen realiseren. Dan mag maximaal 20% van het bouwvlak worden gebruikt voor GG, tegelijkertijd geldt dat 50% van het resterende bouwvlak voor IV gebruikt mag worden. Andersom geldt dezelfde redenering.

### Conclusie

Vulgraden (en begrip 'dierverblijf') vastleggen in de regels biedt zekerheid voor de uitvoerbaarheid van het plan. De vulgraden uit het voorontwerp worden door velen echter als te beperkend ervaren. Het bestemmingsplan is op basis van de planMER uitvoerbaar bij een verhoogde vulgraad van 50% voor intensieve veehouderijbedrijven en van 20% bij grondgebonden bedrijven. Derhalve is besloten om deze hogere percentages in de regels van het ontwerpplan over te nemen. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard.

Als het bedrijf een mix van dieren kent, zal de vulgraad hierop afgestemd worden.

## 2.1.5 Kuilvoerplaten en sleufsilos

### Overwegingen

In diverse reacties wordt gevraagd om het binnen het bouwvlak halen van de kuilvoerplaten of sleufsilos. Kuilvoerplaten zijn betonnen grondplaten zonder wanden; sleufsilos hebben ook betonnen wanden tot circa 1,5 a 2 meter. Beide bouwwerken zijn ook vergunningplichtig.

Vanwege landschappelijke en bedrijfstechnische redenen streeft de gemeente ernaar om deze opslagvormen voor gras en mais zoveel mogelijk binnen het bouwvlak onder te brengen. Beide opslagvormen moeten binnen het huidige bouwvlak worden ondergebracht. Mocht het niet lukken om deze opslagvormen binnen het bouwvlak te brengen, dan moeten deze binnen een afstand van 25 van het bouwvlak worden gesitueerd. In dat geval hebben zij een specifieke aanduiding "kuilvoerplaten" gekregen.

### Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

## 2.1.6 Opslag van hooi- en grasrollen

### Overwegingen

Omdat de opslag van hooi- en grasrollen in het veld een te grote landschappelijke impact heeft, wil de gemeente deze alleen op het bouwvlak onderbrengen. Omdat de opslag van deze rollen geen specifieke opslagvoorzieningen vraagt (geen verharde ondergrond), is de opslag van hooi- en grasrollen niet vergunningplichtig. Voor hooi-/grasrollen wordt geen aparte functieaanduiding opgenomen, omdat die om met name landschappelijke redenen binnen het bouwvlak ondergebracht dienen te worden.

#### Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

### **2.1.7 Plattelandswoning**

#### Overwegingen

Diverse reacties hebben betrekking op de door familie of derden bewoonde (voormalige) bedrijfswoning die op of naast het eigen agrarische bouwperceel staat. Sinds de wettelijke regeling inzake de "plattelandswoning", is het mogelijk om deze 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> bedrijfswoning door burgers te laten bewonen, zonder dat dit milieugevolgen heeft voor het bijbehorende agrarische bedrijf. De algemene regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan ging er vanuit dat in principe elke (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt mag worden, zonder dat deze apart is aangeduid. Voorwaarde was wel dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Maar naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (RvS) van 4 februari 2015 blijkt dat het generiek (= algemeen, bij recht) toestaan van plattelandswoningen niet langer houdbaar is. Van alle bedrijfswoningen is namelijk niet nagegaan, of hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De RvS eist dat bij het toestaan van een plattelandswoning gekeken is, of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) zal hierop moeten worden aangepast. We gaan dit doen door op bedrijfswoningen, die nu door een burger bewoond worden, een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' te leggen. Voor nieuwe gevallen nemen we een afwijkingsbevoegdheid op, met de eis dat aangetoond wordt, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan (T,R,V) wordt overeenkomstig de slotalinea van de overwegingen aangepast.

## **2.2 Archeologie**

### **2.2.1 Archeolog. verwachtingswaarden op agrar. gronden en binnen het (agrar.) bouwvlak**

#### **Overwegingen**

##### **2.2.1.1 Algemeen**

In diverse inspraakreacties wordt het verzoek gedaan om (agrarische) bouwvlakken te vrijwaren van de archeologische verwachtingswaarde dan wel archeologisch onderzoek. Motivatie hiervoor is dat een groot deel van het bouwvlak al bebouwd is en/of de grond al geroerd is. Daarnaast wordt het verzoek gedaan ingrepen op agrarische gronden tot 50 cm vrij te stellen van archeologisch onderzoek.

In reactie hierop delen wij het volgende mee. De Utrechtse Heuvelrug is een archeologisch rijk gebied. Deze rijkdom uit zich bijvoorbeeld in het grote aantal terreinen dat een monumentale status bezit, zogenaamde AMK-terreinen (AMK = Archeologische Monumenten Kaart). Op het grondgebied van de gemeente bevinden zich 104 geregistreerde AMK-terreinen, variërend van 'van archeologische waarde' tot 'zeer hoge archeologische waarde', waarvan 29 wettelijk beschermd zijn. Daarnaast zijn er in het landelijke Archeologisch Informatie Systeem (Archis op dit moment 795 archeologische vondstmeldingen en waarnemingen geregistreerd in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente Utrechtse Heuvelrug hecht grote waarde aan de cultuurhistorische en archeologische rijkdom van haar grondgebied, en daarom neemt zij de verantwoordelijke taak een evenwichtig en passend beleid te ontwikkelen ter bescherming van deze archeologische waarden zeer serieus. Inherent aan deze taak ziet de gemeente haar rol als voorlichter, een evenwichtig en passend beleid is een inzichtelijk en begrijpelijk beleid.

De gemeente heeft in totaal zeven soorten archeologische waarden als van grote betekenis voor de Utrechtse Heuvelrug aangemerkt; te weten de historische kernen van de verschillende dorpen, de landgoederen van de Stichtse Lustwarande, prehistorische grafheuvels (en de omringende zone), de middeleeuwse ontginningssassen (boerderijlinten) in de copeontginningen, de (vroeg)middeleeuwse landroutes, terreinen die een monumentale status hebben (zogenaamde AMK-terreinen) en terreinen waar resten uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aanwezig zijn. Deze zeven verschillende archeologische waarden vormen samen de kern van de cultuurhistorische identiteit van de Utrechtse Heuvelrug. Aan deze waarden wordt het grootste belang gehecht.

Inherent aan archeologisch erfgoed is dat het zich onder het maaiveld bevindt en daarmee aan het oog is onttrokken. Veel is daarom nog onbekend. Echter op basis van archeologische vondsten en waarnemingen in de omgeving, gecombineerd met de locatie in het landschap kan wel een inschatting worden gemaakt van de kans dat er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Deze kans op archeologische resten wordt uitgedrukt in een verwachtingswaarde, variërend van hoog naar laag. Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (laatste versie 2013) staan de archeologische waarden en verwachtingswaarden weergegeven. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft de balans gezocht tussen de archeologische (verwachtings)waarden en de mogelijkheden tot ontwikkeling. Dit is geresulteerd in een vijftal archeologische dubbelbestemmingen waarbij op terreinen met een hoge archeologische waarde verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek geldt voor kleine ingrepen in de bodem zoals het bouwen van een kleine schuur (variërend van 50 m<sup>2</sup> tot 150 m<sup>2</sup> afhankelijk van het type archeologische verwachting), terwijl op terreinen met een middelhoge tot lage archeologische verwachtingswaarde pas een onderzoeksverplichting geldt voor in omvang grote tot zeer grote ontwikkelingen (resp. vanaf 1000 m<sup>2</sup> en 10 ha). Doel van deze verplichting is het ruimte bieden voor noodzakelijke ontwikkeling, onder voorwaarde van behoud van de archeologische resten en kennis daaromtrent voor toekomstige generaties. Omdat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is vruchteloos archeologisch onderzoek te verrichten, wordt gestreefd naar regelmatige verwerking van voortschrijdend inzicht in de archeologische beleidskaart van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Naast een vrijstelling van omgevingsvergunningaanvraag op basis van omvang van de beoogde ontwikkeling, geldt er ook een vrijstellingsgrens op basis van diepte van de ingreep in de bodem. De zogenaamde bouwvoor, het bovenste deel van de bodem direct onder het maaiveld, blijkt door bodembewerking, zowel natuurlijk als door mensenhanden, dusdanig verstoord dat archeologische resten, indien aanwezig, niet meer in hun originele context bewaard zijn gebleven. De informatiewaarde van deze resten is daardoor gering. De bovenste 30 cm van de bodem kan daarom zonder consequenties voor het archeologisch bodemarchief gerod worden en is daarmee vrijgesteld van onderzoeksverplichting.

#### **2.2.1.2 Inspraakreactie LTO**

Ten aanzien van de opmerking van LTO (zie ook par. 3.2) dat agrarische gronden door normaal agrarisch gebruik reeds tot 50 cm onder maaiveld is verstoord, merken wij het volgende op. Wij streven als gemeente naar efficiënt, werkbaar en breed gedragen beleid, in dit kader evalueren wij onze beleidskeuzes bij voorkeur regelmatig. In 2012 hebben wij de regels van ons gemeentelijk archeologiebeleid (dat in bestemmingsplannen middels dubbelbestemmingen en een omgevingsvergunningstelsel een op een wordt verwerkt) tegen het licht gehouden. Bij deze gelegenheid hebben wij LTO actief uitgenodigd om deel te nemen aan de discussie. Gelukkig heeft zij daar gehoor aan gegeven. De mogelijk wenselijke aanpassing van dieptegrenzen op agrarische gronden is hierbij uitgebreid aan bod gekomen. Wij verwijzen hiervoor naar het document Evaluatie Archeologiebeleid gemeente Utrechtse Heuvelrug 2012, de relevante alinea's zijn hieronder in de bijlage opgenomen. Een uitgebreide analyse naar de dikte van de bouwvoor in de gemeente is in dit kader uitgevoerd. Samenvattend kan gesteld worden dat de dikte van de bouwvoor enorm kan variëren. Deze variatie sluit aan bij de landschappelijke variatie van dit gebied. Aansluiting van dieptevrijstellinggrenzen bij de variërende mogelijke bouwvoordiktes leidt tot een wildgroei aan archeologische regels. Dit maakt de regels veel ingewikkelder dan ze nu zijn, en daarmee ook minder werkbaar en praktisch. Zowel vergunningaanvragers als de archeologische monumentenzorg zijn gebaat bij heldere en overzichtelijke regels. Het aanpassen van de dieptevrijstellingen is daarom in een divers landschap als dat van de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet wenselijk. De 30 cm geldt dus niet alleen als landelijke norm, maar is ook aantoonbaar (zie hieronder) een 'gulden middenweg' voor de Heuvelrug.

Aanvullend kan echter gesteld worden dat het vanuit de doelstelling van de archeologische dubbelbestemming niet de bedoeling is voortgezet agrarisch gebruik van gronden 'ineens' vergunningplichtig en onderzoekspflichtig te achten. Voortgezet agrarisch gebruik valt onder 'normaal beheer en onderhoud'. Dit is in de regels vrijgesteld van een archeologische onderzoeksverplichting. Op verzoek van LTO is in 2012 besloten het normaal beheer en onderhoud explicieter te vermelden door in de toelichting op te nemen dat: Normale agrarische jaarlijkse werkzaamheden worden beschouwd als 'normaal beheer' en zijn vrijgesteld van een archeologische onderzoeksverplichting. Hieronder wordt verstaan: ploegen, woelen, zaai klaar maken, oogsten/rooien, stoppelbewerking, grasland woelen, planten/poten, rooien van bomen in het kader van boomkwekerijen en spitten. Diep ploegen en aanleggen van drainage vallen niet onder de vrijstelling voor normaal agrarische onderhoudswerkzaamheden. Deze vrijstelling is van toepassing op voortgezet agrarisch gebruik. Ook nieuwe agrarische percelen vallen niet onder de vrijstelling.

Ten aanzien van de opmerkingen van verschillende agrariërs dat binnen de bouwvlakken de archeologische onderzoeksverplichting niet zou moeten gelden, merken wij het volgende op. De dubbelbestemming archeologie is opgenomen, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de grond dusdanig geroerd is dat het archeologisch niveau is verdwenen. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat de diepte van verstoring van de bodem op agrarische erven per perceel enorm kan verschillen. Enkele voorbeelden: Amerongerwetering 2 te Amerongen, Eindseweg 10 Overberg, Gooijerdijk 62 Doom, (gedeelte van) bouwvlak intacte bodemopbouw vanaf 20 tot 40 cm onder maaiveld met hoge archeologische verwachting; Haarweg 9 te Overberg, Zuylensteinsweg 6a te Amerongen, Lekdijk 13 te Amerongen, verstoord profiel vanaf 80 tot 100 cm onder maaiveld, archeologische verwachting bijgesteld naar laag tot geen.

Daar komt bij dat de diepte van verstoring van het erf niet direct iets zegt over de verstoring van het archeologisch niveau. In verschillende delen van de gemeente (en dan met name de flanken van de stuwwal en de dekzandruggen) blijkt archeologisch niveau afgedekt door een plaggende van 50 tot 100 cm. Met andere woorden het archeologisch niveau bevindt zich 50 tot 100 cm dieper dan verwacht. Een verstoring van 80 tot 100 cm door erfbebouwing hoeft niet per definitie het archeologisch niveau verstoord te hebben. Op voorhand is geen conclusie te verbinden aan de staat van het bodemarchief op basis van bebouwing van het erf. De combinatie van de funderingsdiepte van de erfbebouwing, landschappelijke ligging en type archeologische verwachtingswaarde zijn factoren die van invloed zijn op deze discussie. Verstoring van individuele percelen kan daarom uitsluitend door middel van onderzoek waarbij voornoemde factoren in kaart worden gebracht, aangevuld met booronderzoek, worden vastgesteld.

Zowel het verzoek om (agrarische) bouwvlakken te vrijwaren van de archeologische verwachtingswaarde dan wel archeologisch onderzoek als het verzoek om ingrepen op agrarische gronden tot 50 cm vrij te stellen van archeologisch onderzoek kunnen vanuit de doelstelling van de archeologische dubbelbestemming niet gehonoreerd worden. Echter in de regels is wel degelijk aandacht voor de knelpunten die in de verzoeken naar voren zijn gebracht. Voor het uitvoeren van normaal agrarische werkzaamheden op gronden met een archeologische dubbelbestemming is geen onderzoek noodzakelijk. Daarnaast zijn de hoogten van diverse vrijstellingsgrenzen variërend van 100.000 m<sup>2</sup> tot 50 m<sup>2</sup> bewust gekozen om ontwikkelingen in agrarisch gebied niet nodeloos te belasten. Echter wanneer de kans op verstoren van belangrijke archeologische vindplaatsen groot of zeer groot is, is gekozen voor een lagere vrijstelling ter bescherming van het archeologisch erfgoed.

#### Conclusie:

Op grond van deze algemene beantwoording behoeft het plan geen aanpassing. De vrijstelling tot 30 cm is niet alleen een landelijk gehanteerde norm, maar ook een gulden middenweg voor de gemeente. Bovendien geldt voor alle werken en werkzaamheden dat normaal onderhoud en beheer mogelijk is.



## 2.2.2 **Bijlage: uitsnede uit Evaluatie Archeologiebeleid gemeente Utrechtse Heuvelrug 2012**

### 2.2.2.1 **Aandachtspunt ploegdieptes en vrijstellingsgrenzen**

Tijdens de discussie op 10 mei 2012 hebben afgevaardigden van de lokale LTO-afdeling De Liniedijk hun twijfels uitgesproken over de zinnigheid van de 30 cm-dieptegrens. In de hele gemeente Utrechtse Heuvelrug geldt dat versturende werkzaamheden in de bovenste 30 cm van het bodemprofiel, de zogenaamde bouwvoor, zijn vrijgesteld van een archeologische onderzoeksverplichting. De gedachte hierachter is dat de bouwvoor door groundbewerking (ploegen) maar ook als gevolg van natuurlijke verstoringen (doorworteling, mollengangen en dergelijke) is verstoord en er daarom geen intacte archeologische sporen in deze bovenste laag aanwezig zijn. Landelijk wordt de dikte van deze bouwvoor op gemiddeld 30 cm gesteld.

LTO wijst op twee knelpunten. Ten eerste lijken de leden van LTO met hun normale jaarlijkse activiteiten zonder vergunning in overtreding te zijn. De akkers worden elk jaar geploegd tot een diepte van 40 cm. Strikt genomen hebben boeren onder de huidige beleidsregels dus een omgevingsvergunning nodig voor de jaarlijkse ploegwerkzaamheden op hun land (althans de boeren die de daar geldende oppervlaktevrijstellingsgrens ook overschrijden). Ten tweede zijn akkers waar landbouw op bedreven wordt in de periode na de Tweede Wereldoorlog diep geploegd. Hierdoor is de bewerkte top laag, de bouwvoor, in de praktijk veel dikker dan de gestelde 30 cm. Hoewel diepploegen op zandgronden nu niet meer gebruikelijk is, zal de bodem door de diepe ploegactiviteiten wel tot op grotere diepte dan 30 cm zijn verstoord en zijn er volgens de afgevaardigden van LTO dus geen archeologische resten te verwachten. Daarmee zouden er ook geen maatregelen meer nodig zijn. Op verzoek van LTO is daarom nu de dieptevrijstelling op landbouwterreinen nogmaals kritisch bekeken.

Hiervoor is informatie ingewonnen bij een buurgemeente. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft onlangs op advies van archeologisch adviesbureau Vestigia bv de dieptevrijstelling in het Kromme Rijngebied gesteld op 50 cm onder maaiveld. De onderzoekers van Vestigia zijn nagegaan op welke diepte archeologische sporen en lagen daadwerkelijk zijn waargenomen bij archeologisch onderzoek. In het Kromme Rijngebied bleken de archeologische lagen altijd dieper te zitten dan 50 cm onder maaiveld. Het vrijstellen van archeologische onderzoeksverplichting in de bovenste 50 cm was voor de gemeente Wijk bij Duurstede een logisch gevolg van de archeologische conclusies.

Om in kaart te kunnen brengen op welke diepte de archeologische lagen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug aanwezig zijn, zijn de resultaten van het hier uitgevoerde archeologische onderzoek geanalyseerd. Een gedetailleerdere beschrijving van deze analyse en tabellen met de onderzoeksgegevens zijn opgenomen in Bijlage 3 (blz. 55). Duidelijk is dat de vorming van het landschap van invloed is op de diepte van het archeologisch niveau.

In tabel 1 zijn de resultaten van de analyse per landschapstype aangegeven.

<b>Landschapstype</b>	<b>Gemiddelde diepte archeologisch niveau</b>	<b>Opmerkingen</b>	<b>Voorstel voor diepte vrijstelling</b>
Oever- en beddingafzettingen van de Neder- en Kromme Rijn	45 cm-mv	De bouwvoor blijkt inderdaad gemiddeld 15 cm dieper dan het landelijke gemiddelde van 30 cm.	35 cm-mv
Komgebieden van het Kromme	45 cm-mv	De bouwvoor blijkt inderdaad	35 cm-mv

Rijng gebied ten zuiden van de heuvel rug		gemiddeld 15 cm dieper dan het landelijke gemiddelde van 30 cm.	
Gordeldekzandwelingen met plaggendek op de zuidflank van de heuvelrug	60 cm-mv	De dikte van het plaggendek is bepalend voor de diepte van het archeologisch niveau	50 cm-mv
Gordeldekzandwelingen /onder plaggendek op de zuid flank van de heuvelrug	30 cm-mv		20 cm mv
Stuifzandgebieden	20 cm-mv	De mate van overstuiving is bepalend voor de diepte van het archeologisch niveau	10 cm-mv
Stuwwalgebieden	20 cm-mv		10 cm-mv
Gordel dekzandwelingen met plaggendek ten noorden van de heuvelrug	60 cm-mv	De dikte van het plaggendek is bepalend voor de diepte van het archeologisch niveau	50 cm-mv
Gordeldekzandwelingen zonder plaggendek ten noorden van de heuvelrug	30 cm-mv		20 cm-mv
Veegebieden van de Gelderse vallei ten noorden van de heuvelrug	0 cm-mv	De archeologische verwachting van deze gebieden is doorgaans laag. De aanwezigheid van resten is op sommige plaatsen wel aangetoond en deze komen vanaf het maaiveld voor.	0 cm-mv
Dekzandruggen zowel ten noorden als ten zuiden van de heuvelrug zonder plaggendek	30 cm-mv		20 cm-mv
Dekzandruggen zowel ten noorden als ten zuiden van de heuvelrug met plaggendek	60 cm-mv	De dikte van het plaggendek is bepalend voor de diepte van het archeologisch niveau	10 cm-mv

### 2.2.2.2 Aanpassing van de dieptevrijstelling?

Het is voor een werkbaar archeologiebeleid van belang dat de dieptevrijstellingen gebaseerd zijn op de daadwerkelijke diepte van archeologische lagen. Het is voor zowel de vergunningaanvrager als de archeologisch onderzoeker zeer onwenselijk dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld bij ingrepen in de bodem die de diepte van het archeologisch niveau niet eens halen. Dit is verspilling van tijd en geld.

In de tweede kolom van tabel 1 staan de dieptes waarop het archeologisch niveau is aangetroffen. Ter bescherming van het archeologisch niveau is het verstandig bij een dieptevrijstelling een marge van minimaal 10 cm aan te houden (ter vergelijking, een normaal A4tje is 21 cm breed, 10 cm is dus de helft van de breedte van een A4tje). Dit zou de dieptevrijstellingen zoals weergegeven in de vierde kolom van tabel 1 tot gevolg kunnen hebben.

De voorgestelde dieptevrijstellinggrenzen variëren van 0 cm tot 50 cm. Per landschappelijke eenheid zijn echter verschillende archeologische verwachtingswaarden van toepassing. In totaal zijn er vijf verschillende archeologische verwachtingswaarden met elk hun eigen regels. In bovenstaande lijst worden vijf verschillende dieptevrijstellinggrenzen (0, 10, 20, 35 en 50 cm) voorgesteld. Dit leidt tot een pakket van 25 verschillende regels. Dit maakt de regels rond archeologisch erfgoed veel ingewikkelder dan ze nu zijn, en daarmee ook minder werkbaar en praktisch. Zowel vergunningaanvragers als de archeologische monumentenzorg zijn gebaat bij heldere en overzichtelijke regels. Het aanpassen van de dieptevrijstellingen is daarom in een divers landschap als dat van de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet wenselijk. De 30 cm geldt dus niet alleen als landelijke norm, maar is ook aantoonbaar een 'gulden middenweg' voor de Heuvelrug.

### 2.2.2.3 Omgevingsvergunning voor ploegen?

Aangezien tegenwoordig een gemiddelde ploegdiepte van 26 cm wordt gepropageerd (eveneens in het kader van milieueisen) zijn de normale jaarlijkse ploegactiviteiten niet direct van invloed op de archeologische lagen in de bodem in de gebieden met gordeldekzandwelingen, denkzandruggen of oever- en beddingafzettingen in de bodem of komgebieden. Vanuit het oogpunt van de archeologische monumentenzorg is het dus niet noodzakelijk dat voor ploegen in deze gebieden een vergunning wordt aangevraagd.

Op de stuwwal en ook in stuifzand gebied en kunnen archeologische resten vlak onder het maaiveld worden aangetroffen. Op deze locaties zou het archeologisch bodemarchief ernstig kunnen worden bedreigd door ploegwerkzaamheden. In stuifzandgebieden komen echter geen akkers voor en op de stuwwal liggen er slechts enkele ten westen van Maarn. In de praktijk is de dreiging tot versterking dus niet groot.

### Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat voor het normale jaarlijkse ploegen van akkers vanuit het oogpunt van de archeologische monumentenzorg geen bezwaren zijn en dus geen vergunningplicht noodzakelijk is ervan uitgaande, dat de huidige maatstaven worden gehanteerd. Geen aanpassing bsp.

## **2.3 planMER**

### **Overwegingen**

#### **Uitvoerbaarheid bsp**

Het voorgenomen bestemmingsplan OMMA geeft uitwerking aan vastgesteld beleid voor het gebied. Het plan faciliteert vooral landbouwkundige ontwikkelingen in het gebied. Voorliggend planMER toont aan dat als gevolg van uitvoering van het bestemmingsplan geen knelpunten ontstaan op het gebied van wet- en regelgeving. Speciale aandacht in dit planMER is uitgegaan naar mogelijke effecten van de ontwikkelruimte die aan agrarische bedrijven geboden wordt. Voor het onderdeel ecologie ligt hier een uitvoerige scenarioanalyse aan ten grondslag. Er is gerekend met een scenario waar in de huidige bouwvlakken worden opgevuld met een wijzigingsbevoegdheid van 1,3 hectare met interne saldering en een zonering langs de Lekdijk. De resultaten van dit scenario hebben aangetoond dat de ontwikkelruimte geen negatieve effecten op verzuring en eutrofiering oplevert na vergelijking van de ontwikkelruimte die met het plan mogelijk wordt gemaakt met het huidig gebruik. Ten opzichte van de autonome ontwikkeling kan er wel een zekere toename van de depositie gaan ontstaan, maar deze referentiesituatie is in het MER opgenomen vanuit de verplichtingen in de wet milieubeheer en is niet aan de orde in een passende beoordeling cf Nb-wet artikel 19j.

Voor geen van de overige aspecten zijn negatieve effecten te verwachten. De uitbreiding van agrarische bouwvlakken heeft potentieel wel een nadelig effect op landschap, maar dit wordt voorkomen door voorwaarde te stellen aan de landschappelijke inpassing van uitbreidingen.

Daarmee is vastgesteld dat er ten aanzien van de Natuurbeschermingswet geen belemmeringen worden verwacht die het voorliggende plan onuitvoerbaar zouden kunnen laten zijn. Ook vanuit de andere sectorale kaders zijn de plannen inpasbaar.

Van belang is nog te melden, dat bij het doorrekenen van het aantal dieren per stal onder meer rekening is gehouden met de zogenaamde technische ruimte. Dit is de ruimte nodig voor voergoten, melklokaal; ziekenboeg, afkalfruimte etc. Details over het aantal dieren zijn te vinden in Bijlage 5 Methodiek van het MER, pagina 14 en verder.

#### **Inpassing MER in planregels**

Onderzocht is welke technische mogelijkheden er zijn binnen het plangebied om, op basis van het mechanisme van gebiedsgerichte interne saldering, effecten op de beschermde natuur te voorkomen. Vastgesteld is dat de kwalificerende habitats zo dicht bij de actieve veehouderijen liggen, dat er rondom een aantal van de percelen langs de Lekdijk sprake kan zijn van significante effecten op de kwalificerende habitats in de uiterwaarden van de Neder-Rijn (onderdeel van Rijntakken).

Op basis van verspreidingsberekeningen aan een tweede alternatief op het voornemen is vastgesteld, dat het instellen van een zone van 300 meter breed langs de Lekdijk, waarbinnen er geen toename wordt toegestaan van de emissies vanuit de bouwvlakken kan voorkomen, dat er negatieve effecten op zullen treden. Deze zone sluit uit dat er sprake zal zijn van een toename van de depositie op de kwalificerende habitats binnen de uiterwaarden van de Neder-Rijn, maar ook in Kolland en Overlangbroek. Significant negatieve effecten zoals bedoeld in Nb-wet artikel 19j kunnen dus worden uitgesloten als aan een aantal regels wordt voldaan die in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen.

**Samengevat** omvat de regeling in het bestemmingsplan in hoofdlijnen het volgende:

- een bouwvlak mag worden gewijzigd en bebouwd (tot 1,3 hectare) als is aangetoond dat er vanuit het bouwvlak geen sprake is van een toename van de emissies
- in afwijking van bovenstaande regel mag bij een toename van de emissie vanuit het bouwvlak toch wel worden gebouwd als er op bestaande en nieuwe diervverblijven emissiebeperkende maatregelen worden aangebracht; voor een intensieve veehouderij moet de emissiereductie ten minste 85% bedragen; voor een grondgebonden (melk)veehouderij moet de emissiereductie ten minste 57% bedragen
- het is niet toegestaan om binnen een zone van 300 meter langs de Lekdijk gebruik te maken van bovenstaande afwijkingsbepaling in deze zone is een toename van de emissie niet toe te laten.

### **Conclusie**

Een wijzigingsbevoegdheid van 1,3 ha is het maximaal haalbare indien deze gecombineerd wordt met emissie beperkende stalmaatregelen op oude én nieuwe stallen; én met een zonering van 300 meter langs de Lekdijk waarbinnen een toename van de emissie niet mogelijk is.

In de overige scenario's genoemd in het MER (geen zonering, geen stalmaatregelen en/of meer ontwikkelruimte) kunnen significante effecten op de Natura 2000 gebieden niet uitgesloten worden. Een bestemmingsplan gebaseerd op één van deze overige scenario's is daarmee niet uitvoerbaar. Voor concrete aanpassing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 2.1. van deze Commentaarnota.

# 3 Overlegreacties

## 3.1 Provincie Utrecht

### **Reactie**

Met bovengenoemd e-mailbericht heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerp- bestemmingsplan "OMMA Buitengebied Overberg, Maarsbergen, Maarn en Amerongen" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

#### **I. Het provinciaal beleid**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

#### **II. Planbeoordeling**

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, wordt met deze integrale herziening van de (verouderde) buitengebiedplannen van de voormalige gemeenten Maarn en Amerongen beoogd een actueel en adequaat planologisch-juridisch kader te scheppen voor het buitengebied van de kernen Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft enerzijds voornamelijk een conserverend karakter (met de nodige flexibiliteit), terwijl het anderzijds op een aantal onderdelen eveneens (in beperkte mate) als ontwikkelingsgericht kan worden aangemerkt. Binnen bepaalde delen van het plangebied beoogt het plan vooral instandhouding en ontwikkeling van de bestaande gebiedseigen karakteristieken, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische structuren. Binnen andere delen van het plangebied zet het plan daarentegen in op ontwikkeling en instandhouding van de agrarische en (in beperkte mate) andere bedrijfsactiviteiten. Het nieuwe bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen ontwikkelingen in een onderling evenwichtige en economisch gezonde situatie kunnen plaatsvinden.

Buiten het plangebied zijn gelaten de bebouwde kom van de kernen Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen, alsmede (bijna) alle binnen het plangebied gelegen recreatieterreinen, waarvoor afzonderlijke bestemmingsplannen zijn of worden opgesteld. Ook de rijksweg A12 met omliggende gronden is buiten het plangebied gehouden, evenals de bouwlocaties Eindseweg te Overberg, Amerongerwetering 2 te Amerongen, Tuindorppweg 10 en Vinkenbuurtweg 26/26a te Maarn. Ook hiervoor zijn of worden afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld.

In de aanloop naar dit voorontwerpbestemmingsplan heeft in de vorm van een klankbordgroep, waarin ook de provincie vertegenwoordigd was, goed overleg over het concept van dit voorontwerpbestemmingsplan plaats gevonden. Over deze wijze van planvoorbereiding en de geboden kans om in een vroegtijdig stadium op hoofdlijnen over dit eerste planconcept met u van gedachten te wisselen ben ik zeer te spreken. Dit laat echter onverlet dat het plan - mede omdat een aantal eerder naar voren gebrachte opmerkingen in onvoldoende mate blijken te zijn verwerkt - aanleiding geeft om ten aanzien van de volgende aspecten meer gedetailleerde opmerkingen te plaatsen:

## 1. NATUURBESCHERMINGSWET/PLANMER (stikstofvraagstuk)

In algemene zin spreek ik waardering uit voor de evenwichtige en accurate wijze waarop u het vraagstuk van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden heeft opgepakt en de zorgvuldige manier waarop u de uitkomsten van het planMER ten aanzien van deze problematiek in het bestemmingsplan heeft verwerkt. Naar mijn opvatting heeft u hiermee in ieder geval optimale inspanningen geleverd om de juridische risico's voor de houdbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt zoveel mogelijk te beperken.

Wel geef ik u in overweging nog eens nauwkeurig na te gaan in hoeverre de meest actuele teksten van het planMER en de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan volledig zijn afgestemd en met elkaar in overeenstemming zijn (dit geldt overigens ook voor de vermelding van de juiste versie/datum van het planMER). Volledigheidshalve merk ik nog op dat het aanwijzingsbesluit Rijntakken op 29 april 2014 is gepubliceerd en in werking getreden. In dit besluit zijn de Natura 2000 gebieden Uiterwaarden Neder-Rijn, Uiterwaarden IJssel, Uiterwaarden Waal en Gelderse Poort samengevoegd. Als gevolg hiervan zijn de instandhoudingsdoelen uitgebreid ten opzichte van het ontwerpbesluit Uiterwaarden Neder-Rijn. De instandhoudingsdoelen zijn uitgebreid voor het aantal broedvogels, niet broedvogels, habitattypen en de begrenzing van het habitatrictlijngebied is uitgebreid (Amerongse Bovenpolder en de Blauwe Kamer). Het planMER dient op deze gewijzigde instandhoudingsdoelen te worden aangepast.

## 2. LANDBOUW

Ten aanzien van de **planregels** merk ik het volgende op.

### Artikel 1.48 (begripsomschrijving grondgebonden agrarisch bedrijf)

Dit artikel geeft op zich een correcte definitie van een grondgebonden agrarisch bedrijf en is in overeenstemming met de PRV. Deze definitie kan zowel van toepassing zijn op akker- en tuinbouw, alsook op grondgebonden veehouderij. Voor de grondgebonden veehouderij vindt de provincie echter een nader gespecificeerde definitie nodig, omdat de definitie zoals geformuleerd in artikel 1.48 in de praktijk vaak onjuist geïnterpreteerd wordt. Een voorbeeld van een onjuiste interpretatie is te vinden in het planMER, waar op bladzijde 60-62 melkveebedrijven met 3-5 melkkoeien per hectare nog steeds grondgebonden genoemd worden. Bij een dergelijke veebezetting zal een melkveebedrijf echter niet meer kunnen voldoen aan de voorwaarde voor grondgebondenheid dat het benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het bedrijf behorende gronden. Ik stel u dan ook voor aan de **begripsomschrijvingen** in artikel 1 van de planregels voor een goed begrip en alle duidelijkheid het volgende toe te voegen:

### grondgebonden veehouderij:

*Rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het bedrijf behorende gronden.*

*Toelichting: Bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt aan deze voorwaarde voldaan.*

*Grootvee-eenheid (GVE): rekeneenheid voor het vaststellen van de veebezetting zoals vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, L329/3).*

*Melkkoe = 1,0 GVE, kalf = 0,4 GVE, paard = 0,8 GVE, schaap of geit = 0,1 GVE;*

### Artikel 4.6.1 (Wijziging verschuiven en vergroting bouwvlakken in verwevingsgebied)

In deze regeling ontbreekt de restrictie uit artikel 4.13, lid 6 van de PRV, dat agrarische bouwpercelen van niet-grondgebonden veehouderijen in het verwevingsgebied maximaal twee keer met 30 % mogen worden uitgebreid. Bij deze regeling gaat het niet alleen om het beperken van de absolute omvang van agrarische bouwpercelen, maar dient ook de relatieve groei van bouwpercelen te worden beperkt. Ik verzoek u dan ook dit artikel in die zin aan te passen en in overeenstemming te brengen met de PRV.

### Artikel 4.6.5, artikel 4.6.6, artikel 4.6.7 en artikel 4.6.8 (wijzigingsbevoegdheden bij beëindiging agrarisch bedrijf)

Deze artikelen gaan over bestemmingswijzigingen (vervolgfunctie) na beëindiging van een agrarisch bedrijf. In artikel 4.6.7 wordt onder b. terecht als voorwaarde gesteld, dat aangetoond moet worden dat het bouwvlak niet nodig is voor de landbouw en de locatie geen landbouwontwikkelingsperspectief meer heeft.

Volgens artikel 4.7 van de PRV zou deze voorwaarde ook moeten gelden voor de regelingen in de artikelen 4.6.5, 4.6.6 en 4.6.8.

Ik verzoek u dan ook deze artikelen in die zin aan te passen en in overeenstemming te brengen met de PRV

### 3. NATUUR (EHS-beleid)

De belangrijkste opmerkingen betreffen de **verbeelding**.

1. Diverse bestemmingsvlakken voor "Wonen" en "Maatschappelijk" (binnen de EHS) zijn zodanig ruim begrensd dat hierdoor ook natuur- en bosterrein binnen deze bestemmingen valt. Om de bestaande natuurwaarden te beschermen zou deze begrenzing moeten worden ingeperkt tot de daadwerkelijk als erf en tuin gebruikte grond, waarbij eventueel een verderop staande schuur aangepijld zou kunnen worden. Voorbeelden van te ruime begrenzing zijn onder meer: De Hoogt 6 (bijna 1,5 ha), De Hoogt 2 en 4 (7000 m<sup>2</sup>), De Hoogt 1, Amersfoortseweg 60 ('t Wissel: 7000 m<sup>2</sup>), Buurtsteeg 4 (recreatiewoning), Buurtsteeg 3, Maarnse Grindweg 32-34 e.o. (kantoren, ook woningen rond Kasteel Maarsbergen), kinderopvang De Bosuil in Amerongen (1,5 ha).
2. Vooralsnog onduidelijk blijft waarom het zuidwestelijk gelegen parkeerterrein nabij het Henschotermeer wél binnen dit plan is gebracht, terwijl het grootste deel van dit recreatieterrein buiten het plangebied is gehouden. Dit terrein heeft een aanduiding "parkeerterrein" gekregen binnen de bestemming "Natuur", maar in de planregels (artikel 10.1) is niet terug te vinden wat dit precies inhoudt ten aanzien van o.a. omvang, verharding, verlichting, gebruikstijden etc. Dit is wel nodig, omdat anders bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden volgens artikel 10.4 moeilijk te beoordelen valt of gehandhaafd kan worden.
3. Ten zuiden van Kasteel Maarsbergen heeft een groot vlak (bijna 12,5 ha) de functieaanduiding "Dagrecreatie" (binnen de Natuurbestemming van artikel 10.1). Hier zijn dag recreatieve voorzieningen mogelijk, zoals onder meer een minigolfbaan. Het betreft hier geen geringe oppervlakte. Onduidelijk blijft in hoeverre hier - in relatie tot de vigerende bestemming "Landgoed" in het geldende bestemmingsplan "Maarn Buitengebied" - sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Indien dit het geval blijkt, dan zal door middel van een deugdelijk nee-tenzij onderzoek aangetoond moeten worden dat er geen significante aantasting van de natuurwaarden optreedt. Ik verzoek u hierover in de plantoelichting in ieder geval meer duidelijkheid te verstrekken.
4. Grote delen rond de instellingen/scholen van Valkenheide aan de Woudenbergsesweg (N226) zijn in agrarisch gebruik (als agrarische natuur binnen de EHS) dan wel gerealiseerde natuur in de EHS. Deze gronden, die nu grotendeels de bestemming "Maatschappelijk" (met functieaanduiding "onderwijs") hebben verkregen, dienen de bijpassende bestemming "Agrarisch met waarden" of "Natuur" te krijgen volgens het kaartbeeld uit het provinciale Natuurbeheerplan 2013 (zie link: <http://plannenbank.provincie-utrecht.nl/index.do?kaarten=4718.2899&nakaarten=4714.4716.2878.2879.2882&flaminQoConfig-plannenTemplate.xml&extent=155542.0105,449476.382.158409.7705.450993.422>).
5. Op basis van dezelfde kaart uit het hiervoor aangehaalde Natuurbeheerplan dring ik er bij u op aan de bestemmingen op diverse plaatsen aan te passen, te weten:
  - Natuurbestemming (voor gronden gerealiseerde nieuwe of al langer bestaande natuur in de EHS) rond het perceel Scherpenzeelseweg 7, ten westen van Meentsteeg 8, een groot gebied ten westen van de Dwarsweg tussen huisnummer 4 en de Schapendrift, diverse bossingels rond Brummelsbergen, perceel direct oostelijk van Lekdijk 10A (= een restant van een boomgaard), bestaand bosperceel ten noorden van Elsterstraatweg, alle percelen rond de Veenseweg / tabaksschuren van Utrechts Landschap en het zuidelijk deel horeca-bestemming Berghuis. Tussen het Boshotel en Eindseweg is een bestaand bosperceel ten onrechte buiten het plan gehouden, want het is geen verblijfsrecreatie.
  - Het stuweiland bij Amerongen valt binnen de EHS en dit gebied wil de provincie graag omzetten naar de bestemming "Natuur". Om deze reden zal ter plaatse in ieder geval de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" moeten worden toegekend. Indien de eigenaar (RWS) niet mee wil gaan in een enkelbestemming "Natuur", dan zou voor deze gronden wellicht een wijzigingsbevoegdheid naar "Natuur" binnen de enkelbestemming "Verkeer" kunnen worden opgenomen.

Ten aanzien van de **plantoelichting** merk ik het volgende op.

1. In de hoofdstukken 2.2.4 en 4.10 wordt de "groene contour" deels nog in de "oude" betekenis gebruikt. Ook elders wordt soms nog oude tekst gehanteerd, zoals bijvoorbeeld bij bestaande buitenplaatsen in

hoofdstuk 4.14. Verder is de PRV 2013 (inclusief 1e partiële herziening 2014) relevanter voor de begrenzing dan het Natuurbeheerplan. Het onderscheid kern, natuurontwikkeling en ecologische verbindingzone kennen we niet meer in de PRV. Over het geheel genomen is hoofdstuk 4.10 enigszins vreemd ingedeeld, hetgeen mede veroorzaakt wordt door het gegeven dat "oude" en "nieuwe" teksten door elkaar heen worden gebruikt. Hierdoor wordt het actuele nee-tenzij beleid niet goed beschreven en ook niet juist toegepast.

2. In de subparagrafen van hoofdstuk 4 worden globaal enkele ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. Deze ontwikkelingen zijn slechts in zeer algemene zin beschreven, waarbij vooralsnog onduidelijk blijft of illegaal aanwezige bebouwing en/of functies dan wel andere grenzen dan in het vigerende plan als recht worden opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Over het geheel genomen wordt een heldere opsomming gemist van alle nieuwe ontwikkelingen die het plan binnen de EHS mogelijk maakt, alsook de deugdelijke nee-tenzij toets die hieraan ten grondslag behoort te liggen.
3. In hoofdstuk 4.11 wordt in relatie tot de nota's voor schaapskooien en tabaksschuren bij de voorwaarden voor mogelijke nieuwe functies ten onrechte niet vermeld dat binnen de EHS uiteraard het nee-tenzij regime geldt. Hetzelfde geldt ook voor de in hoofdstuk 4.14 aangehaalde mogelijke functiewijzigingen en bouwvlakvergrotingen op buitenplaatsen en landgoederen. In de planregels is deze randvoorwaarde (nee-tenzij) overigens wél correct opgenomen in de desbetreffende artikelen.

#### 4. CULTUURHISTORIE

**Ingestemd** kan worden met het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde - Landgoed en buitenplaats" voor de in het plangebied gelegen historische buitenplaatsen en landgoederen. In grote lijnen wordt hiermee het behoud en de versterking van de karakteristieke waarden en kenmerken van deze buitenplaatsen en landgoederen op passende wijze vastgelegd en geborgd. Het ligt naar mijn opvatting voor de hand hierbij zoveel mogelijk aan te sluiten bij de zogenoemde Buitenplaatsbiotopen, die de provincie momenteel in samenspraak met de betrokken gemeenten ontwikkelt voor de historische buitenplaatsen binnen de in de PRS/PRV opgenomen historische buitenplaatszones. Hierop zou in de plantoelichting mogelijk kunnen worden ingehaakt. Voor zover met deze dubbelbestemming mede wordt beoogd deze buitenplaatsen en landgoederen enige ontwikkelingsruimte te bieden in de zin van het - onder voorwaarden - toestaan van functiewijziging van de bestaande gebouwen, kan hiermee worden ingestemd.

**Niet ingestemd** kan echter worden met de in de planregels opgenomen mogelijkheid tot vergroting van bouwvlakken en/of het toekennen van nieuwe bouwvlakken ten behoeve van het creëren van nieuwe economische dragers voor deze buitenplaatsen en landgoederen. In deze zin acht ik de wijzigingsbevoegdheden in artikel 36.1.3 (Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken) en artikel 36.1.4 (Wijziging nieuw bouwvlak) in strijd met het terughoudende provinciale verstedelijkingsbeleid in casu strijdig met artikel 4.2 (Verstedelijking landelijk gebied) van de PRV. In dit verband teken ik aan dat het merendeel van de in het plangebied aanwezige buitenplaatsen en landgoederen zijn gesitueerd buiten de in de PRS/PRV opgenomen historische buitenplaatszone, waarbinnen op grond van het tweede lid van artikel 2 10 (Cultuurhistorische hoofdstructuur) van de PRV onder strikte voorwaarden enige ruimte voor het creëren van nieuwe economische kostendragers (in de vorm van kleinschalige stedelijke functies c.q. bebouwing) kan worden geboden. De aan deze wijzigingsbevoegdheden verbonden voorwaarden doen niet af aan de hiervoor aangeduide strijdigheid met artikel 4.2 van de PRV. Los hiervan ben ik overigens van mening dat het bieden van dergelijke ontwikkelingsruimte - ook binnen de kaders van de PRS/PRV (artikel 2.10) - vooral een kwestie van specifiek "maatwerk" zal zijn, dat zich slechts moeilijk in algemene (bestemmingsplan)regels laat vatten.

**Met klem** dring ik er dan ook bij u op aan de hiervoor genoemde artikelen ten behoeve van vergroting van bouwvlakken en/of toekenning van nieuwe bouwvlakken ter plaatse van buitenplaatsen en landgoederen uit de planregels te schrappen.

#### 5. STILTEGEBIEDEN

De bescherming van de in het plangebied gelegen stiltegebieden is naar mijn opvatting in de planregels in voldoende mate geborgd overeenkomstig de bepalingen in artikel 4.19 van de PRV. Met name artikel 34.3 ("Milieuzone - stiltegebied") van de planregels lijkt mij geheel in overeenstemming met het provinciale beleid. Voor de goede orde geef ik u in overweging de expliciete randvoorwaarde omtrent het niet wezenlijk



nadelig beïnvloeden van de geluidsbelasting in het stiltegebied (zoals onder meer opgenomen in artikel 4.5.3 sub 9) voor alle duidelijkheid ook als voorwaarde op te nemen in de artikelen 5.3, 6.3, 7.3, 8.3, 9.3 en 12.3 (alle betreffende 20% uitbreiding bebouwing binnen diverse niet-agrarische functies).

Ten aanzien van de verbeelding merk ik op dat de grens van de stiltegebieden niet geheel juist is weergegeven. Er ontbreekt o.a. een stukje bij Valkenheide en ten westen van de Bergweg, op diverse plekken loopt de grens net iets anders dan in de PRV/PMV en tussen de Amerongseweg en de Rijndijk ontbreekt de aanduiding stiltegebied zelfs in zijn geheel. Ik dring er dan ook bij u op aan de stiltegebieden volledig correct (in nauwe overeenstemming met de aanduiding in de PRV - inclusief 1<sup>e</sup> partiële herziening!) weer te geven.

Ten aanzien van de plantoelichting merk ik volledigheidshalve nog het volgende op.

1. In hoofdstuk 4.5 wordt aandacht besteed aan stiltegebieden in relatie tot functieverandering bij bedrijven. Gesteld wordt dat "in beginsel bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan, waarvoor de indicatieve richtafstand voor geluid ten hoogste 30 m bedraagt, op grond waarvan mag worden aangenomen dat functieverandering geen negatieve akoestische gevolgen heeft voor de akoestische kwaliteit van het stiltegebied." Deze redenering lijkt mij niet onjuist. Een kleine aanscherping door nog de verbinding te leggen met de richtwaarde uit de PMV zou wel als een verbetering kunnen worden aangemerkt.
2. In hoofdstuk 4.7.1 (Provinciaal Milieubeleidsplan) staat: "Qua kaart en verbods- en vergunningsbepalingen zijn stiltegebieden derhalve volledig, 'alles dekkend' en uitsluitend geregeld in de PMV (...)." Deze bewering is onjuist (en lijkt mij ook in tegenspraak met de tekst die er op volgt). De PMV regelt het milieuspoor van de bescherming van stiltegebieden; de PRV het ruimtelijke spoor. Er lijkt in de aangehaalde tekst dan ook te worden uitgegaan van de "oude" PMV, want alleen de verbodsbepalingen worden genoemd, terwijl juist de richtwaarde voor dit plan relevant is. Over de PRV in relatie tot stiltegebieden staat in hetzelfde stuk tekst: 'Het betreft hier functies binnen inrichtingen.' Ook dat is onjuist, aangezien artikel 4.19 van de PRV ook van toepassing is op bijvoorbeeld (nieuwe) wegen.
3. In hoofdstuk 4.7.3 staat: "Buiten inrichtingen regelt de provinciale milieuverordening de akoestische kwaliteit van de stiltegebieden. Hiervoor zijn daarom geen bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen." Zoals hiervoor al is opgemerkt, beperkt artikel 4.19 van de PRV zich echter niet tot inrichtingen. Voor zover relevant dienen dan ook regels te worden opgenomen en dient in de toelichting te worden aangegeven op welke wijze met dit provinciale beleid rekening is gehouden in het plan. In hetzelfde hoofdstuk staat ook dat de voorwaarde ten aanzien van flexibiliteitsbepalingen eveneens geldt voor functies op minder dan 50 meter afstand van een stiltegebied. Volgens mij is dat onjuist en geldt dit alleen in het stiltegebied zelf. Op grond van de PRV is het niet verplicht, het zou wel leiden tot betere bescherming en aansluiten bij het provinciale milieubeleid.

## 6. VERKEER

Zoals bij u bekend werken ProRail, uw gemeente en de provincie Utrecht momenteel de plannen uit voor een ongelijkvloerse spoor kruising van de N226 (Woudenbergseweg) in de kern Maarsbergen. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure, dat om begrijpelijke redenen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan voor het buitengebied is gelaten. In de hiervoor aangehaalde planvorming voor de ongelijkvloerse spoor kruising is sprake van een alternatief plan met een verbindingsweg (en rotonde) tussen de Tuindorpsweg/Haarweg en provinciale weg N226 ten behoeve van de ontsluiting van Maarsbergen bij doortrekking van de ongelijkvloerse spoor kruising van de N226 onder de Tuindorpsweg/Haarweg door. Deze mogelijke verbindingsweg valt wél binnen het plangebied van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied (namelijk binnen de bestemming "Natuur"), maar is - in afwachting van de definitieve planvorming - niet op de verbeelding weergegeven. Ik ga er nadrukkelijk van uit dat met de (definitieve) planvorming voor de bedoelde wegaanpassingen rekening zal worden gehouden bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan en dat beide bestemmingsplannen zorgvuldig op elkaar zullen worden afgestemd.

## 7. LANDSCHAP

Zoals hiervoor onder de aspecten "planMER", "natuur" en "stiltegebieden" ook al werd aangeduid, verdient het dringend aanbeveling de teksten van de plantoelichting nog eens nauwkeurig na te lopen op onjuistheden

en onzorgvuldigheden en ook de teksten van de verschillende hoofdstukken beter op elkaar af te stemmen. Dit geldt in algemene zin ook voor de teksten met betrekking tot "landschap".

Ik teken hierbij aan dat in de eerste 3 hoofdstukken de provinciale Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen niet wordt genoemd of gebruikt (deze komt eerst pas in hoofdstuk 4,10 expliciet aan de orde). Ik geef u hierbij in overweging deze Kwaliteitsgids en het opgestelde Voorbeeldenboek (suggesties voor de borging van de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in bestemmingsplannen) meer nadrukkelijk als uitgangspunt te hanteren (zie: [www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids/](http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids/)). Mede onder verwijzing naar de Kwaliteitsgids merk ik ten aanzien van de teksten in met name de eerste 3 hoofdstukken van de plantoelichting het volgende op.

- Er wordt nog steeds gesproken over *hoevenlandschap* (hoofdstuk 2.1.3), terwijl deze term in deze regio feitelijk niet wordt gebruikt. We hebben het hier over kampenlandschap en heideontginningslandschap. In de Kwaliteitsgids is de indeling naar mozaïek- en (grove) stroken verkaveling gemaakt.
- Het *overgangslandschap* Maarn/Maarsbergen en nabij Overberg wordt als noord- of achterflank benoemd. Dit kan ook ingedeeld worden bij heideontginningslandschap met slagenverkaveling (zoals in hoofdstuk 2.1.5).
- Het totale bosgebied is Nationaal Park (sinds 2013). Hierbij is met name het reliëf van belang.
- De uiterwaarden vallen binnen het Nationaal Landschap Rivierengebied.
- Binnendijks rivierenlandschap is slagen verkaveling van de Langbroekerwetering. Dit maakt ook deel uit van het Nationaal Landschap Rivierengebied en is een komgebied.
- In hoofdstuk 2.2.3 zijn alleen enkele kernkwaliteiten van het Rivierengebied benoemd, maar er zijn meer kernkwaliteiten ook in andere landschappen die onderdeel uitmaken van dit plan. Zo wordt onder meer de reliëfbeleving gemist.
- De begrenzing van het Nationaal Landschap Rivierengebied ("oude" afbeelding in hoofdstuk 3.1) klopt niet.
- Over de Grebbelinie wordt relatief weinig vermeld, terwijl er toch een stukje door het plangebied loopt. Het Beeldkwaliteitsplan schetst enkele uitgangspunten.

Onder verwijzing naar de bepalingen in de desbetreffende artikelen in de planregels ga ik er nadrukkelijk van uit dat onder meer bij het toestaan van agrarische nevenactiviteiten (met name ook kamperen bij de boer), verschuiving en vergroting van agrarische bouwvlakken, alsook de toepassing van "ruimte voor ruimte" en functieverandering bij beëindiging van een agrarisch bedrijf daadwerkelijk zorgvuldig invulling zal worden gegeven aan een adequate landschappelijke inpassing. In dit verband merk ik overigens op in artikel 4.6.2 (Wijziging verschuiving bouwvlakken in extensiveringsgebied) een bepaling omtrent de zorgvuldige inpassing van het bouwvlak in de omgeving (vergelijk bijvoorbeeld artikel 4.6.1 onder e) te missen.

## 8. RECREATIE

In de plantoelichting wordt een verwijzing gemist naar de provinciale Visie Recreatie en Toerisme 2020.

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, wordt voor de belangrijke dag- en verblijfsrecreatieterreinen in het plangebied een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, om welke reden deze terreinen nu buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zijn gehouden. Deze keuze lijkt gerechtvaardigd, zeker nu er ontwikkelingen zijn o.a rond de exploitatie van het Henschotermeer, waardoor de bestemming mogelijk anders ingericht gaat worden. In dit verband merk ik volledigheidshalve op dat eventuele compenserende maatregelen mogelijk wel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zullen vallen. Zoals ook hiervoor onder het aspect "natuur" al werd opgemerkt, blijft vooralsnog onduidelijk waarom het grote parkeerterrein aan de zuidwestkant van het Henschotermeer wel onderdeel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan.

Onduidelijk is voorts waarom het golfterrein Anderstein bij Maarsbergen als sportterrein wordt bestemd en niet bij de grotere dag recreatieterreinen wordt gerekend (voor zover ik kan nagaan heeft dit terrein in het vigerende bestemmingsplan een recreatieve bestemming). In dit verband merk ik overigens op dat voor de hiervoor al aangehaalde minigolfbaan bij Kasteel Maarsbergen de functieaanduiding 'dagrecreatie' is gebruikt. De toelichting geeft over deze keuze(s) geen nadere informatie. Voor dit binnen de EHS gesitueerde terrein ontbreekt overigens (ten onrechte) de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie". Ik verzoek u deze omissie in ieder geval te repareren.

## III. Conclusie

Behalve de hiervoor gemaakte opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot nadere opmerkingen.

Ik verzoek u dringend om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid, waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten.

### **Overwegingen**

De opmerkingen ten aanzien van I en II en III worden voor kennisgeving aangenomen. Hieronder volgt een gemeentelijke reactie op de overige onderwerpen uit bovenvermelde reactie. Daarbij is de hoofdindeling van de provinciale reactie aangehouden.

#### **1. Natuurbeschermingswet / planMER**

##### **a. Stikstofvraagstuk:**

- i. **Verzoek om nadere afstemming teksten planMER en toelichting bsp.**  
Akkoord. In de toelichting van het bsp zal inhoudelijk en qua data volledig worden afgestemd op en gelijkgeschakeld met de teksten van de planMER. Daarbij zal ook de publicatie- en inwerkingtredingdatum van het aanwijzingsbesluit Rijntakken worden opgenomen (29 april 2014). Tevens zal het Besluit tot wijziging van Natura 2000 Kolland en Overlangbroek worden toegevoegd. → Toelichting aanpassen.
- ii. **Verzoek om nadere planaanpassingen obv recente uitspraak Raad van State.**  
Akkoord. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (06-08-2014) is de planMER opnieuw tegen het licht gehouden. Op grond daarvan zijn planMER en het bestemmingsplan op diverse planonderdelen (T, R, V) aangepast.
- iii. **Verzoek om planaanpassing i.v.m. gewijzigde instandhoudingsdoelen ontwerpbesluit en uitbreiding begrenzing habitatrictlijngebied Uiterwaarden Neder-Rijn:**  
Akkoord. De doorwerking van het N2000 gebied Neder-Rijn heeft direct gevolgen voor de boerderijzone langs de Lekdijk. → Het bestemmingsplan zal op alle relevante onderdelen (T,R,V) worden aangepast om in de emissie beperkende voorwaarden binnen deze zone van 300 meter te voorzien.

#### **2. Landbouw:**

##### **a. Regels:**

- i. **Verzoek om begripsomschrijving voor grondgebonden agrarisch bedrijf in Artikel 1.48 aan te passen:**  
Akkoord. De begripsomschrijving van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' zal worden aangevuld met een definitie van grondgebonden veehouderij, zijnde minder dan 2,5 GVE per hectare gras/maïs. Ook de gegeven informatie over GVE zal worden overgenomen → Regels en Toelichting hierop aanpassen.
- ii. **Verzoek om aan wijzigingsbevoegdheid verschuiven en vergroting bouwvlakken in Verwevingsgebied in Artikel 4.6.1. de uitbreiding van 2x30% alsnog toe te voegen:**  
Akkoord. De restrictie uit de PRV, dat agrarische bouwpercelen van niet-grondgebonden veehouderij (IV) in het verwevingsgebied maximaal 2x 30% mogen uitbreiden, zal alsnog aan de regeling worden toegevoegd. → Regels en Toelichting hierop aanpassen + PlanMER berekening toevoegen.
- iii. **Verzoek om afstemming van dezelfde eis bij functieverandering in Artikel 4.6.5. + 4.6.6. + 4.6.7.+ 4.6.8.:**  
Akkoord → de wijzigingsbevoegdheden bij al deze artikelen moeten met dezelfde eis worden voorzien, te weten: de 'landbouwcheck', oftewel er moet aangetoond worden dat het bouwvlak in verwevingsgebied niet nodig is voor de landbouw en dat de locatie derhalve geen landbouwontwikkelingsperspectief heeft. → Regels en Toelichting hierop aanpassen.

### 3. Natuur / EHS

#### a. Verbeelding:

- i. **Verzoek om Wonen en Maatschappelijk minder ruim te begrenzen:**  
Akkoord. De 'overmaat' van diverse binnen de EHS gelegen bestemmingsvlakken voor *Wonen* en *Maatschappelijk* is kritisch bekeken en wordt waar nodig opnieuw begrensd en op de verbeelding aangepast.  
Niet akkoord. Een voorstel om de bebouwing erbuiten **apart** aan te wijzen wordt om praktische redenen afgewezen. Geen aanpassing bestemmingsplan.
- ii. **Verzoek om aanpassing aanduiding 'Parkeerterrein' binnen bestemming Natuur bij Henschotermeer:**  
Het parkeerterrein is per abuis in OMMA opgenomen geweest, terwijl het thuis hoort in het bestemmingsplan Recreatieterreinen.  
Akkoord, om het parkeerterrein uit OMMA te halen. → Toelichting, Regels, Verbeelding hierop aanpassen.
- iii. **Verzoek om aanpassing aanduiding 'Dagrecreatie' binnen bestemming 'Natuur' bij Kasteel Maarsbergen:**  
Niet akkoord. De gemeente blijft bij haar standpunt dat hier een aanduiding Dagrecreatie gerechtvaardigd is binnen de bestemming Natuur, omdat dit ook vergund is.
- iv. **Verzoek om aanpassing bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'Onderwijs' rond Valkenheide:**  
Niet akkoord. De bestemming van de agrarisch in gebruik zijnde gronden rond Valkenheide zullen niet conform het Natuurbeheerplan 2013 worden gewijzigd in Agrarisch met waarde, omdat de gronden conform het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd. Geen aanpassing bestemmingsplan.
- v. **Verzoek om diverse Natuurbestemmingen af te stemmen op het Natuurbeheerplan 2013:**  
Akkoord. Voorzover relevant zal de bestemming van de betreffende gebieden worden afgestemd op het Natuurbeheerplan 2013. → Verbeelding hierop aanpassen.
- vi. **Verzoek om aanpassing van de bestemming 'Natuur' en dubbelbestemming 'Waarde Ecologie' voor stuweiland bij Amerongen:**  
Deels akkoord. De dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' wordt over het gehele complex gelegd en daardoor worden de betreffende waarden veiliggesteld. Het betreft waterstaatkundige werken en het voert nu te ver om de bestemming 'Natuur' te leggen. Dat geldt eveneens voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' in de bestemming 'Verkeer' verbeelding hierop aanpassen.

#### b. Toelichting:

- i. **Verzoek om de tekst over de Groene contour in de hoofdstukken 2.2.4 en 4.10 en 4.14 correct en op elkaar afgestemd weer te geven:**  
Akkoord. Waar nodig zal de oude betekenis van 'groene contour' gewijzigd worden in nieuwe teksten. Ook voor het oude onderscheid tussen natuurkern, natuurontwikkeling en ecologische verbindingzone zal worden geschrapt. Ook de tekst van het Nee, tenzij beleid zal worden aangepast. → Toelichting op betreffende onderdelen van 'groene contour' aanpassen.
- ii. **Verzoek om opname van een overzicht van alle nieuwe ontwikkelingen in Hoofdstuk 4 en van de Nee, tenzij toets:**  
Niet akkoord. Omdat een actuele lijst van nieuwe ontwikkelingen dagelijks wijzigt en dit niet in een toelichting actueel te houden is. Bovendien is een Nee, tenzij toets alleen in bijzondere gevallen van toepassing. Geen aanpassing bestemmingsplan.
- iii. **Verzoek om aanvulling van hoofdstuk 4.11 (tabaksschuren en schaapskooien) en 4.14 (landgoederen en buitenplaatsen) conform het gestelde in de Regels:**  
Akkoord. De plantoelichting zal worden aangevuld met wijzigingsvoorwaarden

(incl. Nee tenzij), zoals in de Regels al wel is gebeurd. → Toelichting in beide paragrafen 4.11 en 4.14 conform Regels aanvullen.

#### 4. Cultuurhistorie

a. **Verzoek om dubbelbestemming 'Waarde landgoed en buitenplaats' af te stemmen op 'Buitenplaatsbiotopen':**

Akkoord. In de toelichting zal nader worden ingegaan op het nieuwe beleid ten aanzien van de Buitenplaatsbiotopen in historische buitenplaatszones. Genoemde dubbelbestemming is mede bedoeld om de landgoederen en buitenplaatsen meer ontwikkelingsruimte te bieden. In het KAMM convenant is afgesproken, dat deze dubbelbestemming ook wordt opgenomen voor landgoed Kombos, Anderstein en 't Stort → Toelichting paragraaf 4.14 aanvullen.

b. **Verzoek om vergroting bouwvlakken tbv beheer Landgoederen en Buitenplaatsen voor nieuwe economische dragers (wijziging 36.1.3 en 36.1.4) te schrappen:**

Akkoord. De raad heeft op 2 juli 2015 een amendement aangenomen om deze artikelen te verwijderen uit de planregels en toelichting. Het zoeken van economische dragers is een kwestie van maatwerk, en zou derhalve niet als generieke regel opgenomen moeten worden. → Regels en toelichting hierop aanpassen.

#### 5. Stiltegebieden

a. **Verzoek om randvoorwaarde uit art. 4.5.3 sub 9 ook in andere artikelen op te nemen:**

Akkoord. In planregels van artikelen 5.3, 6.3, 7.3, 8.3, 9.3 en 12.3 ook de in 4.5.3 sub 9 vermelde randvoorwaarde omtrent het niet wezenlijk nadelig beïnvloeden van de geluidsbelasting in het stiltegebied toevoegen. → Regels hierop aanpassen.

b. **Verzoek om de grens van het betreffende stiltegebied goed op Verbeelding te zetten:**

Akkoord. De grens van diverse stiltegebieden zal alsnog juist worden weergegeven. Dat geldt ook voor de ontbrekende aanduiding tussen Amerongerwetering en de Rijndijk. → Verbeelding hierop aanpassen.

c. **Plantoelichting**

i. **Verzoek om de redenering in H 4.5 is volledig te maken:**

Akkoord. Voorgesteld wordt om de tekst over de functieverandering aan te scherpen door de link te leggen met de richtwaarde uit de PMV. → Toelichting hierop aanvullen.

ii. **Verzoek om onjuistheid en tegenstrijdigheid uit bewering in H 4.7.1. te halen:**

Niet akkoord. Voor OMMA is vooral de richtwaarde van belang en niet zo zeer de verbodsbepalingen (= oude PMV). Verder is het onjuist, dat het hier om functies binnen inrichtingen gaat, omdat artikel 4.19 van de PRV ook van toepassing is op bijv. (nieuwe) wegen. → Geen aanpassing bestemmingsplan.

iii. **Verzoek om onjuistheid uit bewering in H 4.7.3. te halen (zie ii):**

Akkoord. In het bsp dienen hiervoor weldegelijk Regels te worden opgenomen en in de Toelichting verklaard hoe en wat. → Toelichting en Regels hierop aanpassen.

iv. **Verzoek om verduidelijking overgangszone van 50 meter rond stiltegebied:**

Niet akkoord. Gemeente wenst in dit opzicht geen ambitieniveau van de provincie aan te houden. In het plan is voldoende regeling opgenomen. → Geen aanpassing.

#### 6. Verkeer

a. **Verzoek om vermelding van ongelijkvloerse kruising Spoor/N226 bij Maarsbergen:**

Akkoord met het verzoek om bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de uiteindelijk gekozen oplossing, als daarover voldoende duidelijkheid is. De laatste stand van zaken nu opnemen in de toelichting van het bsp. → Toelichting hierop aanpassen.

## 7. Landschap

### a. Verzoek om controle en afstemming van teksten voor het onderdeel 'landschap':

Akkoord. Toelichting dient op dit punt te worden aangescherpt en aangevuld en afgestemd met/op o.a. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (H1-H3), en het opgestelde Voorbeeldenboek. Daarbij extra aandacht voor de verschillende landschapstypen in H. 2.1.3. Ook over de Grebbelinie kan meer worden vermeld. → Toelichting en afbeeldingen (H 3.1) hierop aanpassen en aanvullen.

### b. Verzoek om toetsingseis in de Planregels ook voor landschappelijke inpassing bij toestaan van nevenactiviteiten:

Akkoord. → Regels aanvullen met de eis, dat nieuwe nevenactiviteiten ook moeten voldoen aan landschappelijke inpassing.

## 8. Recreatie

### a. Plantoelichting

#### i. Verzoek om korte paragraaf over Visie Recreatie en Toerisme:

Akkoord. → Genoemde beleidsnota aan toelichting toevoegen.

#### ii. Verzoek om vermelding van compenserende maatregelen vanuit de exploitatie Henschotermeer in toelichting:

VKA. Zolang deze compenserende maatregelen niet zijn vastgesteld, kan hier nog niet op worden vooruitgelopen. → Wel een opmerking in de toelichting plaatsen over de mogelijke compensatie, maar geen planaanpassing.

#### iii. Verzoek om uitleg waarom Golfterrein Anderstein in OMMA is bestemd:

Akkoord. De golfbaan blijft in OMMA omdat het de bestemming Sport heeft en derhalve niet thuis hoort in het bestemmingsplan Recreatieterreinen.

→ Toelichting op dit punt aanvullen.

## Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op vrijwel alle hierboven genoemde aspecten en onderdelen aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## 3.2 LTO-Noord

### Reactie

In nauw overleg met de afdelingen De Liniedijk en Kromme Rijn en Heuvelrug van LTO Noord maken wij hierbij van de gelegenheid gebruik een in spraak reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA) en bijbehorend Milieueffectrapport (MER) van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in te dienen.

In voorliggende inspraakreactie komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Ruimte voor agrarische bedrijven
- Milieueffectrapport
- Archeologie in perspectief
- Nevenactiviteiten
- Tweede bedrijfswoningen

### 1. Ruimte voor agrarische bedrijven

#### Toekenning bouwvlakken

Bij globale bestudering van de toegekende bouwvlakken valt ons op dat op meerdere locaties bebouwing en verharding geen onderdeel uitmaken van het initiële bouwvlak. Wij verzoeken u derhalve nogmaals goed te kijken naar de toegekende bouwvlakken en alle bebouwing en verharding op te nemen binnen de bouwvlakken.

#### Bouwvlakken

U kiest voor een maximale bouwvlakgrootte van 1,3 hectare, terwijl op basis van het provinciale beleid bouwvlakken - onder voorwaarden - in principe 2,5 hectare groot mogen zijn. Deze maat wordt door vrijwel alle andere gemeenten in onze provincie overgenomen, soms rechtstreeks, soms indirect.

Wij zien geen bijzondere redenen waarom in het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen een dergelijke maat niet nodig zal zijn. Sterker nog: we zien meer redenen waarom een dergelijke maat in het plangebied in een - beperkt - aantal situaties wél mogelijk moet zijn.

Weliswaar hebben de meeste bedrijven op dit moment voldoende aan een bouwvlak met een maximale oppervlakte van 1,3 ha, maar de algemene schaalvergroting in de diverse sectoren in het buitengebied zal 'gewoon' doorgaan. Hierin spelen zowel eisen met betrekking tot diergezondheid, milieu-emissie en aanwending van mest als ontwikkelingen in markt en maatschappij een niet te stoppen rol. Deze ontwikkelingen hebben vervolgens een schaa sprong in het benodigde machinepark en transportmiddelen tot gevolg, waarvoor weer meer ruimte nodig is om te manoeuvreren en om de machines op te stellen. De combinatie en cumulatie van deze ontwikkelingen maken in onze ogen een beperking van de maximale bouwvlakgrootte van 1,3 ha onnodig en ongewenst beperkend. Wij verzoeken u derhalve de maximale oppervlakte van agrarische bouwvlakken te vergroten tot 2,5 ha. Onder 2 komen wij terug op een aantal oplossingsrichtingen met betrekking tot de natuur- en milieucomponenten van ons verzoek.

### *Intensieve veehouderij*

Wij zijn het niet eens met uw keuze om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven waarop intensieve veehouderij (zowel in situaties waarin deze als hoofd- als in situaties waarin deze als nevenactiviteit voorkomt) plaatsvindt in extensiveringsgebied te beperken. Enerzijds - waar het gaat om de niet-intensieve veehouderijactiviteiten - ontbreekt volgens ons een goede reden om hier niet aan mee te werken en zijn er goede redenen te over om hier wel aan mee te werken (zie ook hiervoor). Anderzijds is het - juist om te kunnen voldoen aan allerlei sectorale wet- en regelgeving (bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit, ammoniakemissie en dierenwelzijn) - voor intensieve veehouderijactiviteiten gewenst dat de investeringen ter verbetering van productieomstandigheden ook terugverdiend kunnen worden. Hiervoor is in sommige situaties een schaalvergroting qua bedrijfsvoering noodzakelijk. Wij verzoeken u derhalve deze niet op voorhand onmogelijk te maken, maar een specifieke ontheffingsmogelijkheid met betrekking hiertoe in het bestemmingsplan op te nemen. Analoot hieraan zouden volgens ons ook de mogelijkheden voor vormverandering van agrarische bouwvlakken ook/just voor voornoemde bedrijven in extensiveringsgebied van toepassing moeten zijn.

### *Bouwhoogten*

De maximale bouwhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen is nu rechtstreeks 10 meter. In artikel 35.2 van de regels is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee onder andere deze hoogte met 10% overschreden mag worden. Hierbij wordt een aantal voorwaarden genoemd, waarvan de eerste in onze ogen bij een te strikte interpretatie te beperkend zou kunnen zijn ("*medische, sociale of welstandstechnische noodzaak*"). Volgens ons hoort hierbij ook de component van 'economische' of 'bedrijfsmatige' noodzaak. Daarnaast verzoeken wij u de directe bouwhoogte te verhogen tot 11 meter, waardoor de maximale bouwhoogte van 12 meter die gebruikelijk is in 'nieuwe' bestemmingsplannen ook in uw gemeente tot de mogelijkheden behoort.

## **2. Milieueffectrapport**

Op basis van de modelberekeningen die in het kader van de milieueffectrapportage gemaakt zijn, komt u onder meer tot de conclusie dat de maximale emissie uit veestallen niet of nauwelijks mag toenemen, omdat anders significant negatieve effecten op omliggende kwetsbare natuurgebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn. Hoewel dit uitgangspunt formeel juist is, wat wij net als u betreuren, zijn wij van mening dat er wel alternatieve methoden zijn om dit uitgangspunt te vertalen in een bruikbare planologisch-juridische regeling. Hierbij zien wij onder andere een belangrijke rol voor de inventarisatieronde langs de agrarische bedrijven die u maakt. Op basis van de informatie die deze ronde oplevert, moet het mogelijk zijn om tot een meer realistische en praktische verdeling van de (beperkte) beschikbare ontwikkelruimte in het kader van de Natuurbeschermingswet te komen. Deze kan dan vervolgens resulteren in een verdere verfijning van de gehanteerde systematiek met vulgraden per bedrijfstype, waarbij bijvoorbeeld voor bedrijven met concrete ontwikkelbehoefte hogere vulgraden beschikbaar zijn of komen dan voor bedrijven die geen concrete plannen hebben of juist willen afbouwen of omschakelen.

In deze zelfde lijn zouden ook de bouwrechten op een andere wijze over de verschillende bedrijven verdeeld kunnen worden, waardoor deze ook daadwerkelijk benut kunnen worden en niet als loze ruimte beschikbaar worden gesteld.

Andere oplossingsrichtingen liggen in het opnemen van ammoniakemissieplafonds per bedrijf en/of het koppelen van een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' aan de ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden. Deze verplichting ziet erop toe dat pas mag worden uitgebreid nadat is aangetoond - bijvoorbeeld door middel van een Natuurbeschermingswetvergunning - dat er geen negatieve effecten op stikstofgevoelige plant- en diersoorten in daarvoor aangewezen gebieden optreden.

Een derde invalshoek is het beoordelen van stikstofdepositie op de betreffende kwetsbare soorten in plaats van de ammoniakemissie uit de stallen. Op die manier blijft - binnen de wettelijke randvoorwaarden - een bepaalde mate van ontwikkeling mogelijk. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het verplaatsen van emissiepunten in het horizontale (zodat deze op grotere afstand van kwetsbare soorten gesitueerd worden) of het verticale vlak (zodat de emissie zich minder ver verspreidt).

De voorwaarde uit de regels voor het verhogen van de vulgraden "*tenzij de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd*"\* is daarnaast in onze ogen wat ongelukkig geformuleerd, omdat gelijkblijvende emissie c.q. depositie ook voldoende zou moeten zijn. Een formulering die (beter) aansluit bij de formulering van de Natuurbeschermingswet is bijvoorbeeld: "waarbij de bestaande ammoniakemissie niet significant toeneemt of op passende wijze gemitigeerd of gecompenseerd wordt".

Tevens willen wij uw aandacht vragen voor de benodigde ontwikkelruimte voor voorzieningen die geen (significante toename van) ammoniakemissie c.q. stikstofdepositie tot gevolg hebben, zoals het realiseren van erfverharding, bouwwerken als kuilplaten en sleufsilos, machinebergingen en dergelijke. Voor dergelijke voorzieningen kan in voorkomende situaties een vergroting van het bouwvlak boven de 1,3 hectare benodigd zijn. Wij verzoeken u deze ontwikkelingen niet onnodig te beperken ofte bemoeilijken. De nu opgenomen afwijkingmogelijkheden doen in onze ogen onvoldoende recht aan de stand van de techniek in onze sector. Wanneer u toch een maximale oppervlakte voor bijvoorbeeld sleufsilos buiten bouwvlakken wilt opnemen, verzoeken wij u hiervoor een maatvoering van ten minste 1.500 m<sup>2</sup> te gebruiken.

### **3. Archeologie in perspectief**

In het bestemmingsplan kent u aan grote delen van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde toe waar het gaat om mogelijk aanwezige bodemschatten. Deze waarde resulteert vervolgens in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', op basis waarvan bij veel bodemingrepen eerst een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, waarmee wordt aangetoond dat geen archeologische waarden te verwachten zijn (toevalstreffers en zorgplicht uitgezonderd).

Volgens ons doet de hiervoor beschreven werkwijze en bestemming van de betreffende gronden geen recht aan de feitelijke situatie ter plaatse van het plangebied. Als gevolg van het normaal agrarisch gebruik van de gronden is vrijwel overal een verstoorde bouwvoor aanwezig, die gemiddeld circa 50 centimeter diep is. Daarnaast hebben, zeker binnen bestaande erven, jarenlang bodemingrepen plaatsgevonden, onder meer ten behoeve van de fundering en onderheing van bebouwing, het aanleggen van kabels en leidingen en het herstructureren van de verkaveling.

Wij verzoeken u derhalve de regels ten behoeve van de (dubbel)bestemmingen 'Waarde - Archeologie' overeenkomstig hetgeen hiervoor beschreven is, aan te passen. Dit betekent onder meer dat huidige erven én ingrepen ondieper dan 50 cm vrijgesteld zijn van onderzoeksverplichtingen. Wij wijzen u hierbij nadrukkelijk op de brief van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van 7 februari 2012 aan de Tweede Kamer. Hierin gaat de staatssecretaris onder meer in op het feit "*dat gemeenten niet altijd even bewust invulling geven aan hun verantwoordelijkheden en de ruimte die de wet biedt, bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van passende vrijstellingsnormen*". Hij zegt hierin verder: "*Het is aan de gemeente om de bestuurlijke afweging te maken tussen erfgoedbehoud en andere belangen. Hier ligt de financiële verantwoordelijkheid van de gemeente ten opzichte van de verstoorders*". Daarnaast heeft u als gemeente de verplichting op een zorgvuldige wijze met de (afweging tussen) archeologische en overige belangen om te gaan. Simpelweg overnemen van informatie afkomstig van bodemkaarten en negeren van de 'praktische' geschiedenis van een gebied volstaat niet, zo heeft ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in meerdere zaken uitgesproken (onder andere Voorne-Putten (200801932/1 /R1), Reusel-De Mierden {200909566/1 /R3} en Brielle (200708872/1)).



#### 4. Nevenactiviteiten

Voor de maximale oppervlakte bebouwing die gebruikt wordt voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven heeft u een vrij beperkte maatvoering (300 m<sup>2</sup>) opgenomen. Wij willen ervoor pleiten aan te sluiten bij de maatvoering die voor dergelijke activiteiten gebruikelijk is, zijnde 500 m<sup>2</sup>, zodat ondernemers in dit plangebied niet onnodig beperkt worden in hun ontwikkelmogelijkheden.

Volgens ons is niet zozeer de maximale oppervlakte bebouwing planologisch-juridisch relevant, als wel de eventuele effecten op de omgeving van de locatie waar deze activiteit plaatsvindt. Door te sturen op deze effecten en niet op een beperkte maatvoering, maakt u daadwerkelijk verbreding van het agrarisch bedrijfsleven op een goede manier mogelijk. Vaak voorkomt een 'tijdsgevoelige, goede verbreding' latere leegstand en verrommeling en verpaupering van een erf. Op deze wijze slaat u twee vliegen in één klap.

#### 5. Tweede bedrijfswoningen

Hoewel u terecht stelt (in de toelichting op het bestemmingsplan) dat de huidige moderne bedrijfsvoering van agrarische bedrijven de realisatie van nieuwe tweede bedrijfswoningen steeds minder noodzakelijk maakt én dat deze woningen in het verleden wel eens afgesplitst zijn van het bedrijf en als burgerwoning worden gebruikt, zijn wij van mening dat u deze overwegingen wel erg rigide 'in' het bestemmingsplan vertaalt: namelijk door nieuwe tweede bedrijfswoningen niet toe te staan.

Hoewel dergelijke ontwikkelingen namelijk waarschijnlijk maar in enkele situaties gewenst zullen zijn tijdens de planperiode, is het in onze ogen beter en gebruiksvriendelijker voor deze ontwikkelingen een flexibiliteitsbepaling (wijziging- of afwijkingsbevoegdheid) onder de relevante ruimtelijke voorwaarden op te nemen in het bestemmingsplan.

Wij zien bijvoorbeeld in verder professionaliserende nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een aanleiding om een tweede bedrijfswoning (onder voorwaarden) toe te staan. Idem voor bedrijven die vierentwintig uur per dag toezicht toepassen.

#### Overwegingen

##### 1. Ruimte voor agrarische bedrijven:

- a. **Verzoek om alle bebouwing en verharding op te nemen in de bouwvlakken:**  
Akkoord. Voor zover met vergunning gebouwd is alle bebouwing in de bouwvlakken opgenomen, uitgezonderd de verspreid staande bebouwing (melkschuurtjes en schuilgelegenheden voor het vee) en de her en der aanwezige verharde kavelontsluitingen. Op basis van de recente bedrijfsbezoeken en –inventarisaties zullen eventuele fouten worden gecorrigeerd. Voor sleufsilo's en kuilvoerplaten geldt waar mogelijk een verruimende regeling via een aparte aanduiding in aansluiting op het bouwvlak. Zie ook Algemene beantwoording -Landbouw.  
Conclusie: Aanpassen verbeelding voor vrijwel alle bouwvlakken.
- b. **Verzoek om bouwvlakken van 2,5 ha:**  
Niet akkoord. Een omvang van 2,5 ha is niet mogelijk gebleken. De keuze voor 1,3 ha is gebaseerd op de planMER. Uit de recente bedrijfsbezoeken en daarop gebaseerde nieuwe planMER-berekening is geen ander beeld naar voren gekomen. Wel hebben wij gemeend om alle agrarische bouwvlakken ambtshalve dan wel op basis van de inspraakreacties te optimaliseren door een vormverandering zonder bouwvlakvergroting toe te passen. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw.  
Conclusie: Toelichting + Regels + Verbeelding aanpassen o.b.v. nieuwe planMER.
- c. **Verzoek om ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden (EG):**  
Deels akkoord. Mogelijkheden voor schaalvergroting en milieu-investeringen, alsmede vormveranderingen van bouwvlakken in extensiveringsgebieden is alleen mogelijk als uit planMER en ander onderzoek blijkt dat natuur, landschap en woonmilieu er niet door worden geschaad. Ook het aantal dierplaatsen mag niet worden uitgebreid. Zie ook Algemene beantwoording – Landbouw.  
Conclusie: Het plan o.b.v. nieuwe planMER conform aanpassen, d.w.z. de regels voor EG worden met een wijzigingsbevoegdheid voor verschuiving onder voorwaarden aangepast.
- d. **Verzoek om bouwhoogten op te trekken van 10 naar 12 meter:**  
Akkoord. In principe is er geen overwegend bezwaar om de bouwhoogte op agrarische bouwvlakken via een afwijkingsbevoegdheid te verhogen van 10 naar 12 meter. De 10% regeling geldt alleen voor bijzondere gevallen.  
Conclusie: Toelichting en Regels hierop aanpassen.

##### 2. Milieueffectrapport:

- a. **Modelberekeningen MER en verdere verfijning van de methodiek/vulgraad:**  
Deels akkoord. In het MER is rekening gehouden met de nieuwste inzichten in de mogelijkheden van aantal dieren per stal, type stal en optimalisering van het bouwvlak. Daardoor ontstaat meer ontwikkelingsruimte binnen de grenzen van de planMER. Uit het MER blijkt dat er een onderscheid per bedrijfstype nodig is tussen IV en GG. De planregels worden hierop aangepast. Wij willen zoveel mogelijk generieke planregels hebben en stellen niet apart per bedrijf een vulgraad vast. Zie Algemene beantwoording-Landbouw. Conclusie: Wel planaanpassing via (ambtshalve) optimalisering van de bouwvlakken op de verbeelding (vormverandering bouwvlak), maar geen vulgraad per bedrijf.
- b. **Opnemen van ammoniakemissieplafonds per bedrijf:**  
Niet akkoord met een specifiek emissieplafond per bedrijf. De gemeente streeft zoveel mogelijk naar generieke planregels. Het MER wijst uit dat bij een dreigende toename de oplossing gevonden kan worden in emissiereducerende maatregelen. De MER leidt tot een aanpassing van de regels. Zie Algemene beantwoording – Landbouw. Conclusie: Wel planaanpassing van de regels.
- c. **Beoordelen stikstofdepositie op kwetsbare soorten:**  
Niet akkoord met het verplaatsen emissiepunten in het horizontale of verticale vlak. Het MER is gebaseerd op reële uitgangspunten. Er is bovendien specifiek gekeken naar de belasting of deze negatieve gevolgen heeft voor een kwetsbare habitat. Conclusie: Geen planaanpassing.
- d. **Formulering van voorwaarde in de regels (tenzij...):**  
Deels akkoord. De uitkomsten van de MER zijn in deze leidend. Conclusie: planregels aanpassen.
- e. **Aandacht voor benodigde ontwikkelruimte voor niet-stikstofvoorzieningen,** zoals erfverharding, kuilvoerplaten, sleufsilos, e.d.  
Akkoord. Door de ambtshalve aanpassingen van alle bouwvlakken via vormverandering, zonder bouwvlakvergroting wordt meer ruimte gecreëerd voor genoemde voorzieningen. Conclusie: Planaanpassing via (ambtshalve) vormveranderingen (optimalisering) van bouwvlakken op verbeelding.

### 3. Archeologie in perspectief (zie Algemene beantwoording - Archeologie):

- a. **Onderzoeksplicht bij bodemingrepen:**  
Akkoord. Normaal beheer en onderhoud is vrij van onderzoeksplicht. Conclusie: Geen planaanpassing.
- b. **Ondergrond/bouwvoor tot 50 cm reeds verstoord:**  
Niet akkoord. Zie algemene beantwoording Archeologie. Conclusie: Geen planaanpassing.
- c. **Huidige erven en bouwvoor tot 50 cm vrijstellen van onderzoek**  
Niet akkoord. Zie algemene beantwoording Archeologie. Conclusie: Geen planaanpassing.

### 4. Nevenactiviteiten:

- a. **Verzoek om ruimere maatvoering nevenactiviteiten tot 500 m<sup>2</sup>:**  
Niet akkoord, behalve voor stalling van caravans, waarvoor in het plan reeds extra ruimte (500 m<sup>2</sup>) beschikbaar is. Gelet op de dreigende leegstand op het platteland en de gevolgen daarvan voor de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland is er alle reden aanwezig om de maatvoering voor nevenactiviteiten te verhogen, indien deze aan een aantal randvoorwaarden kan voldoen, te weten: milieuhinder, opslag, uiterlijke verschijningsvorm en landschappelijke inpassing. Conclusie: geen planaanpassing.

### 5. Tweede bedrijfswoningen:

- a. **Verzoek om binnenplanse mogelijkheid van een 2e agrarische bedrijfswoning:**  
Niet akkoord. Gelet op de stand van de techniek wordt een 2e bedrijfswoning binnenplans ook door de provincie niet toegestaan. Gelet op de planMER zijn megastallen binnen OMMA niet mogelijk. Alleen in uitzonderlijke gevallen en op grond van dringende redenen, zou een 2e bedrijfswoning buitenplans mogelijk gemaakt kunnen worden. Een 2e bedrijfswoning is tegenwoordig niet of nauwelijks meer aan de orde. Daarom is er geen binnenplanse wijziging, die een dergelijke woning mogelijk maakt. Een 2e bedrijfswoning kan alleen via een buitenplanse wijziging. Conclusie: geen planaanpassing.

## **Conclusie:**

Het ontwerpbestemmingsplan (T,R,V) is op onderdelen aangepast, conform hetgeen bij de **overwegingen** is vermeld.

### **3.3 Natuur en Milieufederatie Utrecht**

#### **Reactie**

Zoals in de toelichting wordt gesteld gaat het om een conserverend plan, dat in hoofdzaak gebaseerd is op de vigerende regelingen en waarbij in principe geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In grote lijnen vinden wij het voorontwerp een zorgvuldig plan met de nodige differentiatie in bestemmingen en regelingen, die bedoeld zijn om een goed evenwicht te vinden tussen de verschillende waarden en belangen in het gebied. Dat neemt niet weg dat wij de enkele opmerkingen willen maken.

#### **1. Klankbordgroep**

Op deze plaats willen wij onze waardering uitspreken voor het initiatief van de gemeente om een Klankbordgroep in te stellen. Tijdens de twee bijeenkomsten hebben de verschillende partijen en belanghebbenden goed kennis kunnen nemen van de ingewikkelde materie van met name de planMER. Tevens is heel wat informatie over en weer uitgewisseld en is er de nodige discussie geweest.

#### **2. De planMER en het bestemmingsplan**

Uit de planMER blijkt dat er een behoorlijk spanningsveld is tussen het beschermen van de kwetsbare natuurwaarden in met name de Natura 2000 gebieden en het faciliteren van de ontwikkelingen in de agrarische sector. Uit de planMER blijkt dat ook in de gemeente Utrechtse Heuvelrug de grenzen aan de groei in de agrarische sector al lang bereikt zijn. Wij zijn blij dat u de conclusies uit de planMER overgenomen heeft en bijvoorbeeld de uitbreiding van agrarische bedrijven beperkt heeft tot maximaal 1,3 ha.

Wij realiseren ons dat de wereld van stikstof emissie en depositie sterk in beweging is. Aan de ene kant stoten met name de grote en moderne bedrijven minder stikstof uit door toepassing van de nieuwste technieken (BBT+). Aan de andere kant mag worden verwacht dat de PAS binnenkort toch echt in werking treedt. Los van de discussies over de PAS zelf, mag worden verwacht dat er binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zullen ontstaan. Wij missen in de toelichting een analyse van de mogelijke gevolgen van de PAS voor de agrarische sector in het plangebied en de manier waarop de gemeente daar mee om wil gaan. Wij zouden het betreuren als straks zonder beleid en met allerlei adhoc procedures de landbouw overal in het plangebied sterk kan groeien.

#### **3. De omvang van de agrarische bouwvlakken en de grondgebonden melkveehouderij**

De laatste jaren is de discussie over schaalvergroting in de landbouw steeds intensiever geworden. Het gaat daarbij zowel om de intensieve veehouderij, als om de grondgebonden melkveehouderij die steeds minder grondgebonden wordt. Met de naderende *afschaffing van* de melkquota is daarbij een golf van bouwplannen op gang gekomen die vooralsnog nog niet lijkt weg te ebben. Wij constateren dat het maatschappelijk draagvlak voor een verdergaande schaalvergroting steeds meer afneemt. Het resultaat van de discussie op provinciaal niveau is terug te vinden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Wij accepteren het provinciaal beleid op dit punt. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan gaat het daarbij met name om de criteria die worden gehanteerd voor "grondgebonden".

Volgens de toelichting bij de PRV is er bij veebedrijven sprake van grondgebondenheid wanneer het voor het vee benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de bij het bedrijf behorende landbouwgrond. Bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt volgens de provincie aan deze voorwaarde voldaan

In de toelichting op het bestemmingsplan is geen aandacht besteed aan deze materie. Zo is onduidelijk of en zo ja in elke mate de melkveehouderij in het plangebied grondgebonden is. Het is ook niet duidelijk of en zo ja waar agrarische bouwvlakken groter zijn geworden en of de betrokken bedrijven daarbij aan het criterium van grondgebonden voldoen. Het is ons uit het recente bestemmingplan Buitengebied van Wijk bij Duurstede gebleken dat veel vergrotingen van bouwvlakken niet aan de eisen voldoen en dat inderdaad sprake is van een steeds minder grondgebonden melkveehouderij. Wij verzoeken u om de toelichting op dit punt te verduidelijken en aan te vullen.

#### **4. Toetsen van ontwikkelingen aan de waarden van het gebied**

De bescherming van de waarden in het agrarische gebied is geregeld door middel de verschillende aanduidingen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" en enkele gebiedsaanduidingen (zoals

"Milieuzone - Stillegebied"). Wij missen in de regels een consequente afweging van mogelijke nieuwe ontwikkelingen tegen de waarden van het gebied. Het gaat daarbij met name om de verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Wij zijn van mening dat in de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die mogelijk van invloed zijn op de waarden van het gebied expliciet als een van de afwegingscriteria een toetsing aan die waarden opgenomen dient te worden.

## **5. Landschappelijke inpassing**

Wij zijn blij dat de gemeente bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen streeft naar een goede landschappelijke inpassing. Het valt ons op dat daarbij in de regels verschillende formuleringen zijn gebruikt. Wij pleiten er voor om steeds dezelfde bepalingen op te nemen, waarbij artikel 3.5.1 als voorbeeld kan dienen. Daarin is namelijk helder geformuleerd dat niet alleen goede een landschappelijke inpassing nodig is, maar dat burgemeester en wethouders daar ook eisen aan kunnen stellen.

## **6. Betere regels voor het bouwen van andere bouwwerken**

In de twee agrarische bestemmingen zijn regelingen voor de "overige bouwwerken" opgenomen. Wij vinden deze regeling veel te summier, waardoor er veel te veel bouw mogelijkheden zijn.

Zo staat in artikel 3.2.2.a dat overige bouwwerken overal ("zowel binnen als buiten het bouwvlak") gerealiseerd mogen worden. Daar zijn we het volstrekt niet mee eens. Wij pleiten er voor om buiten de bouwvlakken in principe alleen erf- en perceelafscheidings toe te laten. Met name mestopslag, kuilplaten en sleufsilos dienen in de bouwvlakken geconcentreerd te worden. Dat dat ook min of meer de bedoeling van de gemeente is, blijkt bijvoorbeeld uit de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.3.1. Wij verzoeken u de juridische formuleringen aan te passen aan deze bedoelingen.

Wij maken ook bezwaar tegen de regeling dat alle overige bouwwerken in het bouwvlak 10 meter hoog mogen zijn (uitgezonderd erf- en terreinafscheidings). Ook dat kan leiden tot absurde en ongewenste situaties, zoals sleufsilos of mestopslag van 10 meter hoog. Wij verzoeken u deze regeling meer te differentiëren en aparte hoogtematen op te nemen voor onder andere mestsilos (maximaal 6 meter) en sleufsilos (maximaal 1,5 meter).

## **7. Regeling voor schuilgelegenheden**

Onder andere in artikel 3.3.2. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van schuilgelegenheden buiten de agrarische bouwvlakken. Wij vinden deze regeling veel te ruim, omdat hiermee ook overal schuilgelegenheden gebouwd kunnen worden door "burgers". In feite houdt deze regeling in dat in ieder stukje weiland waar een paard loopt een stal gebouwd kan worden. Dat kan tot een enorme verrommeling van het landelijke gebied leiden. Wij begrijpen heel goed dat mensen met een paard in de wei een stal willen realiseren. Maar als overal stallen kunnen worden toegelaten, zit er helemaal geen rem meer op de "verpaarding" van het buitengebied. Wij zijn er sterk voorstander van dat schuilgelegenheden binnen de agrarische bouwvlakken of binnen de woonbestemming (tuin en erf) van de burgerwoningen in het buitengebied gerealiseerd worden. En als dat niet mogelijk is, zou dat hoogstens direct aansluitend op de bouwvlakken en woonbestemmingen mogelijk moeten zijn.

## **8. Intensieve veehouderij**

- In de bestemming "Agrarisch met waarden" zijn regelingen voor de intensieve veehouderij opgenomen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijven die geheel intensief zijn en bedrijven met een beperkte intensieve neventak. Dat houdt in dat de laatstgenoemde categorie nog aanzienlijk kan groeien. Wij verzoeken u om voor bedrijven met een ondergeschikte intensieve neventak een aparte regeling op te nemen, waarbij de groeimogelijkheden worden beperkt.
- Wij begrijpen niet hoe we de twee regelingen in artikel 4.4.3 en 4.4.4 moeten lezen bij bijvoorbeeld grondgebonden melkveehouderijen met een intensieve neventak. Mag dan 40% van het bouwvlak worden gebruikt voor stallen voor de intensieve veehouderij vermeerderd met 18% stallen voor de melkveehouderij?

## **9. Overige opmerkingen bij de agrarische bestemmingen**

- In onder andere artikel 3.4.1 is geregeld dat de opslag van hooirollen buiten de bouwvlakken niet is toegestaan. Wij verzoeken u hieraan toe te voegen dat dit ook geldt voor bijvoorbeeld boogkassen, mestzakken en op de grond geplaatste zonnepalen.
- Bij het verschuiven van bouwvlakken (artikel 3.6 1) mogen geen bestaande gebouwen buiten het bouwvlak komen te liggen. Wij verzoeken u dit ook te laten gelden voor bijvoorbeeld mestopslag en sleufsilos.
- Het valt ons op dat in de bestemming "Agrarisch" geen regelingen opgenomen zijn voor de beëindiging van bestaande bedrijven. Verwacht de gemeente echt dat dit de komende planperiode niet zal gebeuren?

- Wij begrijpen de wijzigingsbevoegdheden in artikel 4 bij de beëindiging van agrarische bedrijven niet goed. Er staat dat elke bestaande woning een bouwvlak van ten hoogste 800 m<sup>2</sup> moet krijgen, Voor een woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> is een bouwvlak van 800 m<sup>2</sup> wel erg groot! Wordt hier niet bedoeld dat het bestemmingsvlak maximaal 800 m<sup>2</sup> mag bedragen? Het lijkt ons logisch dat het nieuwe bouwvlak wordt afgestemd op de te handhaven woning(en).
- Verder valt ons op dat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden de stallen en ook de kuilplaten en sleufsilos de bestemming agrarisch onbebouwd krijgen. Ze worden daarmee als het ware "dubbel" onder het overgangsrecht gebracht: zowel voor wat betreft de bebouwing, als voor wat betreft het gebruik. Dat laatste lijkt ons niet realistisch. De voormalige stallen zullen immers bij de burgerwoning in gebruik komen / blijven.

### 10. Niet agrarische bedrijven mogen te veel uitbreiden

In artikel 5.3.1 (Bedrijf) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het aangegeven maximale oppervlak van de bedrijfsbebouwing met 20% te kunnen vergroten. Wij vinden dit veel te veel. Wij pleiten er voor de uitbreiding van bedrijven te koppelen aan een wijzigingsbevoegdheid en het maximale uitbreidingspercentage te verlagen. Wij zien niet in waarom bedrijven die eigenlijk niet in het buitengebied thuis horen toch substantieel uit mogen breiden. Dat is zelfs op een bedrijventerrein lang niet altijd mogelijk. Het instrument van de wijzigingsbevoegdheid geeft meer mogelijkheden om aan de uitbreiding nadere eisen te stellen, zoals een goede landschappelijke inpassing.

Tot slot zijn wij het niet eens met het principe dat de niet-agrarische bedrijven bij iedere planherziening opnieuw 20% uit mogen breiden. Wij verzoeken u dan ook om als peildatum de inwerkingtreding van de nu geldende bestemmingsplannen te nemen.

Dezelfde bewaren gelden voor de vergelijkbare regelingen in andere bestemmingen, zoals "Maatschappelijk". En zeker voor de bestemming "Horeca".

### 11. Overige opmerkingen bij de regels

- Als het "kaasmuseum" vooral een museum is, hoort deze niet thuis in de bestemming "Horeca", maar in de bestemming "Cultuur en ontspanning". Als het toch om een horecagelegenheid gaat, verzoeken wij u nader te omschrijven wat voor soort horeca hier toegestaan is. Dat geldt ook voor de "partyboerderij".
- Alle bestaande recreatiewoningen mogen volgens artikel 11.2.1 .b uitbreiden tot 250 m<sup>3</sup>. Uit de toelichting blijkt niet welke uitbreidingsmogelijkheden het bestemmingsplan daarmee in feite mogelijk maakt. Wij stellen voor dat de inhoud van recreatiewoningen in principe beperkt is tot de bestaande inhoud en dat via een afwijkingsprocedure slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden gegeven worden.
- Vanuit ons werk in de provincie worden wij steeds vaker geconfronteerd met steeds meer evenementen en festivals. Het lijkt zo langzamerhand een onverzadigbare markt, waarbij steeds vaker conflicten optreden met andere functies. Bijvoorbeeld in de vorm van geluidsoverlast voor omwonenden, verkeersoverlast en aantasten van natuur- en landschapswaarden. Wij zijn dan ook verheugd dat het bestemmingsplan in dit kwetsbare gebied geen mogelijkheden voor het organiseren van evenementen kent.

### 12. Opmerkingen bij de toelichting

Op pagina 38 van de toelichting wordt het volgende opgemerkt: "voor zover er van de bestaande bedrijven en instellingen concrete nieuwbouw- en/of uitbreidingsplannen bekend zijn, dienen en worden die bij de planvorming meegenomen" Wij verzoeken u aan te geven welke nieuwe ontwikkelingen het bestemmingsplan mogelijk maakt en willen u er op wijzen dat nieuwe ontwikkelingen vergezeld dienen te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de regels zijn in tal van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen regelingen voor "omgevingsvergunningen voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden" opgenomen.

Omdat deze regelingen vaak min of meer dezelfde bepalingen bevatten en de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen elkaar vaak overlappen, is een behoorlijk ingewikkeld en onoverzichtelijk geheel ontstaan. Wellicht is het mogelijk om in de toelichting hiervoor een duidelijk verhaal op te nemen, bijvoorbeeld door het opnemen van kaartjes waarop is aangegeven waar voor bepaalde werken en werkzaamheden een bepaalde vergunning nodig is. Dat zou niet alleen de leesbaarheid van het plan vergroten, maar ook bij vergunningverlening, toezicht en handhaving een belangrijke ondersteunende rol kunnen spelen.

### Overwegingen

1. NMU heeft **waardering** voor instellen en uitwerking via Klankbordgroep  
→ Met instemming VKA.
2. **Verzoek om nadere afstemming PlanMER en bsp:**

- a. Grenzen aan groei agrarische bedrijven bereikt en via planMER vastgelegd.  
→ VKA
  - b. Gemist is analyse van mogelijke gevolgen van de PAS en insteek gemeente hierbij  
→ Akkoord. PAS-informatie toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan.
3. **Verzoek om een analyse van de agrarische ontwikkeling** in het algemeen en in het plangebied in het bijzonder. Hoe is de ontwikkeling (groei) van de agrarische bouwvlakken geweest? Welke trend volgt de landbouw grondgebonden veehouderij in het plangebied (steeds minder GG)?  
→ Niet akkoord. Ten aanzien van de aantallen vee in relatie grondgebonden wordt in de bijlage van de MER uitgebreid ingegaan. Het wordt niet nodig geacht om de toelichting hierop aan te vullen. Wel ten aanzien van de maximale eis voor grondgebonden veehouderij, zijnde 2,5 GVE per ha.
4. **Verzoek om een consequente afweging van mogelijke nieuwe ontwikkelingen tegen de waarden van het gebied**, m.n. bij de flexibiliteitsbepalingen.  
→ Akkoord. Toelichting zal hierop worden aangevuld ter verduidelijking van de afweging de gebiedskwaliteiten via het aantal en de zwaarte van de flexibiliteitsbepalingen in de bestemmingen A en Aw (bijv. wijziging naar N, B en W (RvR) niet in Agrarisch, maar onder nadere voorwaarden wel in Agrarisch met waarden).
5. **Verzoek om steeds dezelfde bepalingen te hanteren bij landschappelijke inpassing**, waarbij art. 3.5.1. als voorbeeld kan dienen.  
→ Akkoord. Regels in diverse artikelen hierop gelijkstellen.
6. **Verzoek om betere regels voor het bouwen van andere bouwwerken**, te weten:
  - a. **Bepaling in artikel 3.2.2.a, dat overige bouwwerken overal mogen.**  
→ Akkoord. Maar voor een aantal andere bouwwerken geldt nadrukkelijk dat deze alleen op of aansluitend aan het agrarische bouwvlak (binnen 25 meter) mag worden gerealiseerd. Hierbij hebben wij het over mestopslagen, sleufsilos, kuilvoerplaten e.d. De hoogte van deze andere bouwwerken zal worden afgestemd op wat maximaal toelaatbaar is, gelet op de mogelijke landschappelijke impact.  
Ten aanzien van de hoogte van overige bouwwerken binnen het bouwvlak zal een gedifferentieerde bouwhoogteregeling in de Regels worden opgenomen.
  - b. **Hoogteregeling voor overige bouwwerken in het bouwvlak meer differentiëren, omdat niet alles 10 (of meer) hoog mag.**  
→ Akkoord. De hoogte in Regels nader differentiëren. Mestsilo's maximaal 6m en sleufsilos 2m hoog.
7. **Verzoek om een minder ruime regeling voor schuilgelegenheden buiten bouwvlak**  
→ Akkoord. Omdat de gemeente de versterking van het buitengebied en verrommeling van het landschap wil tegengaan, is de regeling geheel geschrapt. Regels worden hierop aangepast.
8. **Intensieve veehouderij:**
  - a. **Verzoek om nader onderscheid in Aw voor geheel of gedeeltelijk IV:**  
→ Niet akkoord. Conform Reconstructieplan en PRV is er geen onderscheid tussen gedeeltelijk of geheel IV. Zodra een veebedrijf gedeeltelijk IV is, is conform de PRV/Reconstructieplan tegelijk het héle bedrijf IV.
  - b. **Verzoek om uitleg over regelingen in art. 4.4.3 en 4.4.4:**  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder wordt in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.
9. **Overige opmerkingen bij de agrarische bestemmingen:**
  - a. **Verzoek om in artikel 3.4.1 buiten bouwvlak niet alleen geen hooirollen, maar ook geen boogkassen, geen mestzakken en geen in het veld geplaatste zonnepanelen toe te staan.**  
→ Deels wel/niet akkoord. In Agrarisch gebied heeft landbouw prioriteit boven landschap. Daarom is artikel 3.4.1. (A) ongewijzigd gebleven. Voor hooi-/grasrollen geldt dat zij alleen op het bouwperceel worden toegestaan. Over veldzonnepanelen heeft de gemeente op 2 juli 2015 een beleidsvisie vastgesteld. Vertaling hiervan in de bestemmingsplanregels moet nog plaatsvinden De Regels artikel 4.4.1. aanpassen ten aanzien van mestzakken.
  - b. **Verzoek om in art. 3.6.1. bij verschuiven van bouwvlakken niet alleen geen bestaande gebouwen buiten het bouwvlak, maar ook geen mestopslag en geen sleufsilos.**

- Akkoord, maar wel afwijkingsmogelijkheid houden voor bijzondere gevallen (zie beantwoording onder punt 6a en 7 hierboven). Regels 3.6.1. conform aanpassen.
  - c. **Verzoek** om in art. 3 Agrarische bestemming alsnog een beëindigingsregeling op te nemen voor bestaande agrarische bedrijven.
    - Niet akkoord, omdat wij in het LOG geen andere bestemmingen willen dan een agrarische; ook niet buitenplans. Dus bsp niet aanpassen.
  - d. **Verzoek** om in artikel 4. Aw. de term 'bouwvlak' bij beëindigingsregeling te wijzigen in 'bestemmingsvlak', omdat maatvoering niet klopt.
    - Akkoord. De Regels hierop aanpassen.
  - e. **Verzoek** om stallen, kuilvoerplaten en sleufsilos via agrarisch onbebouwd niet 'dubbel' onder het overgangsrecht te brengen.
    - Niet akkoord. Zie ook Algemene beantwoording en punt 9a hierboven.
10. Niet-agrarische bedrijven:
- a. **Verzoek** om de uitbreiding van NA-bedrijven te koppelen aan een wijzigingsbevoegdheid en het maximale uitbreidingspercentage te verlagen
    - Niet akkoord. De 20% uitbreiding is provinciaal beleid. In de afwijkingsbevoegdheid is reeds de eis opgenomen omtrent de landschappelijke inpassing (art 5.3.1). Het is niet nodig om deze afwijking om te zetten naar een (zwaardere) wijzigingsbevoegdheid.
  - b. **Verzoek** om de inwerkingtreding van de nu geldende plannen als peildatum te hanteren, teneinde niet bij iedere planherziening aan NA-bedrijven 20% uitbreiding toe te staan.
    - Niet akkoord. In dit plan is gekozen om via een afwijking een uitbreiding van 20% toe te staan van niet-agrarische bedrijven. NMU vindt dit te veel. Het is beleid van de provincie en gemeente om bedrijven deze ontwikkelruimte te bieden om vitaal te blijven.
11. Overige opmerkingen bij de regels:
- a. **Verzoek** om kaasmuseum niet te bestemmen als Horeca, maar als Cultuur en ontspanning. Dat geldt ook voor de partyboerderij.
    - Niet akkoord. Het museum is ondergeschikt aan de hoofdbestemming Horeca.
  - b. **Verzoek** om inhoud recreatiewoningen te beperken tot de bestaande inhoud en alleen via een afwijkingsprocedure een beperkte uitbreiding toe te staan.
    - Akkoord. De Regels hierop aanpassen.
  - c. NMU is tevreden met het uitbannen van evenementen en festivals.
    - met instemming VKA.
12. Opmerkingen bij de toelichting:
- a. **Verzoek** om in Toelichting aan te geven welke nieuwe ontwikkelingen in het bsp mogelijk gemaakt worden.
    - Niet akkoord met een totaalijst, omdat een actuele lijst van nieuwe ontwikkelingen regelmatig wijzigt en dit niet in een toelichting actueel te houden is. Desondanks worden in het ontwerpplan wel enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen, zoals Rottegatsteeg 5 en Ringelpoelweg 1 te Maarsbergen (Zie Hoofdstuk 3 resp. 6 van deze Commentaarnota).
  - b. **Verzoek** om in Toelichting helderheid te geven over de veelheid van regelingen voor omgevingsvergunningen voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.
    - Niet akkoord. Veelheid van regelingen is nodig voor de flexibiliteit van het plan.

### **Conclusie**

Het ontwerpbestemmingsplan (T,R,V) is op diverse onderdelen aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## **3.4 Maarn Maarsbergen Natuurlijk**

### **Reactie**

Van deze gelegenheid maken wij graag gebruik om onze waardering uit te spreken voor de door de gemeente georganiseerde Klankbordgroep. Het was een goede gelegenheid kennis te vergaren en kennis te nemen van de meningen en opvattingen van andere betrokkenen.

1. De bescherming van de waarden in het agrarische gebied is geregeld door middel de verschillende aanduidingen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" en enkele gebiedsaanduidingen (zoals "Milieuzone - Stiltegebied"). Wij missen in de regels een consequente afweging van mogelijke nieuwe ontwikkelingen tegen de waarden van het gebied. Het gaat daarbij met name om de verschillende afwijkings-

en wijzigingsbevoegdheden. Wij zijn van mening dat in de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die mogelijk van invloed zijn op de waarden van het gebied expliciet als een van de afwegingscriteria een toetsing aan die waarden opgenomen dient te worden.

2. Daarnaast bevat het voorontwerp een aantal onduidelijkheden.

- a. Zo is een deel van het buitengebied ten noorden van de Haarweg wit gekleurd. We begrijpen dat een witte vlek duidt op een recreatieterrein, waarvoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. In dit voorontwerp is het witte gebied te groot, gelet op de aanwezige recreatieterreinen. Graag vernemen we waarom deze gebieden buiten het ontwerp zijn gelaten.
- b. Voor boscompensatie is een stuk natuur aangewezen. Dit is echter niet toegestaan. Graag vernemen we welke compensatiegebieden u daar voor in de plaats op het oog heeft.
- c. De nieuwe brandweerkazerne die gepland staat aan de Tuindorppweg in Maarn, ten oosten van nr. 10, is niet ingetekend in het voorontwerp. Graag vernemen wij uw reactie op dit mankeren.
- d. De fiets- en voetpaden in het buitengebied staan niet overal als verkeerstream genoteerd in het voorontwerp. Een voorbeeld is de Andersteinweg. Graag zien wij omissie hersteld in het volgende ontwerp.
- e. Ten oosten van {het onverharde deel van} de Meentsteeg is een zgn. nat natuurgebied, eigendom van Anderstein. Dit terrein staat niet als zodanig benoemd in het voorontwerp. Dat is vreemd. Graag vernemen wij uw reactie hierop.

### Overwegingen

1. **Verzoek** om bij afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden uit te gaan van een consequente afweging van mogelijke nieuwe ontwikkelingen tegen de waarden van het gebied.  
→ Akkoord, omdat in de standaardregels ten onrechte geen afweging tegen de gebiedswaarden zit, is besloten om bij afwijking en wijziging in Aw alsnog een nadere afweging tegen de gebiedswaarden op te nemen. Regels en toelichting worden hierop aangepast.
2. **Verzoeken** om onduidelijkheden op te heffen, te weten:
  - a. **Verzoek** om verkleining en/of verklaring van het buiten het plangebied gelaten *witte* recreatiegebied ten noorden van de Haarweg.  
→ Niet akkoord, omdat recreatiegebieden zoals onderhavige deel uitmaken van afzonderlijk bestemmingsplan Recreatieterreinen. De kleine wijziging heeft betrekking op een grenscorrectie tussen beide bestemmingsplannen. Geen planaanpassing.
  - b. **Verzoek** om aan te geven op welke plaats(en) de boscompensatie plaatsvindt.  
→ Niet akkoord. Het niet nodig wordt geacht om te compenseren, omdat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn. Geen planaanpassing.
  - c. **Verzoek** om aan te geven waarom nieuw geplande brandweerkazerne aan de Tuindorppweg (nr. 10) te Maarn nog niet op de Verbeelding staat vermeld.  
→ Niet akkoord, omdat dit opgenomen is in een afzonderlijk bestemmingsplan. Geen planaanpassing.
  - d. **Verzoek** om de fiets- en voetpaden in het buitengebied op de Verbeelding te vermelden.  
→ Niet akkoord. Fiets- en voetpaden vallen regulier onder de betreffende hoofdbestemmingen van Verkeer, Natuur, Agrarisch, etc. Net als het vigerende plan kent het bsp OMMA geen aparte bestemming of aanduiding fiets/voetpaden. Geen planaanpassing.
  - e. **Verzoek** om natte natuurgebied ten oosten van Meentsteeg als zodanig te vermelden.  
→ Niet akkoord, omdat dit ook in vigerende plan niet nodig is geweest. Bij de bestemming Natuur is geen onderscheid gemaakt tussen droge en natte natuur. De specifieke waarden zijn onderdeel van de inrichting en het beheer van het terrein. Dat heeft te maken met de ondergrond en de hoeveelheid neerslag en kwelwater in een gebied. Daar heeft het bestemmingsplan in de regel geen invloed op. Geen planaanpassing.

### Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan (T,R,V) is op een enkel onderdeel aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## 3.5 Utrechts Particulier Grondbezit

### Reactie



Met belangstelling heeft het UPG kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan 'OMMA'. In het voortraject heeft UPG deelgenomen aan de klankbordgroep en heeft zij input geleverd via een algemene reactie, welke is aangevuld met individuele reacties van landgoederen die binnen het plangebied gelegen zijn.

Graag vragen wij met deze zienswijze aandacht voor de volgende punten, die helaas bij onze eerdere inbreng nog niet door de gemeente zijn overgenomen. We gaan er vanuit in deze zienswijze nogmaals te kunnen onderbouwen waarom wij het belangrijk vinden dat de gemeente deze punten verwerkt in het definitieve bestemmingsplan. Vergevorderde aanvragen nu verwerken in het nieuwe bestemmingsplan

### **1a. Vergevorderde aanvragen / principeverzoeken verwerken in OMMA**

Verschillende landgoederen hebben de afgelopen jaren principeverzoeken of formele verzoeken ingediend tot aanpassing van het bestemmingsplan om door hen gewenste ontwikkelingen op de landgoederen mogelijk te maken. Deze verzoeken zijn dermate uitgewerkt en vaak ook dermate ver gevorderd in het overleg- en besluitvormingscircuit, dat het wenselijk is om deze nu op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan OMMA. Het niet verwerken van deze verzoeken in dit bestemmingsplan maakt dat de betreffende landgoederen met onredelijke kosten en termijnen worden opgezadeld. De betreffende eigenaren zouden dan, na het tot stand komen van OMMA, verder moeten gaan met individuele trajecten om goedkeuring te verkrijgen. Er is echter geen steekhoudende reden waarom deze zaken niet in het kader van het bestemmingsplan OMMA behandeld kunnen worden en, afhankelijk van de uitkomst van deze behandeling, niet in het nieuwe bestemmingsplan OMMA zouden kunnen worden opgenomen.

### **1b. Het stapelen van procedures en kosten**

Het UPG vraagt voorkoming van het stapelen van procedures en daarmee onnodige kosten. Voorbeeld hiervan is dat de gemeente een toekomstvisie als een afzonderlijke kader aanmerkt dat geheel los staat van de reguliere herziening van bestemmingsplannen. Met het opstellen van een toekomstvisie met een integrale verkenning van de kosten en opbrengsten is al snel een flink bedrag gemoeid. Vervolgens komen daar dan nog de kosten voor de partiële herziening van het bestemmingsplan bij.

Dit zet de mogelijke opbrengsten van de ontwikkeling, bedoeld voor het versterken van het beheer, ernstig onder druk. Dit kan niet de bedoeling van de gemeente zijn.

### **2. Dubbelbestemming landgoed**

Het UPG is van mening dat de dubbelbestemming landgoed voor alle NSW-gerangschikte landgoederen op kaart opgenomen dient te worden. Het UPG staat op het standpunt dat door rangschikking onder de NSW automatisch de bijzondere waarden vertegenwoordigd en aanwezig zijn, waar de gemeente in haar toelichting (blz. 140) naar verwijst. Het UPG blijft daarnaast van mening dat de dubbelbestemming landgoed, zoals nu opgenomen op de kaart, niet eenduidig en consequent is doorgevoerd. Het UPG kan niet verklaren waarom het ene perceel wel de dubbelbestemming landgoed heeft meegekregen en het andere perceel niet.

Het UPG ziet zich gesterkt in deze voorgestelde werkwijze en verwijst daarvoor graag naar artikel 36 op blz. 126/127 van het voorontwerp bestemmingsplan. In de tabel worden een aantal wijzigingen van functies uitgewerkt welke mogelijk zijn, mits voldaan wordt aan een aantal punten (a t /m h). Bij punt a wordt gesteld dat een integrale toekomstvisie voor het gehele landgoed moet aantonen dat functiewijziging nodig is. Waarom wordt hier naar een integrale toekomstvisie gevraagd van het hele landgoed, terwijl een deel als niet waardevol genoeg wordt gezien en geen dubbelbestemming heeft meegekregen? Kan de gemeente dit uitleggen?

### **3. Begrippen EHS/groene contour**

Door de gemeente wordt niet juist gebruik gemaakt van de begrippen EHS en groene contour (met de daarbij behorende vertaling). Voorbeelden hiervan staan op blz. 32,117 en 139 van de toelichting. In de groene contour is juist de redenering dat hier meer ontwikkelingsruimte wordt geboden voor natuurontwikkeling (bijvoorbeeld via rood voor groen). Reguliere subsidies zijn hier niet beschikbaar. De groene contour behoort niet tot de EHS! Het is het UPG niet duidelijk geworden hoe de begrenzing van de EHS en de groene contour nu terug komt op de plankaart? Het UPG vraagt de gemeente daar een nadere toelichting op te geven.

### **4. Bedrijfsgebouwen/landgoedbedrijven**

In het plan wordt een vrijheid tot 50 m<sup>2</sup> geboden voor het bouwen van bijgebouwen op de landgoederen, als het UPG dit goed leest. Het UPG vraagt in het plan meer ruimte op te nemen voor de realisatie van bedrijfsgebouwen. Voor een nadere onderbouwing daarvan verwijzen we naar de meegestuurde notitie over dit onderwerp (bijlage 1).

### **5. Maatwerk om te komen tot behoud van rijksmonumenten**

Een gemeente kan in de regel weinig uitrichten als een eigenaar van een rijksmonument niet in staat of niet bereid is om het benodigde onderhoud uit te voeren. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een aantal rijksmonumenten in deplorabele staat. De gemeente wordt verzocht om het mogelijk te maken om rijksmonumenten te verplaatsen naar een passende locatie elders in de gemeente als dit leidt tot het behoud. Landgoederen zijn hiertoe uitermate geschikt. De oorspronkelijke functies kunnen vaak ingepast worden in het landgoed en de eigenaren zijn al vertrouwd met het onderhoud en het beheer van rijksmonumenten. Hiertoe zou de nieuwe eigenaar van het rijksmonument in staat moeten worden gesteld om het rijksmonument naar een nieuwe, passende locatie te verplaatsen en het daar te restaureren met behoud van de oorspronkelijke functie en bestemming. De voormalige eigenaar krijgt in ruil hiervoor de mogelijkheid een nieuw gebouw op de voormalige locatie van het rijksmonument te realiseren, uiteraard onder de voorwaarde van passendheid en redelijkheid.

### **6. Hydrologie**

De gemeente wordt verzocht in haar ruimtelijk ordeningsbeleid c.q. het bestemmingsplan beter en meer rekening te houden met de hydrologie van het gebied. Met name in deze regio van de Utrechtse Heuvelrug met het kwetsbare grondwater- en kwelwatersysteem dient de ruimtelijke ordening altijd uit te gaan van een watersysteembenadering. Daarbij is het wenselijk dat op het moment dat er ruimtelijke ordeningsplannen ontwikkeld worden door de gemeente, nog ruim voor de bestemmingsplanfase, een watertoets op het voorkomen van verdroging van bos en natuur uitgevoerd wordt. Daarbij zou het niet mogelijk moeten zijn dat de uitkomsten van deze watertoets door de gemeente ter zijde worden gelegd. Concreet vragen wij de gemeente om de zonering van de Provincie Utrecht t.a.v. de prioritaire en subprioritaire verdrogingsgebieden over te nemen en deze zonering leidend te laten zijn voor de ruimtelijke ordening van de gemeente.

### **7. Bos/natuur op de kaart**

De gemeente heeft vooralsnog besloten om bos niet als aparte bestemming op kaart op te nemen. Het UPG vraagt de gemeente dit te heroverwegen. Het UPG is van mening dat door bos als natuur op de kaart te zetten een verkeerde beeldvorming ontstaat welke op termijn ook beperkend uit kan pakken voor reguliere boswerkzaamheden en houtoogst. Dit kan niet de bedoeling zijn van de gemeente. Via de provincie (natuurbeheerplan) en het vorige bestemmingsplan is zeer eenvoudig te achterhalen wat als bos op kaart gezet dient te worden. Indien de gemeente hier niet toe genegen is, dan vraagt het UPG naar garanties om regulier bosbeheer en houtoogst zonder belemmeringen uit te kunnen voeren binnen de grenzen van de boswet. Het UPG bepleit een goede afstemming van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de provincie en de gemeente. Het is wenselijk dat de natuurbeheertypen van het Natuurbeheerplan van de provincie Utrecht worden overgenomen in het bestemmingsplan OMMA.

### **8. Hekwerken rondom particuliere bos- en natuurterreinen**

Het UPG constateert dat er de afgelopen periode steeds meer hekwerken rondom particuliere bos- en natuurterreinen zijn/worden geplaatst, ook binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het gaat daarbij soms om het omheinen van terreinen met een oppervlakte van meerdere hectares. De verschijning van steeds meer hekwerken in bossen en natuur staat op gespannen voet met het behoud van landschappelijke schoonheid en met het voorkomen/tegengaan van versnippering van bos- en natuurterreinen. Om die redenen verzoekt het UPG de gemeente Utrechtse Heuvelrug om plaatsing van nieuwe hekwerken in het buitengebied te voorkomen en beleid te voeren om bestaande hekwerken in particuliere bos- en natuurterreinen uit te faseren, waarbij de eigenaar er toe wordt aangezet om de bestaande hekwerken na de afschrijvingstermijn te verwijderen.

Uiteraard is het UPG beschikbaar voor overleg en geeft zij graag een nadere mondelinge toelichting indien daar behoefte aan is bij de gemeente.

### ***Overwegingen van de gemeente***

1. In tegenstelling tot hetgeen waar u van uitgaat, zijn de ingediende plannen (principeverzoeken) vaak nog niet zodanig uitgewerkt dat zij zich lenen voor het opnemen in een bestemmingsplan. Wij wijzen er op dat wij wettelijk gezien, alleen plannen in het bestemmingsplan mee kunnen nemen, als door middel van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorend onderzoek is aangetoond dat een plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook op het moment dat dat wij in principe akkoord zijn met een principeverzoek geldt dat wij slechts op hoofdlijnen akkoord zijn met de plannen en van aanvrager nog verlangen deze plannen nader uit te werken en te onderbouwen.
2. De dubbelbestemming Landgoed en Buitenplaats heeft betrekking op historische buitenplaatsen waarin van oorsprong één of meer gebouwen een compositorisch geheel vormen met een eventueel thans (deels) verdwenen tuin en/of park van tenminste 1 hectare en dat van waarde is op het gebied van cultuurhistorie en natuur. Aan de hand van het voorgaande is ook de begrenzing van het landgoed bepaald. In onze nota Buitens vindt u om welke landgoederen het gaat. Nieuwe landgoederen kunnen ook in aanmerking komen voor de dubbelbestemming, deze dienen echter wel aan de voorwaarden te voldoen die wij hebben opgenomen in ons beleidsnota Nieuwe Landgoederen.
3. Wij hebben naar aanleiding van uw inspraakreactie naar de begrenzing van de dubbelbestemming “Waarde-Ecologie” gekeken en het blijkt dat per ongeluk ook de gebieden die in de PRV aangewezen zijn als Groene Contour ook de dubbelbestemming “Waarde-Ecologie” hebben gekregen. Dit was echter niet de bedoeling, aangezien de dubbelbestemming uitsluitend is bedoeld voor de gebieden die zijn aangewezen als EHS. Wij zullen dit dan ook aanpassen.
4. Aan uw idee om rijksmonumenten die in deplorabele staat zijn te verplaatsen naar een landgoed en deze daar te gaan onderhouden, kleven nog de nodige haken en ogen. Onder meer toestemming van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed om een dergelijk monument te verplaatsen. Uw idee leent zich daardoor niet voor opname in dit bestemmingsplan.
5. In het bestemmingsplan is de regeling die u voorstelt, waarbij landgoedeigenaren een beheerschuur van maximaal 150 m<sup>2</sup> kunnen plaatsen afhankelijk van de hoeveelheid natuur zij in eigen beheer hebben, overgenomen.
6. Uit de PRV blijkt dat het bestemmingsplan geen regels of bestemmingen mag geven voor de prioritairere en subprioritaire verdrogingsgebieden die de waterhuishouding negatief kunnen beïnvloeden. Dit bestemmingsplan voldoet hieraan, doordat de gronden binnen het plangebied conserverend zijn bestemd en behoudens enkele kleine ontwikkelingen geen grote nieuwe ontwikkelingen met dit plan mogelijk worden gemaakt.
7. De gemeente kiest hier voor bestemming “Natuur” omdat grote delen van de landgoederen in de Utrechtse Heuvelrug ook bestaan uit andere natuur dan bos, onder meer heide. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in de bestemmingsomschrijving van de bestemming. In de doeleindenomschrijving is ook opgenomen dat binnen de bestemming Natuur bos en bosbouw is toegestaan, waardoor de bosbouw onbelemmerd en ongewijzigd kan worden voortgezet.  
Het landelijke en provinciale planologische beleid heeft wel als doel om de natuur en het landschap te beschermen. Dit beleid is echter niet direct verbindend voor burgers en bedrijven. Doorvertaling naar een bestemmingsplan is noodzakelijk om deze verbindendheid te bewerkstelligen. Zowel De Natuurschoonwet 1928 als de Boswet zijn geen wetten die als doel hebben bescherming van de natuur. De Natuurschoonwet 1928 is een belastingwet die fiscale voordelen biedt aan eigenaars, vruchtgebruikers en erfpachters van landgoederen. De Boswet heeft als doel het Nederlandse bosareaal te beschermen en verbiedt grootschalige kap van bos, tenzij het te kappen bosareaal wordt gecompenseerd.
8. De gemeente onderschrijft dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met het plaatsen van hekwerk, omdat hekwerk op gespannen voet met het behoud van landschappelijke schoonheid en met het voorkomen/tegengaan van versnippering van bos- en natuurterreinen kan staan. Wij vinden daarentegen ook dat landgoedeigenaren die mogelijkheid moeten hebben om delen van hun landgoed te kunnen afschermen, vandaar ook de mogelijkheid in het bestemmingsplan om hekwerk op te richten. Wij vinden het verwijderen van onnodig en verouderd hekwerk echter niet onze verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van de landgoedeigenaar, aangezien deze als enige het hekwerk mag verwijderen.
9. Particulier Grondbezit, punt 6:

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij gedeeltelijk en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Artikel 28.3.1 en 28.3.2. zijn aangepast. De artikelen luiden nu als volgt:
  - 28.3.1 Afwijking voor opslag onderhoudsmaterieel  
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) ten behoeve van gebouwen voor de opslag van onderhoudsmaterieel, mits:
    - a. de goot- en bouwhoogte maximaal 4 en 6 m bedragen;

- b. de oppervlakte maximaal 100 m2 bedraagt, indien aangetoond wordt dat 5 tot 50 hectare natuur in eigen beheer wordt onderhouden;
- c. de oppervlakte maximaal 150 m2 bedraagt, indien aangetoond wordt dat meer dan 50 hectare natuur met wordt onderhouden;
- d. de inpassing van het gebouw in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- e. indien het onder c genoemde gebouw, wordt gesitueerd op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' dient uit onderzoek te blijken, dat er geen sprake is van significante aantasting van de ecologische waarden.

#### 28.3.2 Afwijking voor overige bouwwerken

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats' een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) ten behoeve van overige bouwwerken, zoals entreehekken en bruggen, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Wij passen op de verbeelding de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" aan, zodat deze alleen betrekking heeft op het gebied dat aangewezen is als EHS. Dus groene contour niet in dubbelbestemming leggen.

## 3.6 Het Utrechts Landschap

### **Reactie**

Utrechts Landschap maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen (OMMA).

Onze reactie betreft de bestemming van de gebouwen Bergweg 41 en 43 in liet natuurgebied De Zanderij in Maarn en de bestemming van het gemeentewerf terrein in Amerongen ter hoogte van de Veenseweg.

#### *1. Bestemming gebouwen Bergweg 41 en 43 Maarn*

Met de aankoop van De Zanderij door Utrechts Landschap zijn tevens twee opstallen overgedragen. Het gaat om een houten woning en voormalig clubhuis. Er zijn twee huisnummers aan de percelen toegewezen: Bergweg 41 en 43. Het huidige gebruik als woning is niet conform het geldende bestemmingsplan. De ondergrond van beide opstallen was bestemd als Natuur en is in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied OMMA bestemd als Kantoor.

In eerdere gesprekken met de gemeente heeft Utrechts Landschap de wens uitgesproken om de opstallen te bestemmen als Wonen-werken, conform het huidige gebruik. In het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied OMMA zijn de opstallen echter bestemd als Kantoor. Wij verzoeken u om de bestemming van de opstallen Bergweg 41 en 43 aan te passen in Wonen-werken, zodat het huidige gebruik overeenkomt met het geactualiseerde bestemmingsplan buitengebied OMMA.

#### *2. Bestemming gemeentewerf terrein Veenseweg Amerongen*

Utrechts Landschap huurt op dit moment de voormalige gemeentewerf in Amerongen aan de Burgemeester jhr. H. van den Boschstraat 4. Dit betreft een tijdelijke locatie. Utrechts Landschap is op zoek naar een nieuwe werklocatie om haar beheereenheid Zuid te vestigen in Amerongen. Een mogelijkheid is om een gezamenlijke werklocatie met de gemeente te ontwikkelen op het kadastrale perceel: gemeente Amerongen, sectie D, nummer 5771.

Het perceel dat in aanmerking komt voor een gezamenlijke werklocatie en werkloods is in het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied OMMA bestemd als Bedrijf. Op het perceel ontbreekt echter een bouwvlak. Na overleg met de gemeente verzoeken wij u om binnen het perceel een bouwvlak op te nemen van 250 m2. Definitieve besluitvorming over de werklocatie moet nog plaatsvinden, maar nu is het moment om de mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om de opstallen van Bergweg 41 en 43 te bestemmen als Wonen-werken.  
→ Niet akkoord om voor deze locaties de bestemming conform het huidige gebruik te wijzigen in een Woonbestemming met een aanduiding voor dat werken. Het is niet duidelijk wat dat werken inhoudt. Daarom blijft op Bergweg 41 de bestemming Kantoor gelden. Voor Bergweg 43 staat recreatie in de WOZ. Hier komt de bestemming Recreatie met aanduiding Rw. → Regels en

Verbeelding conform aanpassen. Ambtshalve het noordelijk perceel wijzigen in bestemming Natuur **en** het bebouwings-percentages op de verbeelding verlagen naar 77%. Aldus de Verbeelding hierop aan te passen.

2. **Verzoek** om de nieuwe (gezamenlijke) werklocatie met de gemeente voor beheereenheid Zuid te Amerongen op te nemen in het bsp BG OMMA.  
→ Niet akkoord, omdat nog geen concrete plannen zijn. Pas als de ruimtelijke onderbouwing (RO) voor deze locatie akkoord is bevonden, kunnen wij het bestemmingsplan hierop voor vaststelling nog aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt op de Verbeelding aangepast, conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## **3.7 Gasunie**

### **Reactie**

In het plangebied zijn een 36" (inch) 66,2 bar hoge druk hoofdaardgastransportleiding en een 5-tal 40 bar regionale aardgastransportleidingen gelegen van ons bedrijf gelegen alsmede een gasontvangstation welke bij ons bedrijf in beheer is.

#### **1. Verbeelding**

##### *a. Breedte belemmeringenstrook*

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is wettelijk bepaald dat het voldoende is om de belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de onderhavige leidingen. Wij stellen dan ook voor om de breedte van de belemmeringenstrook voor de regionale aardgastransportleidingen terug te brengen tot hierboven genoemde afstand. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid Bevb, in samenhang met artikel 5 van de Bevb.

##### *b. Ontbreken gedeelte belemmeringenstrook*

Voor één van de leidingen (W-526-04) is een gedeelte van de belemmeringenstrook niet op de verbeelding weergegeven. Zie bijlage 1. Wij verzoeken u de belemmeringenstrook door te trekken tot aan, in ieder geval het hekwerk van, het gasontvangstation.

##### *c. Bouwvlak boven leiding*

Op de verbeelding is zichtbaar dat één van de leidingen gedeeltelijk is gelegen binnen een bouwvlak. Dit suggereert dat het mogelijk is gebouwen te realiseren/vergroten binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Graag zien wij het bouwvlak aangepast zodat deze buiten de dubbelbestemming komt te liggen, zie bijlage 2.

##### *d. Bestemmen afsluiterschema*

Binnen de bestemming "Leiding-Gas" ligt een afsluiterschema met afblaasleidingen, nabij de Rijnsteeg te Amerongen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van het afsluiterschema, dient de belemmeringenstrook met de afblaasleidingen ter hoogte van het afsluiterschema 4 meter rondom het schema te zijn. Doel hiervan is te voorkomen dat er te dicht gebouwd wordt op allerlei ondergrondse omloopleidingen van het afsluiterschema. Graag zien wij de belemmeringenstrook zodanig aangepast dat het gehele schema met afblaasleidingen past binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', zie bijlage 3. Ditzelfde geldt voor het schema nabij de Scherpenzeelseweg, zie bijlage 5.

##### *e. Buiten bedrijf gestelde leiding*

Tussen De Oude Weg te Eist en de Neder-Rijn is een buiten bedrijf gestelde leiding gelegen, zie bijlage 4. Deze leiding heeft zijn planologische relevantie verloren nadat deze uit bedrijf is genomen, waardoor het opnemen op de verbeelding niet meer noodzakelijk is. Wat ons betreft kunt u dan ook de belemmeringenstrook van deze leiding verwijderen.

##### *f. Bestemmen gasontvangstation*

Ter hoogte van de Scherpenzeelseweg is een gasontvangstation (GOS) gelegen, dat niet als zodanig bestemd is. Gelet op de veiligheidsaspecten (veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving) die gelden voor dit GOS, verzoeken wij u om het GOS en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als "Bedrijf -

Gasontvangstation" (verbeelding en regels). De correcte locatie staat weergegeven op de bijgevoegde verbeelding. Voor de regels kunt u gebruik maken van het bijgevoegde tekstvoorstel, zie bijlage 7.

Een gasontvangstation valt onder de bedrijven met een milieucategorie 3.1(SBI-2008, 35, nummer D5). Voor een dergelijke inrichting staan in het Activiteitenbesluit aan te houden veiligheidsafstanden. Om zeker te stellen dat geen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden richting het station, waardoor de veiligheidsafstand (waar Gasunie aan **moet** voldoen) wordt verkleind, verzoeken wij u om een 'veiligheidszone - bedrijven' op de verbeelding op te nemen. Zie bijlage 6.

## 2. Planregels

### a. Artikel 18.3 afwegingskader

De door u opgenomen afwegingskader in artikel 18.3 is in strijd met artikel 14, derde lid Bevb, Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Wij verzoeken u om artikel 18.3 van de planregels als volgt aan te passen:

- aa. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- bb. voorafgaand **schriftelijk**<sup>1</sup> advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### b. Artikel 18.4.1 activiteit 'rooien'

Wij verzoeken u om de activiteit 'rooien' van diepwortelende beplanting toe te voegen aan artikel 18.4.1 onder e. Naast het aanbrengen van diepwortelende beplantingen kan ook het rooien van diepwortelende beplanting schade toebrengen aan de leiding. Hoogopgaande beplanting kunt u schrappen.

### c. Ontbreken voorrangsbepaling

Wij verzoeken u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding verzoeken wij om een bepaling op te nemen. U kunt hiervoor gebruik maken van de volgende bepaling;

### d. x.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

## 3. Toelichting / Externe Veiligheid

a. In paragraaf 4.7.6 en 2.2.10.6 van de toelichting wordt ingegaan op de externe veiligheidsaspecten voor de in het plangebied gelegen buisleidingen. Daarnaast is er een rapport bijgevoegd van Omgevingsdienst Regio Utrecht waarin diverse milieuaspecten aan de orde komen. Wij wijzen u erop dat hierin niet alle in het plangebied aanwezige gastransportleidingen hierin zijn opgenomen.

b. Wij verzoeken u binnen paragraaf 4.7.6 van de toelichting de aanwezigheid van alle gastransportleidingen te vermelden en hierbij aandacht te besteden aan het Groepsrisico binnen het plangebied.

c. Daarnaast verzoeken wij u de aanwezigheid van ons gasontvangstation in het plangebied, op te nemen in de toelichting en de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ter informatie: zie de 7 bijlagen.

## Overwegingen

### 1. Verbeelding:

- a. **Verzoek** om de belemmeringenstrook terug te brengen tot 4 meter weerszijden van de leidingen.  
→ Akkoord. Verbeelding conform aanpassen.
- b. **Verzoek** om het ontbrekende gedeelte van de belemmeringenstrook op kaart te zetten, d.w.z. tot aan (het hekwerk van) het gasontvangstation.  
→ Akkoord. Verbeelding conform aanpassen (zie bijlage 1 = info).

<sup>1</sup> Onder schriftelijk wordt ook e-mail en fax verstaan.

- c. **Verzoek** om het bouwvlak boven de leiding zodanig aan te passen, dat deze buiten de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt te liggen.  
→ Akkoord. Verbeelding conform aanpassen (zie bijlage 2 = info).
- d. **Verzoek** om belemmeringenstrook nabij de Rijnsteeg te Amerongen en nabij de Scherpenzeelseweg zodanig aan te passen dat het gehele schema met afblaasleidingen past binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.  
→ Akkoord. Verbeelding conform aanpassen (zie bijlage 3 en 5 = info).
- e. **Verzoek** om de tussen de Oude Weg te Elst en de Neder-Rijn buiten bedrijf gestelde leiding van de plankaart te verwijderen.  
→ Akkoord. Verbeelding conform aanpassen (zie bijlage 4 = info)
- f. **Verzoek** om het gasontvangstation (GOS) ter hoogte van de Scherpenzeelseweg en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als 'Bedrijf-Gasstation'.  
→ Akkoord. Verbeelding en Regels aanpassen (zie bijlage 7).

## 2. Regels:

- a. **Verzoek** om **Artikel 18.3 Afstemmingskader** aan te passen conform voorstel. → Akkoord. Regels conform aanpassen (zie tekstvoorstel in reactie).
- b. **Verzoek** om aan **Artikel 18.4.1 Activiteit 'rooien'** het 'rooien' van diepwortelende beplanting toe te voegen aan dit artikel en hoogopgaande beplanting te schrappen.  
→ Akkoord. Regels conform aanpassen.
- c. **Verzoek** om een extra voorrangsbepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.  
→ Niet akkoord. Een extra voorrangsbepaling voegt niets toe aan de bescherming, die door de dubbelbestemming wordt geboden.

## 3. Toelichting:

- a. **Verzoek** om in paragraaf 4.7.6. en 4.10.6. alle in het plangebied aanwezige gastransportleidingen op te nemen.  
→ Akkoord. Toelichting aanpassen, indien alle informatie beschikbaar is.
- b. **Verzoek** om in paragraaf 4.7.6. naast vermelding van alle leidingen ook aandacht te besteden aan het groepsrisico in het plangebied.  
→ Akkoord. Toelichting aanpassen.
- c. **Verzoek** om het gasontvangstation in toelichting en in de Staat van bedrijfsactiviteiten van de regels op te nemen.  
→ Akkoord. Regels + Toelichting worden hierop aangevuld.

## Conclusie

Het bestemmingsplan (T,R,V) wordt op alle betreffende onderdelen aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## 3.8 Ministerie van Defensie

### Reactie

1. Het plangebied is voor een groot gedeelte gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Soesterberg op de voormalige vliegbasis Soesterberg. Conform artikel 2.6.9 lid 2 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening wordt binnen dit radarverstoringgebied geen bestemmingen opgenomen welke een belemmering kunnen vormen voor de werking van deze radar. In dit geval betreft het bestemmingen welke het mogelijk maken om hoge bebouwing of objecten op te richten, welke het radarverstoringgebied penetreert. Dit kan een verstoring geven op de werking van de radar. Bijgevoegd heb ik twee kaarten waarop het radarverstoringgebied is aangegeven.

2. Het is mij niet duidelijk in hoeverre bij de voorbereiding van dit voorontwerp bestemmingsplan, rekening is gehouden met dit radarverstoringgebied. Voor zover dit niet is gebeurd, verzoek ik u dit belang alsnog mee te wegen bij het ontwerp bestemmingsplan. Indien het ontwerp bestemmingsplan voorziet op bebouwing of objecten welke het radarverstoringgebied penetreert, dient er een regeling te worden

opgenomen in de planregels. Indien het bestemmingsplan niet voorziet op hogere bebouwing of objecten, kan worden volstaan met een omschrijving in de toelichting.

Voor nadere informatie kunt u uiteraard contact met mij opnemen. Tevens verwijs ik u naar artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en artikel 2.4 tot en met 2.6 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ter informatie: Zie bijlagen (radarverstoringsgebieden bouwwerken en windturbines in meters t.o.v. NAP)

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om in de Regels van het bsp BG OMMA een aparte regeling op te nemen, teneinde nadrukkelijk rekening te houden met het radarverstoringsgebied Soesterberg. Dit betekent dat er in het plan geen bestemmingen mogen worden opgenomen, die een belemmering kunnen vormen voor de werking van deze radar. Het gaat daarbij vooral om bebouwing of objecten, die een zodanige hoogtemaat hebben dat zij het radargebied penetreren.  
→ Niet akkoord. Er worden in dit plan geen ontwikkelingen toegestaan, die qua hoogte van invloed zijn op het radarverstoringsgebied. De regels worden derhalve niet aangepast.
2. **Verzoek** om in de Toelichting van het bsp BG OMMA een passage te wijden aan het radarverstoringsgebied en de noodzaak om hier rekening mee te houden.  
→ Akkoord. De Toelichting zal conform worden aangevuld.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt conform de overwegingen aangepast.

## **3.9 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

### **Reactie**

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.8 van het Wet ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "'Buitengebied OMMA + PlanMER' gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijks plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

#### **1. Voorafgaand proces**

Over dit plan is op 4 oktober 2011 vooroverleg geweest met ons waterschap. Wij hebben ons wateradvies afgestemd met waterschap Vallei en Veluwe. We hebben besloten dat elk waterschap apart een brief stuurt. De heer Romp van het waterschap heeft op 2 juli 2014 contact met u gehad over de adviesfunctie van de waterbeheerder bij het vergroten van bouwvlakken door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. U heeft aangegeven dat u onze opmerkingen gaat verwerken.

#### **2. Onze conclusie**

Wij adviseren positief over het plan, mits u onze opmerkingen op de regels en de toelichting verwerkt. Het plan voldoet dan pas aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- De waterbelangen zijn op een goede manier omschreven in de toelichting. Wij hebben enkele wijzigingsvoorstellen op de teksten.
- Ten aanzien van de Regels verzoeken wij u om een tekstpassage over watercompensatie toe te voegen.
- De verschillende waterthema's zijn correct opgenomen op de verbeelding en het PlanMER.

#### **3. Wateradvies**

Wij hebben opmerkingen ten aanzien van de toelichting en regels. Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de verbeelding en het PlanMER.

#### *Opmerking op toelichting 1.*

In paragraaf 2.1.2 onder de kop waterbeheer wordt de rol van de waterbeheerders in het plangebied beschreven. Wij willen graag dat u opneemt dat het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden naast beheerder van de primaire watergangen ook verantwoordelijk voor het beheer van de primaire waterkering langs de rivier de Neder-Rijn.



### *Opmerking op toelichting 2.*

In dezelfde paragraaf wordt gesproken over de keur van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft geen keur, de waterschappen echter wel. Rijkswaterstaat vergunt werkzaamheden in de uiterwaarden en op de rivier vanuit haar bevoegdheid die is opgenomen in de Waterwet. In de hierbij behorende regels onder artikel 30 is dit correct beschreven. Wij verzoeken u op te *nemen dat het* waterschap de beheerder is van de waterkeringen. In de Keur van de waterschappen staat aangegeven wat de gebod- en verbodsbepalingen zijn in en op de waterkering.

### Wijzigingsvoorstellen

1. Wij adviseren u op te nemen dat Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ook de beheerder is van de primaire waterkering langs de Neder-Rijn.
2. Wij adviseren u om op te nemen dat in het kader van de Waterwet bij Rijkswaterstaat een watervergunning moet worden aangevraagd bij activiteiten in het riviereengebied.

*Opmerkingen op de regels, specifiek bestemmingsregel "Agrarisch".* Wij constateren dat in dit artikel bij regel 3 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een agrarische bouwvlak te vergroten tot 1,3 ha. Het toevoegen van verharding zal in de praktijk leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater (bij piekbuien) richting het oppervlaktewatersysteem. Het bestaande watersysteem is hier niet op berekend. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat er geen afwenteling naar omliggend gebied mag plaatsvinden.

### Wijzigingsvoorstel

Om wateroverlast in de toekomst bij toename aan verharding te voorkomen vragen wij u om in lid 3.6.1 de volgende passage toe te voegen:

#### **3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid 1... Vergroten bouwvlak**

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het [agrarisch] bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 1,3 ha, met inachtneming van het volgende: (...)*

- *een versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename van verhard oppervlak dient voorkomen of gecompenseerd te worden door het graven van extra waterberging.*
- *Voor het vergroten van het bouwvlak dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.*

### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Wij vragen u om ons informeel te informeren over hoe u ons wateradvies gaat verwerken. Wij verzoeken u ons op de hoogte te stellen van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Overwegingen**

1. **Voorafgaand proces:** In najaar 2011 is wateroverleg geweest met de HDSR. Het advies van de HDSR wordt afgestemd op die van het WSVV.

→ VKA. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. **Onze conclusie:** HDSR adviseert positief over het plan. De waterthema's zijn correct in het plan verwerkt.

→ VKA. De conclusie is met dank ontvangen.

3. **Opmerkingen** (Wateradvies):

#### **a. Toelichting:**

aa. **Verzoek** om in par. 2.1.2. op te nemen, dat het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden naast beheerder van de primaire watergangen ook verantwoordelijk is voor het beheer van de primaire waterkering langs de rivier de Neder-Rijn.

→ Akkoord. De Toelichting wordt hierop aangepast.

bb. **Verzoek** om in par. 2.1.2. op te nemen, dat in het kader van de Waterwet bij Rijkswaterstaat een watervergunning moet worden aangevraagd bij activiteiten in het riviereengebied.

→ Akkoord. De Toelichting wordt hierop aangepast.

#### **b. Regels**

a. **Verzoek** om in artikel 3.6.1 van de bestemming 'Agrarisch' bij de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak naar 1,3 ha een bepaling toe te voegen:

aa. dat het afvoeren van hemelwater niet mag plaatsvinden via het oppervlakte water van het omliggende gebied.

→ Akkoord. Regels worden conform bijgevoegd wijzigingsvoorstel aangepast.

- bb. dat een toename van het verharde oppervlak voorkomen of gecompenseerd moet worden door het graven van extra waterberging.  
→ Akkoord. Regels worden conform bijgevoegd wijzigingsvoorstel aangepast.
- cc. dat voor het vergroten van het bouwvlak een advies ingewonnen moet worden bij de waterbeheerder.  
→ Akkoord. Regels worden conform bijgevoegd wijzigingsvoorstel aangepast, ondanks dat dit advies ook al vanuit andere wettelijke regelingen (Bouwbesluit) wordt vereist.

### **Conclusie**

Het plan worden conform het hierboven in de overwegingen gestelde aangepast.

## **3.10 Waterschap Vallei en Veluwe**

### **Reactie**

#### **1. Opmerkingen bij de toelichting**

- a. Op 4 oktober 2011 is er vooroverleg geweest. De afspraken die toen zijn gemaakt zijn goed verwerkt in het plan.
- b. In de laatste alinea van 2.1.2 van de toelichting staat dat Waterschap Vallei & Eem voor kwaliteit en kwantiteit de waterbeheerder is. Wij willen u vragen om Waterschap Vallei & Eem te vervangen voor Waterschap Vallei en Veluwe.
- c. Ook graag toevoegen dat Waterschap Vallei en Veluwe de waterkeringbeheerder is van de Slaperdijk. De Slaperdijk is een regionale waterkering.

#### **2. Opmerkingen op de regels**

Wij hebben met HDSR nog een aanvullende opmerking op de bestemmingsregel "Agrarisch". Wij constateren dat in dit artikel bij regel 3 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een agrarische bouwvlak te vergroten tot 1,3 ha. Het toevoegen van verharding zal in de praktijk leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater (bij piekbuien) richting het oppervlaktewatersysteem. Het bestaande watersysteem is hier niet op berekend. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat er geen afwenteling naar omliggend gebied mag plaatsvinden.

#### Wijzigingsvoorstel

*Om wateroverlast in de toekomst bij toename aan verharding te voorkomen vragen wij u om in lid 3.6.1 de volgende passage toe te voegen:*

##### *3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid*

##### *1.... Vergroten bouwvlak*

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het [agrarisch] bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 1,3 ha, met inachtneming van het volgende:*

*... een versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename van verhard oppervlak dient voorkomen of gecompenseerd te worden door het graven van extra waterberging.*

*Voor het vergroten van het bouwvlak dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.*

##### **3. Aanpassing op de plankaart**

Graag de TL (transportleiding Maarsbergen - Maarn) riool onder druk nog opnemen op de plankaart en als leiding - riool weergeven (artikel 21 van de regels). De ligging van de TL is bijgevoegd in de bijlage.

### **Overwegingen**

#### **1. Toelichting**

- a. Vooroverlegafspraken van 4 oktober 2011 zijn goed verwerkt in het plan.  
→ VKA. De opmerking is met dank ontvangen.
- b. **Verzoek** om naam van Waterschap Vallei & Eem te veranderen in Vallei en Veluwe.  
→ Akkoord. Toelichting paragraaf 2.2. zal op dit punt worden aangepast.
- c. **Verzoek** om Waterschap Vallei en Veluwe als waterkeringsbeheerder van de regionale waterkering De Slaperdijk toe te voegen.  
→ Akkoord. Toelichting wordt aangevuld.

#### **2. Regels:**

- a. **Verzoek** om in artikel 3.6.1 van de bestemming 'Agrarisch' bij de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak naar 1,3 ha een bepaling toe te voegen:

- aa. dat het afvoeren van hemelwater niet mag plaatsvinden via het oppervlakte water van het omliggende gebied.  
→ Akkoord. Regels worden conform bijgevoegd wijzigingsvoorstel aangepast.
  - bb. dat een toename van het verharde oppervlak voorkomen of gecompenseerd moet worden door het graven van extra waterberging.  
→ Akkoord. Regels worden conform bijgevoegd wijzigingsvoorstel aangepast.
  - cc. dat voor het vergroten van het bouwvlak een advies ingewonnen moet worden bij de waterbeheerder.  
→ Akkoord. Regels worden conform bijgevoegd wijzigingsvoorstel aangepast.
3. **Plankaart:**
- a. **Verzoek** om de riooltransportleiding (onder druk) op te nemen op de plankaart en als Leiding – Riool weer te geven in artikel 21 van de regels.  
→ Niet akkoord. De leiding staat reeds in de Regels en op de Verbeelding. Het plan is niet aangepast.

### **Conclusie**

Het plan wordt conform het hierboven in de overwegingen gestelde aangepast.

## **3.11 Gemeente Rhenen**

### **Reactie**

1. Onduidelijk is of binnen de bestemming Natuur, artikel 10.1, de bestaande verharde recreatieve fietspadenstructuur is ingepast. Mogelijk is hierop lid s (paden) van toepassing, maar het expliciet benoemen van zandwegen en onverharde wegen roept mogelijk twijfels op voor de toelaatbaarheid van de verharde paden. Wij vragen u dit te verduidelijken.
2. In hetzelfde artikel wordt onder q een parkeerterrein toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', terwijl onder s in het algemeen bij de genoemde doeleinden passende parkeervoorzieningen worden toegestaan. Het onderscheid behoeft verduidelijking.
3. Uit een oogpunt van eenduidigheid in regelgeving vragen wij u in uw bestemmingsplan OMMA conform het bestemmingsplan Kern Elst 2012 de molenbiotoop te beschermen van de aan de Oude Weg in Eist staande molen.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om verduidelijking van de regeling in art. 10.1.s omtrent fietspaden binnen de bestemming Natuur.  
→ Niet akkoord. Onder paden vallen ook fietspaden en andere diverse soorten paden.
2. **Verzoek** om verduidelijking van de regeling in art. 10.1 sub q en s omtrent de (dubbele?) regeling van de parkeervoorzieningen  
→ Akkoord. De regeling voor parkeervoorzieningen verdwijnt uit de regels. .
3. **Verzoek** om opname van een regeling voor de molenbiotoop van de aan de Oude Weg in Elst staande molen.  
→ Akkoord. In het plan zal het betreffende molenbiotoop ook geregeld worden. Toelichting, Regels, Verbeelding worden aangepast.

### **Conclusie**

Het plan wordt conform het hierboven in de overwegingen gestelde aangepast.

## **3.12 Gemeente Veenendaal**

### **Reactie**

Het voorontwerp en het planMER geven ons geen aanleiding inhoudelijk te reageren. Wel wijs ik u op de titel van uw mailbericht waarin het bestemmingsplan "Raadhuisplein Maarn" wordt genoemd, terwijl het gaat over het bestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen".

### **Overwegingen**

De reactie / opmerking zijn voor kennisgeving aangenomen.

## **Conclusie**

Geen.

### **3.13 Veiligheidsregio Utrecht**

#### **Reactie**

In het plangebied ligt het recreatiecentrum De Ossenbergtje. De QRA laat zien dat er binnen de PR 10"6 contour kwetsbare objecten aanwezig zijn. Wanneer deze objecten niet het eigendom zijn van de camping betekent dit dat er niet wordt voldaan aan de het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit is niet goed belicht in de QRA en de verantwoording. Daarnaast is het maximale aantal slachtoffers volgens de FN curve vrij laag. Veel mensen op de camping zullen vrij onbeschermd zijn maximaal 30 slachtoffers lijkt me dan ook vrij laag. Verder wordt in par. 2.2.10.6 Externe Veiligheid aangegeven dat voor een aantal risicobronnen nog wel nadere risicoberekeningen moeten worden uitgevoerd. Voor de invulling van de verantwoording van het groepsrisico van alle risicobronnen wordt verwezen naar het Bevi artikel 13 lid 1:

- a) de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voor zover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;
- b) het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10's per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10~7 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10~g per jaar;
- c) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;
- e) de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f) de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- g) de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- h) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting, en
- i) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

De VRU kan pas als al deze informatie beschikbaar is en aan het plan is toegevoegd een gedegen advies geven over het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de voorbereiding op zware ongevallen en rampen.

### **Overwegingen**

**Het Recreatiecentrum De Ossenbergh** ligt niet in het plangebied van het bsp BG OMMA, maar maakt deel uit van het bsp Recreatieterreinen. Omdat binnen de PR 10-6 contour kwetsbare objecten (Rw-huisjes) aanwezig zijn, wordt verzocht om in de Toelichting duidelijkheid te verschaffen over de QRA in relatie tot de eigendomssituatie van de recreatiewoningen/huisjes. Als de huisjes niet eigendom zijn van de recreatieondernemer dient dit risico expliciet te worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

→ Akkoord. Toelichting, Regels en Verbeelding zullen conform worden aangepast.

### **Conclusie**

Nadere berekening tonen aan dat het veiligheidsaspect geen gevolgen heeft voor onderhavige plangebied, omdat binnen de contour geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Desondanks is het zaak dat de contour van 65 meter op de Verbeelding en in de Regels (artikel 34.9.1) en Toelichting wordt opgenomen. Het plan op dit punt conform worden aangepast (Zie bijlage 6 van het VOP).

## **3.14 Provincie Gelderland**

### **Reactie**

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontving ik op 6 juni 2014 het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied OMMA + PlanMER.

### **Provinciaal beleid**

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Voorts gelden er verschillende thematische structuurvisies.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat in het voorontwerp geen provinciale Gelderse belangen aan de orde zijn. Zij zien daarom geen reden hierover advies uit te brengen. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal Gelders belang, hoeft u het ontwerpbestemmingsplan noch het vastgestelde bestemmingsplan aan ons toe te zenden.

De provincie Gelderland verzoekt per email om rekening te houden met de recente aanwijzing (29 april 2014) van de Rijntakken als Natura 2000 gebied, die gevolgen heeft voor de agrarische bedrijven langs de Lekdijk.

### **Overwegingen**

De agrarische bedrijven langs de Lekdijk hebben ook hun uitstraling naar het Natura 2000 gebied Noordoever Neder-Rijn en daarmee indirect gevolgen voor de habitat die daarmee gemoeid is. De gemeente UH heeft in haar planMER de gevolgen voor de nabijgelegen Natura 2000 gebieden zo goed mogelijk in kaart gebracht en de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied hierop zo goed mogelijk afgestemd.

Dat heeft ertoe geleid dat er een zone van 300 meter langs de Lekdijk is opgenomen, waarbinnen de betreffende agrarische bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden hebben.

→ Akkoord. De toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.

### **Conclusie**

De provinciale reactie leidt tot een aanpassing van de planMER **en** van het bestemmingsplan.

Er zal een zone van 300 meter opgenomen worden ten westen van de Lekdijk, waardoor het voor de binnen deze zone gelegen agrarische bedrijven alleen mogelijk is om uit te breiden, wanneer er geen toename van de emissie plaatsvindt.

Het bestemmingsplan (T,R,V) wordt hierop aangepast.

### **3.15 Ministerie van EZ**

#### ***Reactie***

Vorig jaar heeft het kabinet een besluit genomen over woning en die recht onder een hoogspanningslijn staan. Bestaande hoogspanningslijnen in de buurt van woningen worden vanaf 2017 gedeeltelijk onder de grond gebracht. Waar dat niet mogelijk is, kunnen bewoners zich laten uitkopen.

U komt in aanmerking voor deze vrijwillige uitkoopregeling omdat u volgens onze gegevens loodrecht onder een hoogspanningslijn waant. De regeling wordt momenteel door het Ministerie van Economische Zaken gemaakt. Hier wordt uw gemeente bij betrokken. De regeling gaat van start op 1 januari 2017. In deze brief leest u meer over de inhoud van de regeling en wat er de komende tijd gebeurt.

#### *Waarom u?*

Uw woning (Heuvelsesteeg 6a) ligt volgens onze gegevens *loodrecht onder de geleiders* (dit zijn de draden van de hoogspanningslijn). Daarom komt u in aanmerking voor de uitkoopregeling. Uw gemeente heeft de gegevens gecontroleerd. Uw woning hoeft niet volledig onder de geleiders te liggen. Ook als de geleiders slechts over een klein deel van de woning gaan, komt u in aanmerking voor de regeling.

#### *Wat houdt de regeling in?*

De uitkoopregeling gaat op 1 Januari 2017 van start en kent een looptijd van vijf jaar. Bent u op 1 januari 2017 eigenaar van het pand op dit adres, dan komt u in aanmerking voor uitkoop. Bij eventuele verkoop van uw huis voor 1 januari 2017 komt de nieuwe eigenaar in aanmerking voor uitkoop.

Er wordt continu gewerkt aan verbetering van de hoogspanningsverbindingen in Nederland. Tussen nu en 2017 verandert hierdoor op een aantal plaatsen de situatie van het hoogspanningsnet. Enkele projecten zijn al gestart, maar het is mogelijk dat de komende jaren blijkt dat op meer plekken aanpassing aan het hoogspanningsnet nodig zijn. Dit kan betekenen dat de situatie op 1 januari 2017 anders is dan nu, waardoor de woning niet meer loodrecht onder de verbinding staat of duidelijk is dat dit op korte termijn het geval zal zijn. Wij informeren u hierover als dit voor u het geval blijkt te zijn.

Het uitkoopbedrag zal worden vastgesteld door middel van taxatie. Een onafhankelijke taxateur zal de dan geldende marktwaarde van de woning vaststellen.

De uitkoopregeling is uitsluitend bedoeld voor woningen en geldt dus niet voor bedrijven. Als zich op uw adres niet alleen een woning maar ook een bedrijf bevindt, komt alleen de woning in aanmerking voor uitkoop.

De regeling geldt ook voor huurders. Bent u eigenaar en verhuurt u de woning, dan komt het pand in aanmerking voor 'uitkoop mits de huurder wil verhuizen.

Bent u huurder dan krijgt u een vergoeding om te verhuizen mits de eigenaar het pand wil laten uitkopen. Huurder en eigenaar moeten het dus samen eens worden.

#### *Welke rol speelt uw gemeente?*

Na uitkoop mag er geen nieuwe bewoner in uw woning komen. Dat betekent dat uw gemeente ook akkoord moet gaan met de uitkoop en het bestemmingsplan van uw woning aan moet passen. Uw gemeente is hiervan op de hoogte. De gemeente is ook door mij geïnformeerd dat uw woning in aanmerking komt voor uitkoop en dat u deze brief ontvangt.

#### *Wat gebeurt er tussen nu en 2017?*

Niet ieder huis is hetzelfde. We overleggen met uw gemeente over hoe de uitkoopregeling in uw situatie wordt vormgegeven. Daarna gaat het ministerie van Economische Zaken graag met u in gesprek om de opzet van de regeling toe te lichten en uw vragen te beantwoorden. Hiervoor worden aan het einde van dit jaar Informatiebijeenkomsten georganiseerd. U wordt op tijd geïnformeerd over deze bijeenkomsten.

#### *Wat moet ik nu doen?*

De uitkoopregeling is een *vrijwillige* regeling. Het is uw eigen keuze of u een aanbod tot uitkoop wilt ontvangen. U hoeft dit op dit moment nog niet te beslissen. Wij laten u tijdig voor de start van de regeling (1 januari 2017) weten bij wie en wanneer u zich kunt melden om een aanbod tot uitkoop te ontvangen.

Ik verzoek u wel om de meegestuurde vragenlijst te retourneren. Deze vragenlijst is nodig om onze gegevens compleet te krijgen. Dit is van belang voor de verdere vormgeving van de regeling en om u zo goed mogelijk te kunnen informeren over uw specifieke situatie. Uw gegevens worden vertrouwelijk behandeld. U kunt de vragenlijst in de bijgevoegde envelop terugsturen. Een postzegel is niet nodig.

Mocht u van mening zijn dat u deze brief ten onrechte heeft ontvangen, bijvoorbeeld omdat uw woning niet loodrecht onder de hoogspanningslijn staat, verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk aan ons te laten weten via emailadres of telefoonnummer.

#### *Waarom deze regeling?*

Vroeger werd er bij de ontwikkeling van woningbouw bijna geen rekening gehouden met de positie van hoogspanningslijnen. Tegenwoordig wordt dit wel gedaan: bij het bepalen van de route van nieuwe hoogspanningslijnen worden woningen zoveel mogelijk vermeden. Op meerdere plaatsen in Nederland is er daardoor een duidelijk verschil ontstaan tussen de afstand tot woningen bij nieuwe en al bestaande hoogspanningslijnen. De uitkoopregeling is bedoeld om dit verschil te verkleinen.

Er is in Nederland nergens sprake van een onveilige gezondheidssituatie. In de Europese Unie zijn ter bescherming van burgers afspraken gemaakt voor de waarde van magneetveldsterkte. Aan deze afspraken wordt in Nederland op alle voor het publiek toegankelijke plaatsen voldaan, ook bij al bestaande hoogspanningslijnen.

#### *Meer informatie*

Voor meer informatie over het programma "Uitkoop en Verkaveling" en voor informatie kunt u terecht op [www.rijksoverheid.nl/uitkopenverkabeling](http://www.rijksoverheid.nl/uitkopenverkabeling). U kunt uw vraag ook per email stellen via het volgende adres: [uitkopenverkabeling@minez.nl](mailto:uitkopenverkabeling@minez.nl).

Telefonisch zijn we bereikbaar via het secretariaat van de directie Energiemarkt: 070-3797801.

#### **Overwegingen**

De reactie heeft specifiek betrekking op het adres Heuvelsesteeg 6a. Onduidelijk is wanneer de opkoop en de sanering gaat plaatsvinden. Daarom wordt voorgesteld om een bestemmingswijziging pas door te voeren als de concrete sanering heeft plaatsgevonden.

#### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot een juridische aanpassing van het bestemmingsplan, maar wel zou overwogen kunnen worden om in de toelichting een kleine opmerking te maken over de saneringsplannen.

## 4 Agrarische inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn alleen de schriftelijke en mondelinge agrarische inspraakreacties inzake het VOP Buitengebied OMMA weergegeven. De niet-agrarische inspraakreacties en de inspraakreacties van landgoedeigenaren zijn ieder in een apart hoofdstuk ondergebracht. Zie hoofdstuk 5, resp. hoofdstuk 6.

### 4.1 Altena 06 te Maarsbergen

#### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Altena 6 te Maarsbergen een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u het voornemen opnieuw een agrarische bouwvlak aan het perceel toe te kennen met nagenoeg dezelfde afmetingen.

#### **Vormverandering bouwvlak**

Opdrachtgever is circa 4 jaar eigenaar van het bedrijf. In de afgelopen planperiode heeft het perceel relatief weinig ontwikkelingen ondergaan. Dat werd ingegeven door de leeftijd van de vorige eigenaar. Er werden melkkoeien, jongvee en vleesvarkens gehouden. Inmiddels is opdrachtgever zoals gezegd de nieuwe eigenaar en heeft wel concrete plannen met het bedrijf.

Het is de wens om de bestaande melkkoeienstal als jongveestal in gebruik te nemen en een **nieuwe melkkoeienstal** te realiseren aan de westzijde op het perceel, in het vigerende bouwvlak. De gewenste omvang van het bedrijf zal circa 140 melkkoeien met bijbehorend jongvee omvatten. De huidige stal voldoet niet meer aan de huisvestingswensen van deze tijd en is sterk verouderd. De koeien stonden vast in de grupstal en het gebouw kent weinig daglicht en volume. Voor melkvee is het van groot belang om een licht en frisse stal in gebruik te hebben. Daarin voelen de dieren zich het beste. Ook werden de dieren gemolken op een wijze waarbij de veehouder naar elke koe toe moest met de apparatuur. Dit is arbeidsintensief, zowel qua tijd als qua lichamelijke inspanning. Tegenwoordig worden diverse andere melkwinningssystemen toegepast, maar elke systeem kent de werkwijze dat de koe naar het systeem toekomt. Om deze reden is een nieuwe melkkoeienstal wenselijk, alsmede ingegeven door de wens tot groei van het aantal te houden dieren.

**1.** Vanwege de ligging van het bedrijf in het extensiveringsgebied is het niet mogelijk om een **intensieve veehouderijtak** voort te zetten in combinatie met een melkveebedrijf of uit te breiden boven het ammoniak- plafond. Dit wordt ingegeven door de ligging van het bedrijf in de 250 meter rondom een kwetsbaar gebied als opgenomen in de Wet ammoniak en veehouderij. Deze intensieve tak zal dan ook beëindigd worden om te komen tot een volwaardige toekomstgerichte gespecialiseerde melkrundveehouderij. Hierdoor kan worden voldaan aan de voorwaarde als opgenomen artikel 4.6.2 onder a van het voorontwerpplan: opdrachtgever is bereid de 'intensieve veehouderij' te beëindigen.

**2.** Om de **voeropslag** dicht bij de gewenste nieuwe stal te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bouwvlak wordt gewijzigd. U zult begrijpen dat bij dit aantal stuks rundvee een behoorlijke opslagcapaciteit benodigd is nabij de gewenste stal. Het naast elkaar situeren van stal en voeropslag beperkt de hoeveelheid arbeid en houden de loop- en transportlijnen kort. De onbenutte bouwvlakruimte aan de zuid- en zuidwestzijde van het perceel kunnen hiervoor worden verplaatst naar



de noordoostzijde. De huidige onbenutte ruimte ligt nu verspreid over het vlak en biedt weinig perspectief voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

**3.** Naast de melkveehouderijtak is het de wens van de ondernemer om zorg en **dagbesteding** aan specifieke kleinschalige doelgroepen te bieden. Hierbij moet gedacht worden aan een dagbesteding voor met name zorgbehoevenden in de psychische context. Opdrachtgever heeft hierin al jarenlange ervaring op een ander agrarisch bedrijf in zijn beheer. Dit kan in bestaande aanwezige bebouwing alsmede in de gewenste stal.

#### **4. Vulgraad bouwvlak**

In de planregels wordt er in 4.4.4 gesproken over een maximaal bebouwingspercentage van 18% van stallen ten behoeve van de grondgebonden veehouderij, tenzij de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd. De bebouwingsmogelijkheden zijn zeer laag en voor de opdrachtgever zal dit tot gevolg hebben dat het niet meer mogelijk is om, binnen het bouwvlak, op welke wijze dan ook uit te breiden in staloppervlak. Dit onderdrukt de mogelijkheid om invulling te geven aan maatschappelijk gewaardeerde nieuwe stalconcepten met meer leefruimte per dier. Dit moet voorkomen worden. De voorwaarde omtrent verlaging van de ammoniakemissie dient tenminste te worden aangepast in 'tenzij de bestaande ammoniakemissie niet toeneemt. Daarmee krijgen neutrale veranderingen (zonder toe- of afname van ammoniak) ook een mogelijkheid, zoals vergroting van het leefoppervlak per dier. Er dient tenminste een afwijkings- / of wijzigingsmogelijkheid in het plan worden opgenomen onder welke voorwaarden agrarische bedrijven de vulgraad kunnen overschrijden.

**5. Beter** zou echter zijn een juridische koppeling te leggen door het opnemen dat 'een plan geen negatieve bijdrage mag leveren op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied'. Hiermee komt het toetsingskader te liggen waar het behoort: de veehouderij toont voorafgaand aan de realisatie van nieuwe stalruimte aan dat er een melding Verordening Stikstof en Natura 2000 kan worden verkregen.

**6.** Tot slot behoeft de term **stalruimte** nadere uitleg. Uitgaande van de planMER wordt er gesproken over netto leefoppervlak van een dier. Hierbij behoort bijvoorbeeld geen technische ruimte, melktanklokaal etc. Dit heeft een wezenlijke invloed op de benuttingsmogelijkheden van de vulgraad.

#### **Overwegingen**

1. Verzoek om beëindiging **IV-tak**:

→ Akkoord, de keuze voor *grondgebonden* is begrijpelijk, zie Algemene Beantwoording-Landbouw; Omdat op de verbeelding geen IV voorkomt, hoeft die er ook niet afgehaald te worden.

2. Verzoek om wijziging bouwvlak (vorm):

→ Akkoord, zolang de oppervlakte niet wordt vergroot. Verbeelding wordt aangepast.

3. Verzoek om **dagbesteding** aan zorgbehoevenden:

→ Akkoord, de wens voor een nevenactiviteit op het huidige agrarische bedrijf is mogelijk tot een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> via een afwijking onder voorwaarden. Er is geen planaanpassing nodig.

4. Verzoek om een wijzigingsbevoegdheid voor het overschrijden van de **vulgraad**

→ Niet akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder is in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Derhalve wordt een wijzigingsbevoegdheid niet meer nodig geacht. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.

5. Verzoek om ammoniakafname via andere **juridische koppeling** in plan op te nemen:

→ Niet akkoord, huidige regeling is afdoende, zie AB-planMER. Geen planaanpassing nodig.

6. Verzoek om uitleg/definitie '**stalruimte**'

→ Akkoord, zie Algemene beantwoording - Landbouw → Toelichting en de regels worden hierop aangepast.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan worden de Regels en de Verbeelding aangepast conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## **4.2 Amerongerwetering 42 te Amerongen**

### **Reactie**

1. Mijn zienswijze betreft de intekening van het agrarisch bouwblok:

Op ons bedrijf staat momenteel een al verouderde koeienstal. Deze is nog geschikt om in de toekomst als jongveestal te fungeren, waarbij er voor de huisvesting van de melkkoeien een nieuwe stal gebouwd moet worden. Naar mijn mening is de intekening van het bouwblok ontoereikend voor het realiseren van de toekomstige stal. Door dat het bouwblok slechts 38 meter breed ingetekend is, is het niet mogelijk om een ligboxenstal te bouwen naast de bestaande werktuigenloods. Vanwege de bestaande bebouwing op dit bedrijf is uitbreiding aan de oostzijde van het perceel het meest voor de hand liggend. Het is daarom zeer wenselijk om een strook van 16 x 90 meter aan de oostzijde toe te voegen aan het bestaande bouwblok. Dit past binnen de bestaande landschappelijke structuur (bouwblok tot aan de sloot) en daarmee kan een compact bouwblok gehandhaafd worden.

Het bestaande bouwblok heeft een grootte van  $38 \times 145 = 5.510 \text{ m}^2$ . De toename van  $1.440 \text{ m}^2$  die ik nu vraag, geeft een toename van 26% van het oppervlak en valt daarmee binnen de norm van 30% toename die het provinciale beleid hanteert in verwevingsgebieden en ruim binnen de 1,3 ha..

Ik verzoek u daarom het bouwblok in te tekenen conform de bijgevoegde tekening. Het totaal oppervlakte van het bouwblok/ bouwvlak bedraagt in de nieuwe situatie  $6950 \text{ m}^2$ .

### **Overwegingen**

**Verzoek** om vergroting bouwvlak met  $1.440 \text{ m}^2$ .

→ Niet akkoord. Geen vergroting van het bouwvlak omdat er nog voldoende ruimte op het bouwvlak aanwezig is. Met een beperkte vormaanpassing van het bouwvlak kunnen de grasrollen ook makkelijk binnen het bouwvlak worden ondergebracht. De verbeelding zal qua vorm beperkt worden aangepast.

### **Conclusie**

De inspraakreactie inzake het agrarisch bedrijf delen wij niet, maar de verbeelding van het bestemmingsplan zal wel worden aangepast (= vormverandering).

## **4.3 De Grift 05 te Overberg**

### **Reactie**

#### **Situatie**

De heer Veldhuysen exploiteert op de locatie een paardenhouderij met 30 paarden. Op de locatie is daartoe een bedrijfswoning aanwezig met verschillende bijgebouwen en een paardenstal met een lengte van circa 85 meter. Daarnaast liggen op het perceel enkele paddocks en een buitenrijbak.

#### **Voorontwerpbestemmingsplan**

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan gelden voor het perceel verschillende bestemmingen. Voor de voorzijde van het perceel (bedrijfswoning, bijgebouwen en enkele agrarische bedrijfsgebouwen) geldt de woonbestemming. Voor de paardenstal geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'paardenstal'. Voor de paddocks en de rijbak geldt de aanduiding 'rijbak'. Tenslotte geldt voor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

### **Inspraakreactie**

#### **Bouwvlak**

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Amerongen - Buitengebied 1995' heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een forse planologische afwaardering plaatsgevonden. Het voorheen geldende agrarische bouwvlak is gewijzigd in een woonbestemming met specifieke aanduidingen voor de paardenstal en de rijbak (zie bijlage). Cliënt is het nadrukkelijk niet eens met de verwijdering van het agrarisch bouwvlak. Wij zullen dit nader toelichten.

De huidige paardenstal heeft momenteel een incurante vorm. Bij eventueel vervanging van een stal is de in het voorontwerpbestemmingsplan gekozen regeling ontoereikend; het is niet mogelijk een paardenstal te realiseren in een andere vorm dan de huidige. Het bedrijf wordt hierdoor op slot gezet.

Het houden van 30 paarden moet worden gezien als een grondgebonden veehouderij die het hobbymatige ruimschoots overschrijdt. Er is duidelijk sprake van een agrarische bedrijfsvoering. Omdat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan een duidelijk toetsingscriterium voor het verwijderen van agrarische bouwvlakken ontbreekt, ontstaat het

risico op willekeur. In het plangebied zijn namelijk agrarische bedrijven aanwezig met een veel geringere bedrijfsomvang die wél wederom een agrarisch bouwvlak hebben gekregen.

De bedoeling van uw college met het gestelde in het voorontwerpbestemmingsplan is onduidelijk. Door het opnemen van de aanduiding 'paardenstal' onderkent uw college dat sprake is van een **paardenhouderij**, maar door het afnemen van het bouwperceel wordt deze paardenhouderij beperkt in zijn bedrijfsvoering. Cliënt meent dat dit niet de bedoeling kan zijn.

Cliënt wenst op het perceel een permanente **mestopslag** te realiseren, conform de huidige regelgeving. De meest geschikte locatie is nabij de paddocks en de weide, zodat de paardenmest eenvoudig vanuit de weide, de rijbak en de paddocks weggereden kan worden. Op onderstaande figuur is weergegeven wat de gewenste plek is voor de mestopslag (5x5 meter).

Wij verzoeken dan ook voor deze locatie wederom een **agrarisch bouwvlak** op te nemen, conform de feitelijke en huidige planologische situatie, en daarbij rekening te houden met de aanleg van een mestopslag.

Voor het bouwvlak van cliënt is de **dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'** opgenomen. Dit betekent dat een vergunningsplicht met onderzoeksplicht geldt bij bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte vanaf 1.000 m<sup>2</sup>.

Wij zijn van mening dat een dergelijke dubbelbestemming voor bestaande agrarische bouwpercelen onnodig is en daarbij een onnodige lastenverzwaring teweeg brengt. Immers, op dergelijke percelen is de grond veelal reeds verstoord door voorgaande grondbewerkingen. Daarnaast heeft de onderzoekplicht tot gevolg dat cliënt veel kosten moet maken voor het laten uitvoeren van de onderzoeken, ook bij slechts geringe werkzaamheden. Wij verzoeken u om de onderzoeksplicht niet op te nemen voor bestaande bebouwde percelen.

In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet in geval van een bestemmingsplan sprake zijn van een deugdelijke motivatie waarom u kiest voor het opleggen van een bepaalde bestemming waaraan beperkingen voor het gebruik zijn verbonden. Uw college had daarom op perceelsniveau de afweging moeten maken welke archeologische verwachtingswaarde aannemelijk is. Op percelen waar reeds sprake is van verstoring, zoals binnen het bouwperceel van cliënt, is een hoge archeologische verwachtingswaarde niet aannemelijk. We verzoeken u dan ook voor de percelen van cliënt een lager beschermingsniveau toe te kennen en/of de regels in de archeologische dubbelbestemming aan te passen.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om agrarisch bouwvlak voor paardenhouderij.  
→ Akkoord. Hier is sprake van een bedrijfsmatige paardenhouderij, die niet binnen de bestemming Wonen kan blijven staan. Om onderscheid te maken met de echte paardenfokkerijen (stoeterijen), is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'paardenhouderij'. Regels en verbeelding conform aanpassen.
2. **Verzoek** om vervanging opstallen en een mestopslag.  
→ Akkoord. Binnen de nieuwe bestemming 'Aw-paardenhouderij' is vervanging van opstallen en een mestopslag mogelijk. Derhalve is geen verdere planaanpassing nodig.
3. **Verzoek** om verwijdering 'Waarde Archeologie 4', alsmede bij onderzoeksplicht afweging op perceelsniveau maken (zie recente jurisprudentie).  
→ Niet akkoord. zie Algemene beantwoording-Archeologie. Geen aanpassing bsp.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (regels en verbeelding) wordt aangepast, conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.4 De Grift 11 te Overberg**

### **Reactie**

Verzoek om het woonhuis uit het agrarisch bouwblok te halen en een burgerwoonbestemming te geven t.b.v. verkoop van het bedrijf aan uw knecht. In de bijlage treft u een tekening hiervan aan.

### **Overwegingen**

→ Akkoord. (Voormalige) agrarische bedrijfswoning is nu woning van knecht. Het is niet verstandig om een burgerwoonbestemming op te nemen voor deze woning, omdat je daarmee het agrarische bedrijf op slot wordt gezet. Daarom is het nodig om de woning als plattelandswoning aan te duiden. Voor het bouwvlak zal ambtshalve een vormverandering (1=1) worden toegepast. Zie ook Algemene beantwoording Landbouw / plattelandswoning. Toelichting, Regels en Verbeelding worden aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Toelichting, Regels en Verbeelding) wordt aangepast, conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.5 Eindseweg 17a en 17b te Overberg**

### **Reactie**

In opdracht van V.O.F. van Kruistum - De Greef ontvangt u hierbij de zienswijze inzake het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen. Opdrachtgever exploiteert een agrarische bedrijf aan de Eindseweg 17b te Overberg. Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Eindseweg 17a te Overberg.

Het perceel 17a heeft in het voor ontwerp bestemmingsplan de bestemming Bedrijf met bedrijfswoning (bw). In het vigerende bestemmingsplan Amerongen - Buitengebied 1995 is het betreffende perceel bestemd als bedrijf met nadere aanduiding B13; melkrijder. Tevens is de bedrijfswoning (Eindseweg 17a) in het vigerende bestemmingsplan opgenomen als onderdeel van het agrarisch bouwblok van perceel Eindseweg 17b.

1. Ten aanzien van de bestemming Bedrijf is in het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bestaande gebruiksregels. In deze situatie wordt de verdere bedrijfsontwikkeling van opdrachtgever ernstig gehinderd.

2. Opdrachtgever verzoekt een aanvullende specifieke aanduiding voor genoemd perceel conform de huidige activiteit (melkrijder). Daarnaast kan door de bedrijfswoning te bestemmen als plattelandswoning, en dus onderdeel blijft van de agrarische inrichting, voorkomen worden dat er een geurige situatie ontstaat.

3. Tevens wordt verzocht om te voorkomen dat er middels een omgevingsvergunning/ontheffing kan worden afgeweken van de bestaande gebruiksregels. Het bedrijf aan de Eindseweg 17b zal op geen enkele manier gehinderd mogen worden door de betreffende bestemming van de Eindseweg 17a, met daarbij de **geurwetgeving in het bijzonder**.

### **Overwegingen**

1. **Opmerking:** Perceel Eindseweg 17a mag geen hinder opleveren.  
→ Klopt. Op de locatie van het niet-agrarische bedrijf is alleen maar hindercategorie 1 en 2 toegestaan.
2. **Verzoek** om speciale aanduiding 'melkrijden' op te nemen.  
→ Akkoord om hem specifiek aan te duiden met 'specifieke vorm van bedrijf – melkrijden'. Regels en verbeelding hierop aanpassen.
3. **Verzoek** om bedrijfswoning op 17a aan te merken als plattelandswoning.  
→ Akkoord, omdat alleen op een agrarische bouwperceel sprake kan zijn van een plattelandswoning. Zie regeling voor plattelandswoning bij Algemene beantwoording – Landbouw.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in Regels en Verbeelding aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## 4.6 Eindseweg 19 te Overberg

### **Reactie**

Bouwvlak ligt gedeeltelijk op grond van de buurman.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om verschuiving bouwvlak (zie kaartje)

→ Akkoord. Bouwvlak op de verbeelding qua vorm aanpassen c.q. optimaliseren.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de Verbeelding aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## 4.7 Eindseweg 20 te Overberg

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert op de Eindseweg 20 in Overberg een rundveehouderij met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en voorzieningen. In 2008 is laatstelijk een melding geaccepteerd op grond van het Besluit landbouw milieubeheer.

#### **Bestemming huidig en voorgesteld**

In het huidige bestemmingsplan is een agrarisch bouwvlak voor het perceel van opdrachtgever opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u eveneens een agrarisch bouwvlak voorgesteld, met de functieaanduiding 'halfopen landschap'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'Verwevingsgebied' en dubbelbestemming 'archeologie 4'. Voor de werktuigenberging / opslagruimte nabij het bouwvlak geldt de functieaanduiding 'opslag'.

#### **Voorzieningen buiten bouwvlak**

De vergunde sleufsilo en vaste mestopslag aansluitend aan de westzijde van de in 2009 gerealiseerde rundveestal zijn niet binnen het bouwvlak opgenomen. Hierover is ook met uw gemeente gesproken tijdens het bedrijfsbezoek enkele weken geleden.

Voor opdrachtgever is het van belang dat deze voorzieningen wel binnen het bouwvlak worden gebracht om in de komende planperiode een doelmatige bedrijfsvoering te kunnen voeren. Overkapping van de vaste mestopslag wordt namelijk overwogen, om inregenen te voorkomen. Hierdoor kan opdrachtgever meer flexibel bepalen wanneer hij de mest wil aanwenden op de landbouwgronden en de kwaliteit ervan blijft beter gewaarborgd. Om met een tractor de mest vanuit de stallen er naar toe te kunnen transporteren en onder de overkapping te brengen, is een bepaalde doorrijhoogte daarvan noodzakelijk, welke planologisch niet mogelijk is als uw plan op deze wijze wordt vastgesteld. Een beperkte vergroting van het bouwvlak aan de westzijde is derhalve noodzakelijk.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om buiten bouwvlak gelegen voorzieningen er binnen te halen.

→ Akkoord met vormverandering. In BP 1995 was geen agrarisch bouwvlak opgenomen. In 2008 is er vervolgens een partiele herziening gevolgd voor dat perceel. In januari 2009 is toekenning van een agrarisch bouwvlak afgerond. Het bouwvlak van 2009 is vervolgens opgenomen in OMMA. Met vormverandering wordt ingestemd, omdat hier per abuis is uitgegaan van verkeerd bsp. Niet bsp 1995, maar de partiële herziening uit 2009 moet uitgangspunt zijn. Sleufsilo en mestopslag binnen bouwvlak halen via vormverandering. Verbeelding aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt conform het hierboven gestelde aangepast.

## 4.8 Griftdijk 02 (= tegenover nr. 2) te Maarsbergen

### Reactie

#### **1. Locatie stallencomplex Griftdijk t.o. Griftdijk 2 (paardenhouderij)**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming van het voormalige agrarische stallencomplex aan de Griftdijk, met bestemming paardenhouderij. Dit stallencomplex wordt al vele jaren oneigenlijk, in strijd met het bestemmingsplan, gebruikt als garagebedrijf, opslag van auto's e.a., houtzagerij en houthandel, en manegebedrijf annex paardenpension (de verhuur van ruimten ten behoeve van paardenstalling). Ten onrechte wordt in het voorontwerp bestemmingsplan aan dit stallencomplex de bestemming paardenhouderij toegekend. Van een paardenhouderij, een semi-agrarisch bedrijf met een duidelijke binding met het buitengebied ter plaatse is totaal geen sprake en zal ook in de toekomst geen sprake van zijn. De toekenning van de bestemming dient slechts als dekmantel tot voortzetting van het oneigenlijk gebruik. Het stallencomplex heeft reeds lang zijn agrarische bestemming verloren en dient te worden geamoveerd. Verwezen wordt naar het voorontwerp bestemmingsplan, alinea 2.2.5. onder vrijkomende agrarische bebouwing, waarin wordt gesteld dat uitgangspunt dient te zijn dat op de vrijkomende bouwpercelen, wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering. Deze functieverandering dient primair gericht te zijn op het bouwen van ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijke gebied. De bedrijfseconomische leeftijd van het stallencomplex is reeds lang overschreden. De huidige eigenaar, die het stallencomplex heeft gebouwd, was er bij de bouw mee bekend dat het stallencomplex te zijner tijd diende te amoveren, bij beëindiging van het agrarisch bedrijf (dit is al jaren het geval), respectievelijk nadat de economische levensduur van de gebouwen zou zijn verstreken.

Voorkomen dient te worden dat, de reeds op en rond het stallencomplex in gang gezette bedrijfsontwikkelingen, verder worden uitgebouwd tot een bedrijventerrein. Daarbij geldt dat dit bedrijventerrein ligt te midden van agrarische grond met de bestemming AW. Voorts wordt erop gewezen dat van het stallencomplex een gigantische verrommeling van het landschap uitgaat. Op en rond het stallencomplex is het, in burgertermen gesproken: één grote bende, van hout, auto's, schriklinten als tussenheining voor de paarden, enzovoorts, enzovoorts. Door een aanwijzing tot paardenhouderij zal deze verrommeling alleen maar verder toenemen. Bovendien biedt de aanwijzing paardenhouderij de mogelijkheid tot nieuwbouw van paardencomplexen. Dit leidt tot een verdere verstening van het landschap, dit in plaats van het in het bestemmingsplan aangegeven uitgangspunt dat behoort te worden ingezet op sloop/ontstening.

Tevens leidt de aanwijzing paardenhouderij ertoe, althans bergt het risico in zich, van de aanleg van paardenbakken, tredmolens en dergelijke, al of niet voorzien van sportveld verlichting, waardoor niet alleen het landschap verrommeld, maar ook de lichtvervuiling verder toeneemt. Eveneens dient rekening te worden gehouden met het feit dat als gevolg van een paardenhouderij de verkeersintensiteit aanmerkelijk zal toenemen, met alle gevolgen van dien van geluids- of stankoverlast. Evenzo zal een paardenhouderij leiden tot stankoverlast als gevolg van de gehouden paarden.

Dezertijds wordt er vanuit gegaan dat in het planMER, met bovengenoemde feiten en omstandigheden, de milieugevolgen van de ontwikkeling van een stallencomplex tot paardenhouderij geen rekening is gehouden. Indien de eigenaar van het stallencomplex wenst te komen tot de bestemming paardenhouderij, dient hij/zij op zijn kosten een milieueffectrapportage over te leggen waaruit blijkt dat een paardenhouderij geen schadelijke milieugevolgen heeft en geen gevolgen heeft voor de emissie van stikstof/stikstofdeposito, de beschermde natuurmonumenten, de ecologische hoofdstructuur en de secundaire effecten (landschap, bodem, water en verkeer).

Voorts geldt, subsidiër, dat in het voorontwerp bestemmingsplan, geen enkele grens is gezet, aan het maximaal aantal te houden paarden. Het is een feit van algemene bekendheid, dat paardenhouderij, een vorm is van intensieve veehouderij, waarbij op een klein perceel zeer grote aantallen paarden worden of kunnen worden gehouden. Zoal sprake zou zijn van paardenhouderij dient hieraan een bovengrens te worden gesteld bijvoorbeeld maximaal twintig paarden of bijvoorbeeld wel één paard per vier hectare grond, in eigendom of in huur/pacht bij de eigenaar van de paardenhouderij. Deze grond dient direct aan te sluiten aan het perceel met de bestemming paardenhouderij.

#### **2. Perceel grond nabij Scherpenzeelseweg te Maarsbergen (bestemming Natuur):**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanwijzing van het perceel aangegeven op de kaart, bijlage 1, met de bestemming natuur. Dit perceel dient de bestemming agrarisch te behouden. Er is geen enkel maatschappelijk belang gediend met de aanwijzing van dit agrarisch perceel, tot bestemming natuur. Immers, ter plaatse, in de nabije omgeving is meer dan genoeg natuur aanwezig, alleen al door de aanwezigheid van het Leersumse Veld

Door de aanwijzing natuur, dreigt het kleinschalige open landschap, aan de Scherpenzeelseweg verloren te gaan. Ten onrechte wordt beschikbare agrarische grond, aan agrarisch gebruik onttrokken, dit legt ten onrechte een belasting op de nabijgelegen agrarische bedrijven. Bovendien is dit maatschappelijk onaanvaardbaar, nu, in wereld verband bezien, agrarische grond, die in Nederland aan het agrarisch gebruik en daarmee als productiemiddel wordt onttrokken, wordt teruggewonnen in ontwikkelingslanden, waar de lokale bevolking het slachtoffer wordt van het Nederlandse "milieubeleid. Bovendien biedt de huidige bestemming natuur de mogelijkheid tot bebossing. Ook dit dient te worden voorkomen, in verband met de schadelijke effecten van de bebossing op de omliggende agrarische percelen (verdroging door bebossing, schaduwwerking, overhangende takken, dichtgroeien van watergangen e.a.). Dezerzijds wordt er vanuit gegaan dat in het planMER, met bovengenoemde feiten en omstandigheden, de milieugevolgen van de aanwijzing, van het betreffende perceel, tot natuur geen rekening is gehouden.

### **Overwegingen**

1. Naar aanleiding van uw inspraakreactie over het niet agrarische gebruik van het perceel, hebben wij dossieronderzoek gedaan en informatie uit register Kamer van koophandel ingewonnen en het blijkt dat op het desbetreffende perceel sprake is van een paardenhouderij. Wij handhaven mitsdien de aanduiding paardenhouderij. Tevens worden gebouwen ook gebruikt voor niet-agrarische activiteiten. Er ligt een handavingsdossier dat opgepakt dient te worden. Daarnaast kunnen wij de eigenaar echter niet verplichten om stallen waarvoor wij een bouwvergunning hebben afgegeven te slopen. Wij dienen de bouwrechten die wij met het afgeven van dergelijke vergunningen creëren te respecteren.
2. Het door u aangeduide perceel heeft ten onrechte de bestemming "Natuur" gekregen. Uit nadere bestudering van recente luchtfoto's blijkt dat hier sprake is van een perceel, dat agrarisch gebruikt wordt. Wij hebben de bestemming dan conform uw verzoek aangepast.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt deels gedeeld en leidt ten aanzien tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding het aangeduide perceel sectie E 107 (ged.) en E 108 (ged.) nabij de Scherpenzeelseweg de bestemming "Natuur" wijzigen in "Agrarisch met Waarden."

## **4.9 Griftdijk 03 te Maarsbergen**

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Griftdijk 3 te Maarsbergen een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarische bouwvlak aan het perceel toe te kennen.

#### **Oppervlakte bouwvlak**

U heeft de vorm van het vlak gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het verkleind met circa 300 m<sup>2</sup>. Deze verkleining is zonder opgaaf van reden doorgevoerd, hetgeen opdrachtgever onwenselijk vindt. Verkleining in het plangebied zijn nauwelijks doorgevoerd en in de planMER is rekening gehouden met ontwikkeling van een bouwvlak tot maximaal 1,3 hectare, dus niet ingezien kan worden waarom deze verkleining doorgevoerd moet worden. Opdrachtgever behoudt graag dezelfde oppervlakte van het bouwvlak van circa 0,94 hectare met het oog op de komende planperiode.

Met de gewijzigde vorm kan opdrachtgever grotendeels uit de voeten. De aanwezige sleufsilos zijn naar tevredenheid binnen het bouwvlak gebracht. Toch zou opdrachtgever nog graag een klein deel van het bouwvlak (inclusief het verkleinde deel) naast deze bestaande sleufsilos willen projecteren. Reden is dat dat gedeelte van het bouwvlak direct naast de bedrijfswoning in het voorerf is gelegen en alwaar geen bouwplannen of agrarische activiteiten worden verwacht in de komende planperiode en draagt derhalve niet bij aan een doelmatige bedrijfsvoering.

Oprachtgever vraagt u dit gedeelte te verplaatsen naar de noordoostzijde van het bedrijf. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid nog extra voeropslag aan te leggen naast de bestaande opslag. Uitbreiding van de voeropslag wordt namelijk wel verwacht vanwege de toename van het aantal dieren op het bedrijf en de wens om meer verschillende voersoorten en -kwaliteiten in de toekomst te kunnen verstrekken. Hiermee kunnen rantsoenen worden samengesteld afzonderlijk voor bijvoorbeeld jongvee, droogstaande koeien en hoogproductieve koeien. Dit draagt absoluut bij aan een goede diergezondheid. Op de bijgevoegde kaart is het gewenste bouwvlak aangegeven.

### **Figuuraanduiding 'relatie'**

Op de plankaart is de figuuraanduiding 'relatie' opgenomen, een aanpijling tussen het agrarische bouwvlak van Griftdijk 3 en Rottegatsteeg 4. Oprachtgever ontgaat waarom hiervoor gekozen is in afwijking van het huidige bestemmingsplan. Griftdijk 3 betreft een pachtbedrijf en Rottegatsteeg 4 een bedrijf in eigendom, welke toevallig in elkaars nabijheid zijn gevestigd. De enige feitelijke binding die er tussen beide percelen zijn is dat ze beiden worden geëxploiteerd door de vennootschap. Voor het overige functioneren de bedrijven compleet afzonderlijk van elkaar. Dit wordt mede bevestigd doordat voor beide locaties een afzonderlijke omgevingsvergunning milieu is verleend.

Koppeling van de bouwvlakken geeft een enorme inperking van bestaande rechten en belangen. Hoewel opdrachtgever het helemaal niet van plan is, moet er altijd de mogelijkheid blijven om op één bouwvlak het perceel voort te zetten en op het andere te beëindigen (of over te dragen aan de pachter). Dat wordt door de aanpijling moeilijk, dan wel onmogelijk. Daarbij komt eveneens de onduidelijk omtrent berekening van de vulgraden om de hoek. Oprachtgever verzoekt u derhalve de figuur 'relatie' van het vlak te verwijderen en de huidige bestemmingsplanmethodiek te handhaven. Deze inspraakreactie is eveneens opgenomen in de brief voor het adres Rottegatsteeg 4.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om bouwvlak dat in VOP met 300 m<sup>2</sup> is verkleind t.o.v. bsp Maarn 1995 alsnog te handhaven op 0,94 ha.  
→ Akkoord. Het bouwvlak krijgt weer de oorspronkelijke grootte, waarbij voorgestelde wijzigingen ten behoeve van de kuilvoeropslagen wordt meegenomen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast conform het vigerende plan, inclusief kuilvoeropslagen.
2. **Verzoek** om het relatieteken met Rottegatsteeg 4 te verwijderen.  
→ Akkoord. Het gaat hier om een in maatschap uitgeoefend bedrijf, waarbij er geen dringende noodzaak is om het bedrijf te koppelen. Het relatieteken kan van de verbeelding worden geschrapt.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, zowel voor de grootte van het bouwvlak, als voor het schrappen van het relatieteken tussen beide onderdelen van de maatschap.

## **4.10 Griftdijk 11 te Maarsbergen**

### **Reactie**

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan "OMMA". Graag vragen wij met deze zienswijze aandacht voor een aantal punten welke wij op 24 juni 2014 reeds besproken hebben met medewerkers van de gemeente UH tijdens de inventarisatieronde. We gaan er vanuit dat de inhoud van ondergenoemde punten door de gemeente worden verwerkt in het ontwerp en later in het definitieve bestemmingsplan.

#### **1. Omlijning van de stallen in het bouwvlak.**

Op de nu voorgestelde verbeelding op de plankaart staan niet alle bedrijfsgebouwen en sleufsilos geheel binnen het bouwvlak. Deze omlijning lijkt ons niet gewenst te meer daar dit bestemmingsplan voor 10 jaar geldig is en juist moet worden aangepast aan de huidige situatie. Wij verzoeken u dan ook dit aan te passen.

#### **2. Benutbaarheid en grootte van het bouwvlak.**

Op de huidige en voorgestelde verbeelding op de plankaart is een strook van ca. 2.500m<sup>2</sup> voor onze bedrijfsvoering niet bruikbaar om gebouwen te stichten. Oorzaak is dat genoemde strook onderdeel uitmaakt van de uitloop van de biologische pluimveestal. De genoemde strook van 2.500m<sup>2</sup> is wel 25% van ons huidige bouwvlak van 1,25 ha. Deze situatie lijkt ons niet gewenst wij verzoeken u dan ook om in deze mee te denken en te zoeken naar een oplossing. Deze zou wat ons betreft kunnen liggen in splitsing naar twee bouwvlakken of om de bedoelde strook van 2.500m<sup>2</sup> uit het bouwvlak te halen en met een



verbindingsteken aan elkaar te koppelen. De hiermee ontstane ruimte zou aan de oostzijde van het bouwblok kunnen worden benut voor uitbreiding van de rundveetak en de sleufsilos, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening. Hiermee wordt wel het maximum van 1,3 ha bouwvlak overschreden, maar gezien de voortgaande schaalvergroting in relatie met een duurzame bedrijfsvoering lijkt dit haast onvermijdelijk.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om bedrijfsgebouwen en sleufsilos in bouwvlakken te leggen. Zie Algemene beantwoording - Landbouw.

→ Akkoord, voor zover het bouwvlak niet wezenlijk wordt vergroot, kan het bouwvlak op de Verbeelding worden aangepast conform het verzoek.

2. **Verzoek** om splitsing en vergroting bouwvlak boven 1,3 ha.

→ Niet akkoord en niet nodig, omdat de uitloop van de biologische kippen zonder bebouwing en met lage omheining (< 1 m) ook buiten het bouwvlak kan en mag plaatsvinden. Het hierop aangepaste bouwvlak kan dan beter benut worden voor de uitbreiding van de rundveetak.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt conform het hierboven gestelde aangepast.

## **4.11 Griftdijk 13 te Maarsbergen**

### **Reactie**

#### **Bedrijfsituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Griftdijk 13 in Maarsbergen een (vlees)rundvee- en schapenhouderij met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarisch bouwvlak aan het perceel toe te kennen.

#### **1. Voormalige bedrijfswoning**

Opdrachtgever constateert dat de voormalige bedrijfswoning aan de Griftdijk 11a buiten het bouwvlak wordt gebracht ten opzichte van de huidige situatie. De woning wordt thans bewoond door directe familie (Donselaar-Ruitenburg), waarmee veel bindingen zijn. In de agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het verrichten van dagelijkse werkzaamheden. Opdrachtgever kan echter uw gemeente en de wens van de familie volgen om aan de woning een zelfstandige woonbestemming toe te kennen. Van belang daarbij is dat uw gemeente erkent dat sprake is van een zogenoemde voormalige agrarische bedrijfswoning als bedoeld in artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij en vraagt u dit te bevestigen. Dan is het voor opdrachtgever en anderen in de toekomst steeds duidelijk wat de historie van de woning is en welke beschermingsstatus het kent. Opdrachtgever is er van op de hoogte dat een kleine aanpassing in het woonbouwvlak wordt gevraagd in een afzonderlijke inspraakreactie door de familie en heeft daar uitdrukkelijk geen bezwaar tegen. Het valt binnen het eigendom van hen.

#### **2. Wijziging vorm bouwvlak**

Opdrachtgever zou graag de vorm van het bouwvlak wat wijzigen. Het bouwvlakgedeelte direct naast de woning, tuin en bijgebouw aan de Griftdijk 11a zal in de toekomst niet bebouwd of anderszins benut worden door agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit gedeelte is dermate dicht bij de woning van de familie gelegen dat dit niet de wederzijdse wens is en uit milieuoogpunt ook minder eenvoudig vergunbaar. Verzocht wordt deze strook te verleggen naar het noordelijk gedeelte zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart. De concentratie van bedrijfsactiviteiten bevinden zich meer daar plaats en vanwege de groei van de veebezetting is meer voeropslag nodig, welke aldaar bij elkaar gesitueerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de diverse voersoorten en -kwaliteiten met elkaar vermengd kunnen worden alvorens verstrekking aan het vee plaatsvindt. Wel heeft opdrachtgever een concreet bouwplan voor het verlengen van een agrarisch bedrijfsgebouw naast zijn bedrijfswoning, zodat niet de gehele strook aan de westzijde verlegd dient te worden. De wens is het bestaande gebouw van 15 meter te verlengen met ongeveer gelijke lengte en tevens te verbreden. Dit is weergegeven op de bijgevoegde kaart. De aanvraag omgevingsvergunning zal in de komende periode worden ingediend, nog ruim voordat vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt.

### **3. Archeologie**

Uw gemeente is voornemens beperking op te leggen voor agrarisch bodemgebruik met een dieptebewerking van 30 cm. en 150 m<sup>2</sup> voor het bouwvlak en omliggende landbouwgronden van opdrachtgever door de voorgestelde dubbelbestemming 'archeologie 3'. Het bouwvlak van een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, bouwwerken, verhardingen en aanleggen van voeropslagen. Bij de realisatie van dergelijke voorzieningen en gebouwen (en funderingen) wordt de grond nagenoeg altijd dieper dan 30 centimeter geroerd. Zo ook in de situatie van opdrachtgever: alwaar de vergroting van het bedrijfsgebouw gepland is nu erfverharding en voeropslag op verharding aanwezig. Bij de aanleg daarvan is de grond al geroerd. Een beschermingsstatus in het bouwvlak is dan ook niet te rechtvaardigen. Indien voor dergelijke activiteiten een omgevingsvergunning aanleg moet worden aangevraagd ontstaan onnodig belastende administratieve handelingen en kostbare, tijdrovende procedures. Ik verzoek u dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen waar vaststaat dat zich al geroerde grond bevindt, dan wel te bevestigen dat realisatie van de door opdrachtgever gewenste plannen onder normaal onderhoud en beheer kunnen worden geschaard.

#### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om burgerwoning Griftdijk 11A als voormalige agrarische bedrijfswoning (aan te merken).  
→ Akkoord. De voormalige bedrijfswoning ligt op ca. 50 meter afstand van de bestaande opstallen. De bestemming Wonen blijft en de uitbreiding vindt alleen in NO-richting plaats. Het bouwvlak op de verbeelding conform aanpassen, waarbij alleen de vorm wordt aangepast (1=1). Dus geen vergroting van het bouwvlak, maar wel een kleine verplaatsing, omdat dat een deel van het bouwvlak gesitueerd is op grond van de burens. Dit laatste mede nav. van de mondelinge reactie.
2. **Verzoek** om verschuiving bouwvlak.  
→ Akkoord. Zie Algemene beantwoording – Landbouw, en bovenstaande overwegingen ad. 1.
3. **Verzoek** om verwijderen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'.  
→ Niet akkoord. Zie Algemene beantwoording - Archeologie. Geen planaanpassing.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform bij overwegingen ad 1 en 2 wordt vermeld.

### **4.12 Griftdijk 16 te Maarsbergen**

#### **Reactie**

Ons nieuwe huis staat niet op de kaart van het bestemmingsplan.  
Ons oude huis wel, maar dat is afgebroken. Hoe kan dat?

#### **Overwegingen.**

**Verzoek** om nieuwe woning op plankaart te zetten.

→ Akkoord. Nieuwe woning staat ten onrechte niet binnen agrarisch bouwvlak met aanduiding 'Bomenteelt'. De locatie was agrarisch met aanduiding 'bomenteelt', maar blijft agrarisch met bomenteelt. De nieuwe bedrijfswoning binnen het bouwvlak halen. Verbeelding via vormverandering (1=1) aanpassen.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) is/wordt conform aangepast.

### **4.13 Haarweg 05a en 07 te Overberg (locatie Bergweg)**

#### **Reactie**

##### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever is eigenaar van een perceel landbouwgrond aan de Bergweg in Overberg (Amerongen, Sectie G, nummer 271, zie bijlage). Deze landbouwgrond doet dienst bij het agrarische bedrijf dat opdrachtgever exploiteert aan de Haarweg 7 in Overberg.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Amerongen 1995 geldt voor het perceel een agrarische bestemming, waarbij u het voornemen heeft dit opnieuw op te nemen in de algehele herziening van het bestemmingsplan.

### 1. Schuilgelegenheid

Op grond van het vigerende bestemming mag er op een perceel landbouwgrond een schuilgelegenheid worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, indien de rijafstand tussen het perceel en het bedrijf waarvoor de grond dienst doet tenminste 500 meter is en het buiten de kernrandzone ligt. Het perceel aan de Bergweg ligt niet in de kernrandzone en de rijafstand tot het bedrijf is ruim 1500 meter. Dit betekent dat opdrachtgever hoogstwaarschijnlijk met succes een beroep kan doen op deze voorziening.

Het nieuwe bestemmingsplan kent slechts de mogelijkheid om een schuilgelegenheid te kunnen realiseren met een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> met de voorwaarde dat deze noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. De noodzaak kan opdrachtgever goed aantonen. Sinds enkele jaren is hij eigenaar van het perceel en schaart er vaak circa 10 stuks jongvee in. Deze situatie is niet erg optimaal zonder schuilgelegenheid. Deze 10 dieren zouden nimmer in een verblijf van 15 m<sup>2</sup> onderdak kunnen vinden, terwijl dat bij 100 m<sup>2</sup> wel zou kunnen. De schuilgelegenheid doet daarbij niet alleen dienst voor bescherming tegen nadelige weersomstandigheden (schaduw en droog), maar dient er ook voor op dieren even te kunnen stallen in afwachting van een behandeling, zoals inseminatie, vliegenbestrijding, ziekte of overheidsingrepen tot opstallen. Niet kan worden ingezien waarom uw gemeente deze mogelijkheid planologisch gaat inperken en daarbij kansen ontnemt om de gewenste oppervlakte in gebruik te nemen. Graag verneemt opdrachtgever of uw gemeente alsnog bereid is thans medewerking te verlenen aan het realiseren van een schuilgelegenheid van 100 m<sup>2</sup>, op basis van bovenstaande motivatie.

### 2. Aanlegvergunningenstelsel

Op grond van artikel 4.7.1 van het voorontwerpplan geldt een omgevingsvergunningplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden zoals het egaliseren van de bodem of diepploegen waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd. Hierbij zijn ten onrechte geen maatvoeringen opgenomen. Dit suggereert dat bij elke ingreep een aanvraag omgevingsvergunning aanleg dient te worden ingediend, zodra het niet tot normaal gebruik behoort. Dit leidt tot een onwerkbaar, kostenverhogende en vertragende situatie. In het huidige bestemmingsplan is voor het perceel niet de aanduiding 'reliëf' opgenomen, dus opdrachtgever vraagt zich af wat er in de feitelijke situatie veranderd is volgens uw gemeente waardoor het nu wel gerechtvaardigd is deze aanduiding op te nemen. Daarbij komt dat in het huidige plan ook gesproken wordt over een diepte van 0,4 meter voor het vergunning vrij kunnen diepploegen, terwijl de maatvoering nu dus ontbreekt. De regels en perceelsaanduiding behoeven derhalve aanpassing.

### Overwegingen

1. **Verzoek** om vergroting van de maatvoering voor een schuilgelegenheid op afstand van 500 meter van het bedrijf van 15 m<sup>2</sup> naar 100 m<sup>2</sup>.

→ Niet akkoord. De locatie ligt ingeklemd tussen de splitsing van de Bergweg met de zuidelijke Haarweg enerzijds en het perceel Bergweg 41 te Overberg anderzijds. De schuilgelegenheid voor dieren zoals die in het thans van kracht zijnde bestemmingsplan is opgenomen, komt niet meer terug in het ontwerpbestemmingsplan. De overwegingen hierbij zijn dat is gebleken dat van de mogelijkheid in de afgelopen circa 20 jaar slechts zeer sporadisch gebruik is gemaakt en de rijafstand tot discussies heeft geleid. Ook aan verrommeling van het landschap wordt een zwaarder belang toegekend.

2. **Verzoek** om maatvoering bij aanlegvergunning voor diepploegen tot 0,4 m conform vigerend plan.

→ Niet akkoord. Met betrekking tot de werkzaamheden zoals diepploegen waarbij een maatvoering ontbreekt, terwijl in het vigerende bestemmingsplan 0,40 cm staat genoemd, verwijzen wij naar de algemene beantwoording onder 2.2 waarbij een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden. De normaal agrarische jaarlijkse werkzaamheden zijn uiteraard niet vergunningplichtig. Diepploegen valt niet onder de genoemde werkzaamheden, zodat het vergunningplichtig is.

In het huidige bestemmingsplan buitengebied Amerongen is op de digitale versie aangaande die locatie niet de aanduiding reliëf van de bodem opgenomen. Op de analoge versie echter wel. De vertaling op de digitale kaart moet derhalve als een omissie worden aangemerkt. Bovendien is het van kracht zijnde bestemmingsplan van voor 2010 zodat bij verschillen tussen de digitale en analoge versie, de laatste leidend is. Alle agrarisch bestemde gronden ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Veenendaal hebben de functieaanduiding "specifiek vorm van agrarisch met waarden-reliëf".

### **Conclusie:**

De inspraakreactie delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **4.14 Haarweg 05a en 07 te Overberg**

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Haarweg 7 in Overberg een melkrundvee- en met bijbehorende bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Amerongen 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarisch bouwvlak aan het perceel toe te kennen.

#### **Twee bedrijfswoningen**

Volgens de planregels, artikel 4.2.1 onder c mag er op het perceel één bedrijfswoning zijn, tenzij op de plankaart de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' zijn opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt op het bouwvlak van opdrachtgever, terwijl daar twee bestaande vrijstaande bedrijfswoningen aanwezig zijn. Opdrachtgever verzoekt u om de aanduiding op te nemen in het bouwvlak.

#### **Wijziging vorm bouwvlak**

Opdrachtgever zou graag de vorm van het bouwvlak wat wijzigen. Nabij de bedrijfswoningen zullen geen gebouwen of voorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast is een strook van circa 10 meter aan de oostzijde van het bedrijf aanwezig (achter de kippenstal) waar eveneens geen ontwikkelingen te verwachten zijn. De strook is daar ook te gering voor en te ver van de concentratie van activiteiten op het bouwvlak en bouwen aldaar stuit op het probleem dat de uitloopruijnte van de legkippen doorsneden wordt. Verzocht wordt deze delen te verleggen naar de noordzijde, als aangegeven op de toegevoegde bijlage. Opdrachtgever heeft juist de wens aan de noordzijde extra voeropslag aan te leggen, nabij de grootste rundveestal. Hierdoor zijn en blijven de voeropslagen allemaal in elkaars nabijheid, hetgeen wenselijk is omdat de diverse voersoorten bij het uithalen ook vermengd worden en op deze wijze worden verstrekt aan het vee. De interne transportbewegingen blijven daarmee gering en de totale arbeid die noodzakelijk is, zodat het bijdraagt aan een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Tevens ontstaat de mogelijkheid om de bestaande loods te verlengen tot in het gewenste te verleggen deel. Deze ontwikkeling wordt binnen de planperiode zeker verwacht. Een aanpassing met eventueel kleine vergroting aan de melkkoeienstal wordt eveneens verwacht, waarbij verbreding richting het noorden ook de meest goedkope optie is.

#### **Intensieve veehouderij / grondgebonden**

In de planregels is in artikel 4.4.3 en 4.4.4 een maximum bebouwingspercentage opgenomen voor stalruimte van 40% bij een intensieve veehouderij en 18% bij een grondgebonden veehouderij. Opdrachtgever vraagt zich op basis van de begripsbepalingen af op welke wijze uw gemeente de legkippenhouderij op het perceel definieert. Opdrachtgever houdt ruim 16.000 legkippen volgens het Freilandsysteem. De dieren beschikken over een uitloopruijnte en deze is ook verplicht bij het type houderijsysteem, maar de uitloop dient slechts ten dele voor de voedselvoorziening. Opdrachtgever ziet graag van uw gemeente bevestigd dat het óf een grondgebonden veehouderijtak betreft óf dat de aanduiding intensieve veehouderij aan het perceel wordt toegekend.

#### **Vulgraad bouwvlak**

Gezien het bovenstaande is het tevens van belang hoe de gemeente de vulgraad van de bouwvlakken bepaald indien er sprake is van zowel een intensieve veehouderijtak alsmede een grondgebonden veehouderijtak. Dit is opdrachtgever in het geheel niet duidelijk.

Daarnaast wordt in artikel 4.4.3 en 4.4.4. bepaald dat overschrijding van deze vulgraad slechts mogelijk is als de ammoniakemissie afneemt. Deze koppeling is zeer bijzonder te noemen. Stel dat opdrachtgever de wintergarten wil vergroten om meer leefruimte per dier te kunnen realiseren, dan moet de ammoniakemissie afnemen terwijl er niet om een toename van het aantal dieren wordt gevraagd. Afname moet tenminste worden gewijzigd in 'indien niet toeneemt. Daarmee krijgen welzijnsvriendelijke en duurzame houderij initiatieven meer gelegenheid zich te ontwikkelen. Juist

gezien de wijzigende wensen van de consument is in de komende planperiode een dergelijke vraagstelling zeer actueel en dient een gemeente hierin juist te faciliteren. Hierdoor is het noodzakelijk dat tenminste een afwijkings-/ of wijzigingsmogelijkheid in het plan wordt opgenomen onder welke voorwaarden agrarische bedrijven de vulgraad kunnen overschrijden, namelijk bij niet toenemende dieraantallen en ammoniakemissie. Beter zou zijn een juridische koppeling te leggen door het opnemen dat 'een plan geen negatieve bijdrage mag leveren op de instandhoudingsdoelstellingen van een natura 2000 gebied'. Hiermee komt het toetsingskader te liggen waar het behoort: de veehouderij toont voorafgaand aan de realisatie van nieuwe stalruimte aan dat er een natuurbeschermingswetvergunning kan worden verkregen. Met de voorgestelde regels moet voor elk (maatschappelijk soms zeer gewaardeerd) initiatief een zwaar tijdrovende en kostenverhogende buitenplanse procedure worden gevolgd. Dit staat haaks op de door de overheid nagestreefde deregulering.

Tot slot behoeft de term stalruimte nadere uitleg. Uitgaande van de planMER wordt er gesproken over netto leefoppervlak van een dier. Hierbij behoren bijvoorbeeld geen eiereninpak- en opslagruimten, melktanklokaal etc. Dit heeft een wezenlijke invloed op de benuttingsmogelijkheden van de vulgraad.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om aanduiding 2 bedrijfswoningen op plankaart.  
→ Akkoord om Verbeelding aan te passen omdat er 2 agrarische bedrijfswoningen op het bouwperceel aanwezig zijn. De Verbeelding wordt hierop aangepast.
2. **Verzoek** om uitleg vulgraad van 18% of 40% bij een gemengd bedrijf  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder wordt in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.
3. **Verzoek** om uitleg en opname aanduiding IV voor legkippen.  
→ Niet akkoord om voor als IV beschouwde kippenbedrijf met uitloop te beschouwen als intensief (IV), omdat het bedrijf gelegen is in het Extensiveringsgebied, waar nieuwe IV niet worden toegestaan. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. Het plan wordt derhalve niet aangepast.
4. **Verzoek** om uitleg over en aanpassing van af- en toename ammoniakemissie.  
→ Niet akkoord om plan aan te passen, maar wel om nadere uitleg te geven over af- en toename van ammoniakemissie. Zie Algemene beantwoording - planMER. Toelichting hierop aanvullen.
5. **Verzoek** om het opnemen wijzigingsbevoegdheid om vulgraad aan te passen.  
→ Niet akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder is in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Derhalve wordt een wijzigingsbevoegdheid niet meer nodig geacht. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.
6. **Verzoek** om uitleg van het begrip 'stalruimte'.  
→ Akkoord om uitleg te geven in toelichting. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De Toelichting en Regels worden hierop aangevuld.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld. Tevens is het bouwvlak rond de woning deels omgeklapt naar de noordzijde, zodat er een beter bruikbaar bouwvlak overblijft.

## **4.15 Haarweg 07a te Overberg**

### **Reactie**

In opdracht van V.O.F. van Ginkel Overberg ontvangt u hierbij de zienswijze inzake het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen. Deze zienswijze betreft het agrarisch bedrijf gelegen aan de Haarweg 7a te Overberg.

Op 20 juni 2014 zijn er 2 medewerkers op controlebezoek geweest bij onderhavige inrichting. Hierbij is gesproken over de maatvoering van het bouwvlak, bebouwingsmogelijkheden en de bestemming van de locatie. Op 2 juli 2014 is er van mevrouw R. de Beaumont een mail ontvangen. Naar aanleiding van deze mail en het controlebezoek ontvangt u deze zienswijze.

1. Verzoek is om het bouwvlak te wijzigen. Aan de noordzijde van het perceel is het verzoek om de grens van het bouwvlak gelijk te stellen aan het begin van de zone van de rioolbuis. De vrijgekomen oppervlakte kan worden verplaatst naar het bouwvlak aan zuidelijke zijde zoals weergegeven op bijgevoegde tekening. De grenzen van het bouwvlak komen dan overeen met de kadastrale grenzen. De totale oppervlakte van het bouwvlak bedraagt dan 1,3 hectare.

2. Gezien het perspectief van de locatie is V.O.F. van Ginkel Overberg voornemens een vleeskalverenstal te bouwen. In dat kader willen wij u verzoeken de huidige bestemming 'Agrarisch met nadere aanduiding intensieve veehouderij' te behouden. Dit is tevens kenbaar gemaakt tijdens het controlebezoek van de gemeente. Dit in tegenstelling tot hetgeen in de mail van 2 juli 2014 van mevrouw R. de Beaumont gesuggereerd wordt.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om aanpassing bouwvlak.  
→ Akkoord. Het bouwvlak kan conform het verzoek worden aangepast zonder dat de totale oppervlakte van 12.237 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd. Verbeelding wordt hierop aangepast, ook rond de bedrijfswoning. De rioolbuiszone zal daarbij in acht genomen worden.
2. **Verzoek** om handhaving IV aanduiding.  
→ Akkoord. Er is geen reden om de aanduiding IV te schrappen. Maar ambtshalve zal het hele bouwvlak op verbeelding in het Verwevingsgebied gelegd worden.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt conform hierboven is vermeld aangepast.

## **4.16 Haarweg 09 te Overberg**

### **Reactie**

Namens cliënten Maatschap Van den Brink, Haarweg 9, 3959 AM Overberg wil ik enkele inspraakreacties inbrengen.

- 1) De locatie Haarweg 9 staat in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan als Agrarisch grondgebonden. Dit verbaast cliënten omdat er volgens hen sprake is van een intensieve veehouderij. Deze aanduiding ontbreekt echter. De vigerende milieuvergunning is verleend voor 6000 scharrelkippen, 800 melkgeiten en 300 opfokgeiten. Er loopt een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning voor 900 melkgeiten en 300 opfokgeiten. Het bedrijf omvat totaal 2 ha grond, alle ruwvoeder en krachtvoer ten behoeve van de melkgeiten moet worden aangekocht. Er is geen sprake van beweiden door de geiten, dit is onmogelijk. Tevens komt daar bij dat voor geiten en opfokgeiten binnen de wet geurhinder en veehouderij geureenheden zijn gekoppeld, dit in tegenstelling tot de melkveehouderij welke met vaste afstanden werkt. Ik verzoek u om de verbeelding aan te passen en hierin IV (intensieve veehouderij) aan toe te voegen.
- 2) In de bestemmingsplanregels 3.4.3 wordt gesteld dat t.b.v. de intensieve veehouderij maximaal 40 % van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte voor de intensieve veehouderij, tenzij de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd. Dit verbaast cliënten:
  - a) Waarom mag er geen sprake zijn van saldering van ammoniakrechten met stoppende bedrijven conform de regels die de provincie Utrecht hanteert bij de Natuurbeschermingswet?
  - b) Waarom wijkt de gemeente Utrechtse Heuvelrug hiervan af en maakt zij gewoon eigen beleid? In de melkgeitenhouderij zijn momenteel nog geen goedgekeurde emissie reducerende systemen. Dit betekent dat de gemeente het bedrijf geheel op slot zet. Cliënten verzoeken om deze bestemmingsplanregel aan te passen (bijv. saldering moet mogelijk zijn met stoppende bedrijven).

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om toevoeging aanduiding IV.

→ Akkoord, Verbeelding zal hierop worden aangepast.

2. **Verzoek** om aanpassing vulgraad van 40%.

→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard en wordt verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. Alleen interne saldering op het eigen bedrijf is toegestaan. Vanwege recente jurisprudentie is externe saldering niet (meer) mogelijk. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.

### **Conclusie**

Haarweg 9 is een afzonderlijk agrarisch bedrijf, en moet dus los gezien worden van de nrs. 9a en 9b.

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.17 Heuvelsesteeg 03a te Overberg**

### **Reactie**

1. Verzoek om het bouwblok te wijzigen. (zie kaartbijlage)

2. Verzoek om nadere informatie over het provinciaal beleid ten aanzien van windmolens.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om verschuiving bouwvlak (zie kaartbijlage).

→ Akkoord, zolang de totale oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot. Dit kan door de ruimte ten zuiden van de bedrijfswoning uit het bouwvlak te halen en aan de noord- en oostzijde toe te voegen. Verdere vergroting van het bouwvlak is alleen mogelijk via een buitenplanse procedure. Verbeelding wordt aangepast.

2. **Verzoek** om informatie over windmolens.

→ Niet akkoord. Op specifiek aangewezen locaties kunnen windmolens van 60 meter of hoger geplaatst worden. Deze locaties liggen niet in onze gemeente. De enige mogelijkheid die er wel is, zijn windmolens tot maximaal 20 meter hoogte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: 1: op bestaande bouwpercelen. 2: landschappelijk goed inpasbaar.

Let wel: dit is het provinciaal beleid. Binnen onze gemeente hebben wij nog geen specifieke ervaring met windmolens. Om een windmolen te kunnen realiseren is een vergunning nodig van de gemeente. Aangezien het niet past in het bestemmingsplan, zal er een aparte procedure voor gevolgd moeten worden. Hiervoor kunt u het beste en afspraak maken met een van mijn collega's. Dit kan via onze website.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hierboven bij **overwegingen** is vermeld.

## **4.18 Heuvelsesteeg 06 te Overberg**

### **Reactie**

Op 17 juni 2014 gesproken met Alfons Mulder te Maarsbergen tijdens inloopavond. Ik heb een agrarisch bedrijf/tuinbouwbedrijf met kwekerij wilde planten. Maak bezwaar tegen verkleining bouwblok. Zou graag oorspronkelijk bouwblok behouden i.v.m. uitbreidingsplannen in komende periode. Wil hier graag nader over spreken en in overleg bouwblok vaststellen.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om tuinbouwbedrijf en groter bouwvlak conform vigerend bsp 1995.

→ Akkoord. In het voorontwerp gewoon een agrarisch bouwvlak, maar wel kleiner dan in vigerend plan.

Betrokkene wil de omvang uit het vigerend plan handhaven. Hij heeft tuinbouwbedrijf met kwekerij. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen in groter bouwvlak met de aanduiding 'tuinbouwbedrijf'.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hierboven bij **overwegingen** is vermeld.

## 4.19 Heuvelsesteeg 11 en 11a te Overberg

### **Reactie**

In dit schrijven willen wij nader formuleren op welke punten wij namens cliënten bezwaar maken tegen het door u ter inzage gelegde plan.

1. De heer De Greef heeft op zijn perceel veehouderij met 165 melkkoeien en 88 stuks jongvee en 1459 vleesvarkens. Voor deze dieren aantallen is milieuvergunning verleend (omgevingsvergunning en natuurbeschermingsvergunning) en de stallen zijn gerealiseerd conform de milieuvergunningen. Om voldoende ruwvoer te kunnen opslaan is een aanpassing van het bouwblok noodzakelijk. De huidige kuilvoerplaten zijn niet voldoende voor de aanwezige melkkoeien op het bedrijf. Op de bijgevoegde schets is aangegeven waar de uitbreiding is gewenst. Dit is achter de rundveestal aangegeven met een A. Het betreft een vergroting van 45 bij 50 meter. Het plaatsen van de kuilvoerplaten achter de stal zorgt voor korte lijn naar de stal zodat dit ook de kortste werklijn is en het minste overlast naar derden geeft. Op dit moment wordt reeds gewerkt met kuilopslag achter de rundveestal. Het betreft dus een gedeeltelijke vergroting.
2. Tevens is een bestaande kuilvoeropslag niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is in de bijlage aangegeven als B. Op het ontwerpkaart is niet de aanduiding intensief aangegeven. Aangezien er 1459 vleesvarkens op het bedrijf worden gehouden verzoeken wij u tevens de aanduiding intensief (IV) op te nemen in het bouwblok.
3. Het bedrijf is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied. Door het opnemen van de regel dat het bedrijf maximaal 40% van het bouwblok mag gebruiken als stalruimte voor intensieve veehouderij wordt het bedrijf voor toekomstige ontwikkelingen voor de varkenshouderij op slot gezet.

Wij verzoeken u met bovenstaande rekening te houden aangezien dit een noodzakelijke aanpassing is voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om vergroting bouwvlak.  
→ Niet akkoord met een kleine vergroting en aanpassing van bouwvlak conform schets, ondanks ligging in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Eerst moeten namelijk allerlei onderzoeken worden uitgevoerd. Maar door uit te gaan van een strakke omkadering van de bedrijfswoning, zoals elders, komen de kuilvoerplaten en grasrollen wel binnen het bouwvlak te liggen. Verbeelding wordt hierop aangepast.
2. **Verzoek** om IV aanduiding.  
→ Niet akkoord en niet nodig, omdat het bedrijf is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en automatisch IV is en een aparte aanduiding IV is niet nodig.
3. **Bezwaar** dat de vulgraad van 40% voor IV niet toekomstbestendig is.  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard en wordt verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## 4.20 Heuvelsesteeg 13 en 15 te Overberg

### **Reactie**

#### *Situatie*

Cliënt heeft een pluimveehouderij voor vleeskuiken ouderdieren op het perceel Heuvelsesteeg 13-15 te Overberg. Het bedrijf bestaat uit drie pluimveestallen, een werktuigenberging, gebouwen voor opslag en twee bedrijfswoningen. Voor het bedrijf is op 14 oktober 2010 een milieuvergunning verleend voor het houden van 26.623 vleeskuiken ouderdieren en 600 vleeskuiken ouderdieren in opfok. In de Voorontwerpbestemmingsplan



Volgens het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'bouwvlak' en ' maatvoering 2'. Voor het perceel geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'.

#### *Uitbreiding bouwvlak*

De grens van het bouwvlak is direct achter de stal ingetekend. Daar kan cliënt zich niet in vinden, omdat 1) hierdoor de bestaande verharding buiten het bouwvlak komt te liggen en 2) er geen moge lijkheden zijn om bijvoorbeeld milieuvoorzieningen, zoals stofkappen en luchtwassers, achter de stallen te plaatsen. Ik verzoek u daarom om het bouwvlak met 15 meter te verlengen.

#### *Bebouwing*

In artikel 3.4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor intensieve veehouderij geldt dat maximaal 40% van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte. Voor grondgebonden veehouderij dat 18%. Dat geldt niet op het moment dat de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd. Welke bedrijven grondgebonden zijn of intensief volgt niet uit de verbeelding, maar volgt uit de begripsbepaling van het bestemmingsplan.

Het onderscheid wordt, kort gezegd, bepaald door het feit of een bedrijf (nagenoeg) geheel afhankelijk is van het producerende vermogen van de grond waar het bedrijf over kan beschikken.

Ik acht deze systematiek rechtsonzeker en daarmee niet werkbaar. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk wanneer een bedrijf geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond. Veel bedrijven hebben wel grond, maar zijn daarvan niet per definitie afhankelijk. Normaliter vindt er voederwinning plaats van de eigen gronden, maar aankoop van voer is ook een reguliere methode. Dat betekent dat er per definitie geen sprake kan zijn van afhankelijkheid van deze gronden. Ook speelt mee dat in beginsel de hoeveelheid gronden van een bedrijf en het feit of ze worden gebruikt voor het producerend vermogen per jaar kan wisselen. Dat betekent dat een bedrijf het ene jaar grondgebonden is en het andere jaar niet-grondgebonden (intensief). Omdat het bebouwingspercentage van het bouwvlak hieraan gekoppeld is, geeft dat rechtsonzekerheid.

De voorwaarde dat de percentages niet gelden als de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd biedt geen houvast en is rechtsonzeker. Het ligt niet vast wat wordt bedoeld met 'bestaande ammoniakemissie'. Is dat de feitelijke emissie, de milieuvergunde emissie, of de NBW-vergunde emissie? Ik merk daarbij op dat in het kader van de Natura 2000-beoordeling niet zozeer de emissie relevant is, maar de depositie op Natura 2000-gebieden. Kortom, de gehanteerde systematiek is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en niet werkbaar in de praktijk.

#### *Bebouwingspercentage*

In het plan worden bebouwingspercentage voor de stalruimte opgenomen. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een percentage van 18% en voor niet-grondgebonden veehouderijen een percentage van 40%. Dat acht ik een onnodige inperking van de mogelijkheden ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan. Kennelijk is de beperking van de bouwmogelijkheden ingegeven door de Natura 2000-toetsing. Ik merk op dat een beperking van het aantal m<sup>2</sup> stalruimte feitelijk niets zegt over de omvang van de ammoniakemissie uit een dergelijke stal. Vanuit dat oogpunt is een beperking van de hoeveel m<sup>2</sup> stalruimte niet relevant en heeft geen toegevoegde waarde. De beperking van het aantal m<sup>2</sup> stalruimte moet in mijn ogen dan ook achterwege blijven. Het opnemen van het bebouwingspercentage is een forse beperking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Ik verzoek u dan ook om deze onnodige beperking niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de onderhavige situatie is het bouwvlak al meer dan 40% bebouwd. Hierdoor is het bedrijf in strijd met gebruiksregels uit het nieuwe bestemmingsplan. Dat is niet acceptabel. Ik verzoek u om het bestemmingsplan daar op aan te passen.

#### *Uitbreidingsmogelijkheden*

Het plan kent vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Dat is zeer onwenselijk, omdat het een bestemmingsplan is met een looptijd van 10 jaar. Ik verzoek u dan ook om meer uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven op te nemen.

#### *Bouwhoogte*

De maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 10 meter. Nieuwe moderne stallen hebben veelal een grotere nokhoogte van dan 10 meter. Dat komt met name vooruit de omvang van de stallen (breedte van de stal en de gebruikte dakhelling), maar ook de ventilatietechnische inzichten. Steeds vaker kiezen boeren voor

een stal met veel luchtvolume, om een goed stalklimaat te kunnen creëren. Mijn verzoek is dan ook om bij recht een nokhoogte van 12 meter toe te staan.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om uitbreiding bouwvlak met 15 meter naar achterzijde.  
→ Niet akkoord, omdat eerst allerlei onderzoeken moeten worden uitgevoerd, voordat een uitbreiding kan worden toegekend. Geen planaanpassing.  
→ Wel ambtshalve een vormverandering van het bouwvlak. Verbeelding hierop aanpassen.
2. **Verzoek** om verduidelijking ‘grondgebonden’ en ‘intensieve veehouderij’.  
→ Akkoord. Zie Algemene beantwoording – Landbouw.
3. **Verzoek** om verduidelijking ‘vulgraad’ / bebouwingspercentage.  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder wordt in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast. In de regels zijn bij uitbreiding bovendien specifieke eisen gesteld aan de emissiereductie.
4. **Verzoek** om meer uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven.  
→ VKA, omdat de planMER i.c. N2000 de ontwikkelingsruimte voor alle veehouderijen bepaalt. Geen planaanpassing.
5. **Verzoek** om hogere bouwhoogte (10 → 12 m):  
→ Akkoord, met een verhoging van de bouwhoogte van 10 naar 12 meter via een afwijkingsbevoegdheid, omdat er geen wezenlijke bezwaren tegen deze verhoging. Regels hierop aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## **4.21 Heuvelsesteeg 17 te Overberg**

### **Reactie**

1. Bouwvlakverschuiving (zie bijlage)
2. Tegen biovergister (Spoorlaan 27/29): uitstoot gevaarlijk gas, stankoverlast en meer verkeersbewegingen. Is ook niet economisch rendabel zonder subsidie. (Zonnepanelen hebben als nadeel het chemisch afval; windmolens zijn in het algemeen schoner).
3. 40% vulgraad voor IV beperkt de ontwikkelmogelijkheden teveel

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om verschuiving bouwvlak.  
→ Akkoord, omdat bouwvlak veel strakker om bedrijfswoning en linker schuur zou kunnen, waardoor meer ruimte voor uitbreiding over blijft binnen hetzelfde bouwvlakoppervlak. Verbeelding wordt hierop aangepast.
2. **Bezwaar** tegen biovergister op Spoorlaan 27/29.  
→ Niet akkoord. Plan nog in behandeling. Positief principebesluit is april 2014 genomen. De verdere ontwikkelingen wachten we af. Geen planaanpassing.
3. **Bezwaar** tegen 40% vulgraad voor IV.  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder wordt in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## 4.22 Heuvelsesteeg 20 te Overberg

### **Reactie**

Naar aanleiding van het bezoek van mevrouw F. Boxman en haar assistente, maken wij bezwaar tegen het nieuwe bouwblok zoals het nu getekend is, Heuvelsesteeg 20, 3959 BB Overberg, voor de komende periode van het bestemmingsplan buitengebied (Inspraakreactie Voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied OMMA). In de bijlage geven wij het bouwblok aan, dit in overleg met mevrouw F. Boxman, van de huidige situatie, zoals vastgesteld in 1995, en hierin zullen wij een kleine aanpassing doen, zodat alles in het bouwblok valt. De niet bebouwde ruimte in het bouwblok willen wij graag behouden in verband met de toekomst van een van onze kinderen die het agrarische bedrijf waarschijnlijk wil doorzetten en rendabel wil houden. Aangezien het bouwblok ver binnen de 1,3 ha valt, gaan wij er vanuit dat deze aanpassing geen probleem zal opleveren.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om vergroting van het bouwvlak.

→ Niet akkoord, maar door het bouwvlak strakker om de bedrijfswoning en linker schuur te leggen, ontstaat meer ruimte voor uitbreiding binnen hetzelfde bouwvlakoppervlak. Zie ook AB-Landbouw. Verbeelding wordt hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hierboven is vermeld.

## 4.23 Heuvelsesteeg 22 en 24 te Overberg

### **Reactie**

Melkrundveebedrijf heeft varkens jaren geleden weggedaan en wil IV van bouwvlak verwijderd hebben.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om aanduiding 'IV' van plankaart te halen.

→ Akkoord, verbeelding aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hierboven is vermeld.

Bovendien wordt de aanduiding voor 2 bedrijfswoningen onder 1 kap ambtshalve aan de verbeelding toegevoegd.

## 4.24 Hof ter Heideweg 01 te Maarsbergen

### **Reactie**

Wij stellen voor ons bouwblok te wijzigen volgens ingediende tekening en verzoeken u te overwegen de in het verleden verloren gegane oppervlakte van het bouwblok in verband met de verbreding van de A12 te compenseren. Dit is nog niet door ons ingetekend omdat wij moeilijk de verloren oppervlakte konden bepalen. Wij hebben een apart vlak getekend ten oosten van ons bouwblok. Hier zouden wij dit graag compenseert zien. Voor het overige hebben we 2 vlakken ingekleurd die we graag willen ruilen door 2 vlakken oostwaarts toe te voegen.

### **Bezwaren:**

1. Doordat wij een beeldbepalende boerderij hebben is het wenselijk voor de beeldkwaliteit een bepaalde afstand te bewaren met betrekking tot op te richten bouwwerken. Dan geeft de door ons voorgestelde mogelijkheid betere oplossingen. Verder stellen we voor een onhandige hoek langs de Hof ter Heideweg te verplaatsen. Het door ons voorgestelde bouwblok geeft voor ons de beste toekomstmogelijkheden. Met betrekking tot onze locatie willen we nog opmerken dat onze boerderij circa 70 ha omvat en daar dus ook een fors bouwblok bij hoort (voorheen behoorde de grond toe aan 3 bedrijven).

2. Met betrekking tot het realiseren van voeropslag buiten het bouwblok merken we het volgende op: We stellen voor de mogelijkheden hiertoe te verruimen naar minimaal 2000m<sup>2</sup>. Door veranderde

omstandigheden met betrekking tot ruwvoermarkt en klimaat zullen er meer strategische voorraden aangelegd moeten worden. Dit geeft sterkere bedrijven met meer slagkracht. Juist een bestemmingsplan dient zich op de toekomst te richten en hier oog voor te hebben. Landschappelijk hoeft e.e.a. geen grote problemen te geven. Zelf hebben we op ons bedrijf al een groene sleufsilo staan die door haar kleur min of meer wegvalt tegen de achtergrond. Ook met beplanting is er veel mogelijk. Dit hoeft ons inziens geen problemen op te leveren t.a.v. de MER.

3. Verder zijn in het concept plan geen mogelijkheden opgenomen voor dubbele bewoning van een historische boerderij. Dit kan alleen na bedrijfsbeëindiging. Wij stellen voor dit ook toe te staan bij een actief boerenbedrijf. Er is geen risico voor vervreemding omdat de 2e woonruimte helemaal in het bedrijf verweven zit. Bovendien kan met deze nuttige invulling een bijdrage geleverd worden aan de vaak hoge onderhoudskosten van een gebouw wat voor een agrarische functie niet geschikt is.

4. Tenslotte onderschrijven wij, zonder deze te herhalen, de zienswijze van de LTO.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om verschuiving en kleine vergroting bouwvlak.

→ Akkoord, maar zonder vergroting bouwvlak door bedrijfswoning vrij te leggen en bouwvlak om te klappen en niet te vergroten. Zie ook Algemene beantwoording – Landbouw.

De Verbeelding wordt hierop aangepast (zie ook het voorgestelde bouwblok).

2. **Verzoek** om voeropslag buiten bouwvlak vergroten naar 2.000 m<sup>2</sup>.

→ Akkoord, met aparte aanduiding en alleen indien binnen 25 meter afstand van bouwvlak. De Verbeelding wordt hierop aangepast.

3. **Verzoek** om dubbele bewoning toestaan in historische bebouwing.

→ Niet akkoord, omdat het niet om monumentale bebouwing gaat. Het beleid is er in het algemeen op gericht om extra woningen toe te staan bij compensatie door sloop van agrarische gebouwen. Dit kan bijv. ook door sloopmeters elders aan te kopen. Dit moeten dan wel “schone meters” zijn, d.w.z. meters die verplaatsbaar en planologisch geregeld zijn.

4. **Verzoek** om ondersteuning inspraakreactie LTO

→ VKA. Zie bij beantwoording Vooroverlegreacties onder LTO. Geen aanpassing bsp.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.25 Lekdijk 04 te Amerongen**

### **Reactie**

Zoals aangegeven in het gesprek bij ons thuis, zouden wij het bouwvlak enigszins willen verschuiven.

Aan de westzijde kan er wat minder ruimte ingetekend worden en ten oosten van de kuilplaatsen zouden wij graag wat meer ruimte zien. Ten noordoosten van de ronde mestsilos zouden wij ook graag de mogelijk tot verschuiving van de kuilplaats open houden. De maten van de te verschuiven oppervlakte zijn nog niet precies berekend, maar de strook ten westen van de bebouwing zal de verschoven oppervlakte waarschijnlijk wel compenseren. Voor exacte maten is nader overleg gewenst.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om verschuiving bouwvlak.

→ Akkoord. Bouwvlak kan qua vorm aangepast worden conform voorstel, waarbij de oppervlakte gelijk moet blijven. Verbeelding wordt hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## 4.26 Lekdijk 05a te Amerongen

### **Reactie**

Naar aanleiding van u bezoek, zou ik graag het bouwvlak van het rode gedeelte verleggen naar rechts vanaf de dijk gezien. Omdat je 70 meter van de dijk af niet bebouwen mag, zou ik graag willen dat het gedeelte (rood) verlegd wordt ivm handhaving waterschap.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om bouwvlak te verleggen en te vergroten.

→ Deels akkoord. Bouwvlak op de verbeelding terugleggen tot minimaal 50 meter uit de teen van de dijk. Vervolgens omklappen, waarbij de oppervlakte gelijk blijft met het vigerende plan. Vanwege ligging in de milieuzone van de Lekdijk vooralsnog geen vergroting toestaan. Wel goed rekening houden met de meest wenselijke locatie van de sleufsilos ten opzichte van de rundveestal.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## 4.27 Lekdijk 06a te Amerongen

### **Reactie**

Agrarisch bedrijf op nr. 7a hoort bij deze boerderij. Zoon bewoont de woning op nr. 6a. Zijn vader op nr. 7a gebruikt de gronden van en bij nr. 6a. Tussen beide adressen is een direct verband en hoort een koppelteken te staan. De bedrijven liggen wel 350 meter uit elkaar. Wens is om er 1 bedrijf van te maken, maar met een koppelteken wordt het één bedrijf en mag er slechts 1 bedrijfswoning zijn. Op dit moment hebben beide locaties een bedrijfswoning.

Nadien is mondeling aangegeven om van dit verzoek af te zien.

### **Overwegingen**

**Verzoek** kan buiten inhoudelijke beantwoording blijven behoudens dat nr 6a als plattelandswoning wordt aangeduid, en er dus op dat agrarisch bouwvlak geen bedrijfswoning meer mag worden opgericht.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt conform aangepast.

## 4.28 Lekdijk 13 te Amerongen

### **Reactie**

Gevraagd wordt om een verschuiving van het bouwvlak, zodat de bedrijfsvoering kan worden verbeterd.

### **Overwegingen**

**Verzoek** tot verschuiving agrarisch bouwvlak.

→ Akkoord. Bouwvlak kan aangepast worden conform voorstel, waarbij de oppervlakte gelijk moet blijven. Verbeelding wordt hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## 4.29 Lekdijk 23, 23a en 25 te Amerongen

### **Reactie**

#### **1. Tenaamstelling en adressering:**

Ons bedrijf is gevestigd op Lekdijk 23 maar alle bedrijfsgebouwen van Lekdijk 23a en Lekdijk 25 behoren ook tot ons bedrijf. Dit is met een kadastrale kaart eenvoudig te verifiëren. Wij hebben alleen post gekregen betreffende de bedrijfsgebouwen van Lekdijk 23, de overige gegevens zijn naar de bewoners van de betreffende woningen gestuurd terwijl zij geen eigenaar zijn van de bedrijfsgebouwen. Wilt u vanaf nu alle post betreffende ons bedrijf zenden naar Lekdijk 23?

## **2. Specifieke punten Lekdijk 23:**

Tijdens ons gesprek met mevrouw de Beaumont op 20 mei j.1. hebben we aangegeven dat we de vorm van het bestaande bouwblok graag willen aanpassen. Op de kaart van het voorontwerpbestemmingsplan zien we dat nog niet terug. Zekerheidshalve hebben we bij deze reactie een bijlage gevoegd met de aanpassing (bijlage 1). Langs de dijk voet mag niet gebouwd worden dus kan het bouwvlak wat naar het noorden geschoven worden. Er valt reeds 825 m<sup>2</sup> kuilplaat buiten het bouwvlak in de huidige situatie. Dit is geen goede start voor een nieuw bestemmingsplan. Graag deze platen binnen het bouwvlak brengen.

Bij het doorrekenen van de staloppervlakte komt de staldichtheid op 22%. Voor een intensief bedrijf is dit acceptabel. Als we eventueel besluiten met onze bescheiden varkenstak te stoppen, houdt dit in dat wel als grondgebonden bedrijf meteen een wijzigingsbevoegdheid nodig hebben voor een reeds vergunde uitbreiding (We wachten alleen nog op stikstof uit de salderingsbank). Het lijkt ons zinvol om het bouwvlak meteen wat groter te maken om onnodige procedures te voorkomen.

## **3. Specifieke punten Lekdijk 23a:**

In het bouwvlak ontbreekt de aanduiding (IV) Intensieve veehouderij. Dit graag alsnog inpassen. In de schuur midden op dit bouwvlak worden al 40 jaar vleesvarkens gehouden. Ook dit bouwvlak graag aanpassen zoals afgesproken met mevrouw de Beaumont (bijlage 2).

## **4. Specifieke punten Lekdijk 25:**

Ook dit bouwvlak graag aanpassen zoals afgesproken met mevrouw de Beaumont (bijlage 3).

## **5. Algemene punten:**

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Deze aanduiding is niet traceerbaar op de kaart welke behoort bij het voorontwerpbestemmingsplan. Op de kaart is alleen een oppervlakte aangegeven met "gebiedsaanduiding reconstructiewetzone" maar niet welke gebiedsaanduiding. Op de website van de provincie Utrecht circuleren verschillende kaarten met verschillende aanduidingen. Voor zover ik kan nagaan ligt ons bedrijf in een verwevingsgebied met alleen een heel klein stukje extensiveringsgebied in de landerijen helemaal ten noordwesten van onze percelen. Klopt dit? Heeft dit hoekje extensiveringsgebied nog een nadelige invloed op de rest van ons bedrijf of geldt voor deze aanduiding alleen de plaats van het bouwvlak?

In artikel 4.1 punt k wordt genoemd dat mestvergisting uitsluitend ten behoeve van mest van het eigen bedrijf is toegestaan. Aangezien de techniek nog niet uitgekristalliseerd is, is het een gemiste kans dit al bij voorbaat in het bestemmingsplan vast te leggen. Een initiatief met burens wordt bij voorbaat onmogelijk gemaakt.

In art. 4.2.1 staat dat voor het bouwen van gebouwen en overkappingen een aantal regels gelden.

In sub. f.5 wordt vermeld dat kuilplaten alleen buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden als dit d.m.v. een aanduiding "kuilplaten" geregeld is. Volgens mijn informatie is een kuilplaat of sleufsilos misschien een bouwwerk maar geen gebouw en ook geen overkapping en kan dus buiten het bouwvlak geplaatst worden.

In art. 4.3.1 sub. b.: De maximale afmeting van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak van 250 m<sup>2</sup> is veel te klein. Voor een gemiddeld melkveebedrijf is deze oppervlakte voldoende voor maximaal % deel van de wintervoorraad.

In art. 24.3.1: Het verbod op roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0.3 m onder maaiveld. Dit houdt concreet in dat ploegen zonder vergunning niet meer mogelijk is. Aangezien agrarische percelen in dit gebied al vele jaren als zodanig in gebruik zijn en diverse malen geploegd werden is het niet aannemelijk dat er nog archeologische vondsten gedaan kunnen worden op minimale diepte. Het verdient dan ook onze voorkeur deze diepte aan te passen naar 0.5 m onder maaiveld. Hierdoor wordt onnodige vergunningplicht voorkomen.

## **6. Zienswijze betreffende de toelichting:**

Paragraaf 2.2.2:

"In de komende jaren wordt in de Bovenpolder nog een oude riviergeul uitgegraven en gaan halfwilde paarden en runderen het gebied begrazen". In de Amerongse Bovenpolder is alle landbouwgrond in de uiterwaarden onttrokken aan de oorspronkelijke bewoners (de agrariërs langs de Lekdijk). Burgers willen graag koeien in de wei zien, melkveebedrijven moeten extensiever en gelijktijdig wordt bijna de helft van onze landbouwgrond onttrokken. Is het geen optie om in plaats van halfwilde paarden schapen en jongvee op de uiterwaarden te laten lopen zoals nu al veel gebeurt?

Paragraaf 2.2.3:

"Echter, verwacht wordt ook dat een groot deel van de agrarische bedrijven in de komende planperiode beëindigd wordt. Die ontwikkeling vormt, voor de planperiode van dit bestemmingsplan, de meest risicovolle bedreiging voor de kwaliteit van het buitengebied".

Een betere zin hiervoor is: Verwacht wordt dat een groot deel van de agrarische bedrijven in de komende planperiode noodgedwongen beëindigd wordt door steeds meer beperkende regelgeving en verboden waarvan nog niet bewezen is dat deze werkzaam zijn. In deze minder gunstige economische tijden kan een agrarisch bedrijf echter een goede stimulans zijn voor de kwaliteit van het buitengebied. Bewezen is dat het noodzakelijk onderhoud van dit buitengebied nog altijd het goedkoopste en met kennis van zaken uitgevoerd kan worden door een agrarisch ondernemer.

Paragraaf 5.5.2 Agrarisch met waarden:

Ook hier wordt genoemd dat kuilvoerplaten niet buiten het bouwvlak mogen worden geplaatst maar hier wordt ook vermeld dat er geen hooirollen buiten het bouwvlak opgeslagen mogen worden. Als dit allemaal binnen het bouwvlak gesitueerd moet worden, is een bouwvlak van 1,3 ha, juist voor een extensief bedrijf, veelal te klein / omdat ze het gehele jaarverbruik van ruwvoer in de herfst moeten opslaan, en niet f later in het jaar bijkopen. In de toelichting wordt genoemd dat bij uitbreiding van agrarische bedrijven zowel bestaande als nieuwe stallen emissiearm uitgevoerd moeten worden volgens de Best Beschikbare Technieken (BBT) . Ons inziens is het niet nodig dit in een bestemmingsplan vast te leggen aangezien er voldoende regelgeving bestaat op dit vlak. (Als voorbeeld; voor een bedrijf wordt een maximaal geluidsniveau voorgeschreven, niet hoe dat niveau gerealiseerd dient te worden) Gedurende de planperiode wordt de regelgeving zeer waarschijnlijk diverse malen aangepast.

## 7. planMER:

Op pagina 36 van de Milieu Effect Rapportage staat het bedrijf op Lekdijk 23 en 23a aangemerkt als grondgebonden bedrijf. Dit is niet juist dit bedrijf dient de aanduiding Intensieve Veehouderij te hebben. Voor de berekening wordt uitgegaan van een te hoge gemiddelde bezettingsgraad per bouwvlak. Hierdoor valt de berekening veel negatief uit. Dit betekent voor veel bedrijven een onnodige uitbreidingsstop. Misschien is het handig om het deel ten zuidwesten van Amerongen (tussen de Lekdijk en Amerongerwetering) los te koppelen van het overige plangebied. In dit gebied zijn voornamelijk extensieve bedrijven gehuisvest. Deze bedrijven hebben het al moeilijk door extra beperkingen van de ligging nabij Natura 2000 en worden nu over een kam geschoren met intensieve bedrijven in het noorden van het plangebied.

Wij wensen u veel wijsheid toe bij het vaststellen van dit plan. Wilt u bij de besluitvorming niet alleen rekening houden met mogelijke bezwaren van natuurbeschermingsorganisaties maar ook met een hardwerkende bedrijfstak welke dicht bij de natuur staat en nog steeds de motor van onze economie is?

## Overwegingen

1. **Verzoek** om alle post naar Lekdijk 23 te sturen:  
→VKA. Gemeente zal hier acht op slaan.
2. **Verzoek** om aanpassing bouwvlak Lekdijk 23 conform voorstel.  
→Akkoord. Het verzoek voor vormverandering was bekend. Er is voor gekozen om alle veranderingen in één keer door te voeren (zie bijlage 1). Verbeelding aanpassen.
3. **Verzoek** om aanpassing bouwvlak Lekdijk 23a en toevoeging aanduiding 'iv'.  
→ Akkoord , met aanpassing als vormverandering en toevoeging van IV (zie bijlage 2). Verbeelding aanpassen.
4. **Verzoek** om aanpassing bouwvlak Lekdijk 25 conform voorstel:  
→ Akkoord, met aanpassing als vormverandering (zie bijlage 3). Verbeelding aanpassen.
- 5a. **Verzoek** om duidelijke gebiedsaanduiding EG of VG:  
→ VKA. Alle bouwvlakken liggen al in Verweingsgebied (VG), zodat het plan niet hoeft te worden aangepast.

- 5b. **Verzoek** om mestvergisting met de burens:  
→ Niet akkoord, tenzij via een buitenlandse procedure, waardoor integrale afweging mogelijk is.
- 5c. **Verzoek** om kuilvoerplaten als bouwwerk buiten bouwvlak bij recht toe te staan:  
→ Niet akkoord. Kuilvoerplaten zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, die vanwege hun landschappelijke invloed zoveel mogelijk binnen het bouwvlak gehaald zijn. Voor gevallen waar dat niet mogelijk is, is een aparte aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden - kuilvoerplaten” opgenomen. De regels artikel 4.2.1. sub.f5. behoeven hierop niet te worden aangescherpt. Aanpassen Verbeelding via optimalisering van het bouwvlak (1=1).
- 5d. **Verzoek** om maximale maatvoering van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak te vergroten van 250 m<sup>2</sup> naar 1000 m<sup>2</sup> (artikel 4.3.1.sub.b):  
→ Niet akkoord. Door bouwvlakken qua vorm aan te passen (vormverandering) ontstaat meer ruimte voor kuilvoerplaten op de bouwpercelen. Geen vergroting van de maximale maat buiten het bouwvlak; ook niet via een afwijkingsbevoegdheid.
- 5e. **Verzoek** om grotere diepte toe te staan bij het ploegen (0,5m i.p.v. 0,3m):  
→ Niet akkoord. Zie algemene beantwoording Archeologie. Geen planaanpassing.
- 6a. **Verzoek** om de uiterwaarden te beheren met schapen en jongvee i.p.v. halfwilde paarden (2.2.2.).  
→ VKA. Opmerking is niet ruimtelijk relevant. Bsp gaat over de bestemming en niet over de inrichting/beheer.
- 6b. **Verzoek** tot wijzigen toelichting par. 2.2.3. over *beëindiging van vele agrarische bedrijven*:  
→ VKA. Bestaande tekst handhaven, omdat die meer passend is.
- 6c. **Verzoek** tot wijzigen toelichting par. 5.5.2. over *hooirollen buiten bouwvlak* ten gunste van een groter bouwvlak, zodat ook die binnen bouwvlak kunnen worden opgeslagen.  
→ Niet akkoord met groter bouwvlak voor opslag van hooirollen, omdat deze hooirollenopslag ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Zie ook Algemene beantwoording – Landbouw.
- 6d. **Verzoek** tot wijzigen toelichting paragraaf 5.5.2. over toepassing BBT.  
→ Niet akkoord, omdat planMER BBT vereist voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan i.v.m. invloed op N2000. Geen planaanpassing.
- 7a. **Verzoek** tot wijziging planMER blz. 36 over aanduiding Lekdijk 23 en 23a: GG moet zijn ‘iv’:  
→ Akkoord. De planMER is aangepast en in de berekeningen is rekening gehouden met beide ‘iv’s’. Verbeelding hierop aanpassen door aanduiding IV toe te voegen aan bouwvlak.
- 7b. **Verzoek** om in berekening planMER uit te gaan van een lagere gemiddelde bezettingsgraad per bouwvlak.  
→ Niet akkoord, omdat er dan onvoldoende ontwikkelruimte over blijft voor agrarische bedrijven.
- 7c. **Verzoek** om aparte regeling voor het plangebied ten zuidwesten van Amerongen, vanwege hoofdzakelijk extensieve (GG) bedrijven.  
→ Niet akkoord. Geen reden voor een andere regeling. De aanduidingen voor de verschillende reconstructiezones en de typen agrarische bedrijven zijn verwerkt in een totaalregeling.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## **4.30 Maarsbergseweg 49 te Woudenberg**

### **Reactie**

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van uw voorontwerp bestemmingsplan buitengebied. Het is een groot plan dat veelomvattend is. Aangezien mijn boerderij gedeeltelijk in uw gemeente is gelegen maak ik van de gelegenheid gebruik om te reageren.

Onder bouwregels stelt u dat grondgebonden veehouderijen slechts **18 %** van hun bouwblok mogen benutten om dieren te huisvesten. Voor een stal van 1.000 m<sup>2</sup> heb je dan al 18.000 m<sup>2</sup> oftewel 1,8 ha bouwblok nodig. Dat lijkt me niet de bedoeling Graag deze regel aanpassen in een hoger percentage.

Onder 4.4.4 staat dat gebouwen voor intensieve veehouderijen slechts uit **één bouwlaag** mogen bestaan. Dat zou ik graag aangepast zien in één bouwlaag waarin dieren gehouden mogen worden. Immers waar moet anders de mest opgeslagen worden, een mestkelder is dunkt me ook een bouwlaag. Idem de **skybox** die je boven steeds meer stallen ziet.



Nu specifiek voor mijn eigen bedrijf. De grond is gemarkeerd als zijnde **archeologische waarde 5**. De laagste waarde. Waarom dan de bewerkingsdiepte, bij een bepaalde oppervlakte stellen op 30 cm onder het maaiveld? Immers praktisch alle grond is tijdens de ruilverkaveling in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw geroerd tot wel 80 cm onder het maaiveld. Archeologische waarden kunnen dan ook niet meer tot diepte aangetoond worden, zo ze er al waren! Graag dus een andere bewerkingsdiepte vaststellen

Ik heb de indruk dat mijn **bouwblok** ten opzichte van het bestemmingsplan 1995 behoorlijk verkleind is. Dat lijkt me niet de bedoeling! Nu is het niet mijn bedoeling om op het bouwblok liggend in de gemeente UH veechuren te bouwen. Echter mijn kuilplaten/sleufsilos liggen nu gedeeltelijk buiten het nu ingetekende bouwblok. Graag aanpassen zodat deze binnen het bouwblok liggen.

Ook zou ik graag mijn bouwblok vergroot zien zodat ik in de toekomst een **boerencamping** kan starten Dit in hei perceel wat ik met een kruis heb gemarkeerd Indien dat nu niet kan dan hoop ik dat, dat eventueel later kan, ivm de wijzigingsbevoegdheid bouwblokken te vergroten tot 1,3 ha, zodra ik daar concrete plannen voor heb. Is dat juist? Minicampings zijn in het LOG van de gemeente Woudenberg niet mogelijk, en in uw gemeente, als ik het goed begrijp, wel.

Helaas is het intekenen niet goed gelukt, echter tijdens het bezoek van uw medewerkers, hetwelk ik als bijzonder nuttig en prettig heb ervaren, heb ik één en ander reeds verduidelijkt.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om aanpassing bouwvlak i.v.m. sleufsilos;  
→ Akkoord. Bouwvlak wordt aangepast conform verzoek en conform vigerend bestemmingsplan. Een sleufsilos is een bouwwerk dat omgevingsvergunningplichtig is i.v.m. de aanleg van betonnen vloerplaat en wanden. Verbeelding wordt hierop aangepast via optimalisering van het bouwvlak.
2. **Verzoek** om camping-optie in de toekomst;  
→ Akkoord, omdat er in het plan een regeling zit voor nevenactiviteiten, waarbij wel aan nadere voorwaarden moet worden voldaan. Hieruit volgt geen planaanpassing.
3. **Bezwaar** tegen vulgraad van slechts 18% voor grondgebonden;  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder wordt in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.
4. **Bezwaar** tegen slechts 1 bouwlaag i.v.m. aanwezige mestkelder en evt. skybox;  
→ Niet akkoord, omdat mestkelder en evt. skybox op Woudenbergs grondgebied staat. Hieruit volgt geen planaanpassing. Bovendien is 'bouwlaag' anders gedefinieerd.
5. **Bezwaar** tegen Archeologie 5: bewerkingsdiepte bijstellen;  
→ Niet akkoord. zie Algemene beantwoording-Archeologie. Geen aanpassing bsp.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## **4.31 Parallelweg 42 en 42a te Overberg**

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Parallelweg 42 in Overberg een vleeskalverenhouderij met bijbehorende bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Amerongen 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarisch bouwvlak aan het perceel toe te kennen met dezelfde afmetingen en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', alsmede de dubbelbestemming 'archeologie 5'.

### **1. Woonbestemmingen**

Zowel voor de naastgelegen woning Parallelweg 40 als Parallelweg 46 zijn woonbestemmingen opgenomen. De onderlinge verhoudingen tussen opdrachtgever en deze burens is goed. Hij heeft dan ook begrepen dat de eigenaar van Parallelweg 46, de heer A. van Deelen, aan uw gemeente in een afzonderlijke inspraakreactie gevraagd heeft zijn woning binnen het agrarische bouwvlak te behouden welke aldaar op het perceel rust en niet een woonbestemming op te nemen zoals u in het voorontwerp gedaan heeft. Voor opdrachtgever zijn planologische wijzigingen rondom omliggende functies sterk van belang. Zodra een woning een volledige beschermingsstatus toegekend krijgt welke vergelijkbaar is met een reguliere woonbestemming ontstaat er een nieuw geurgevoelig object binnen de geurcontour met overbelasting tot gevolg. Voor een plattelandswoning of voormalige agrarische bedrijfswoning geldt dit niet of in mindere mate. Opdrachtgever begrijpt de wens van de heer Van Deelen volledig en ziet de oorspronkelijke bestemming graag gehandhaafd en zijn inspraakreactie gehonoreerd.

## **2. Belangenafweging bij gevoelige functies**

In artikel 16 van de woonbestemming zijn mogelijkheden opgenomen voor realisatie van uitbouwen en gevoelige functies. Niet in alle gevallen is hier de voorwaarde aan verbonden dat op het moment van aanvragen hier een belangenafweging plaatsvindt ten opzichte van omliggende functies en gronden. Opdrachtgever verzoekt u dit alsnog op te nemen.

## **3. Wijziging vorm bouwvlak**

Opdrachtgever zou graag de vorm van het huidige bouwvlak wijzigen. Aan weerszijden van het bedrijf zijn er verscheidene kleine onbenutte ruimten in het bouwvlak. Daarnaast heeft opdrachtgever de beperkingen vanuit de geurregeling aan de oostzijde van het bedrijf door de gevestigde burgerwoning. De stal welke het dichtst bij deze woning is gelegen is aan vervanging toe. De bouwkundige staat is matig en de hokinrichting verouderd. De stal is relatief smal waardoor niet de gewenste hokdieptes kunnen worden gerealiseerd. Ook kent de stal een beperkte inhoud waardoor het klimaat niet optimaal is. Voor het houden van vleeskalveren is voldoende ventilatie en daglicht wenselijk, eveneens uit de gedachte van het welzijnsvriendelijk kunnen huisvesten van dieren. Hierdoor is er de wens deze stal te slopen en een nieuwe stal te realiseren aan de zuidzijde op het bouwvlak.

Om daarvoor voldoende ruimte te creëren dient het bouwvlak verlegd te worden vanaf de oude stal, maar aan de noord- en westzijde van het bedrijf bevinden zich eveneens stroken bouwvlak welke niet gebruikt zullen gaan worden ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten, bouwwerken of gebouwen. Daarvoor zijn ze te smal en niet gunstig gelegen ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Voordeel van deze verplaatsing is dat de afstanden tussen de woningen aan weerszijden worden vergroot, hetgeen een gunstig effect heeft uit milieuoogpunt. Berekeningen tonen aan dat het bouwen van een nieuwe vleeskalverenstal aan de zuidzijde van het bedrijf leidt tot een verlaging van de geurbelasting.

De nieuw te bouwen stal zat vete voordelen voor zowel het dier als de ondernemer met zich mee brengen. Naast de nieuwe stal zal extra voeropslag in sleufsilo's noodzakelijk zijn. Voordeel van deze positie is dat al het ruwvoer bij elkaar is opgeslagen en gunstig is gelegen ten opzichte van alle stallen op het erf, zodat zo min mogelijk arbeid en intern transport nodig is. De ontwikkeling in de sector is om meer ruwvoerders te verstrekken aan de kalveren. Dit vanuit het oogpunt van dierenwelzijn en de wensen van de consument. Opdrachtgever geeft hier graag nog meer invulling aan dan dat hij nu al doet. De sleufsilo's kunnen echter niet binnen 50 meter van de woningen van derden kunnen worden gerealiseerd als gevolg van de regelgeving in het Activiteiten besluit, hetgeen er eveneens voor pleit om het bouwvlak te verplaatsen. Zowel het agrarisch bedrijf wordt meer toekomstperspectief geboden alsmede de omwonenden hebben minder kans op hinder. Op de bijgevoegde bijlage is het gewenste bouwvlak aangegeven.

## **4. Vulgraad bouwvlak**

In de planregels is in artikel 4.4.3 en 4.4.4 een maximum bebouwingspercentage opgenomen voor stal ruimte van 40% bij een intensieve veehouderij, tenzij de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd. Vanuit landelijke regelgeving is er geen directe verplichting in het toepassing van emissiearme stalsystemen bij vleeskalverenhouderijen, dus voorkomen moet worden dat uw gemeente dermate kostenverhogende maatregelen vergt dat een bedrijf in de Utrechtse Heuvelrug slechter af is dan bij vestiging elders in Nederland.

Bij realisatie van de gewenste stal wordt de vulgraad met enkele procenten overschreden. Dit komt mede door de wens om vee! leefruimte per dier te bieden, gebaseerd op de landelijke tendens met maatschappelijk gewaardeerde duurzame stalconcepten. Opdrachtgever wordt dan sterk de dupe van de algehele herziening van het plan: thans kan nog geen bouwvergunning worden verkregen vanwege het ontbreken van een bouwvlak, straks wordt de vulgraad een beperking. Gezien de investeringen en het toekomstperspectief van het bedrijf wordt uitdrukkelijk gevraagd dit plan te faciliteren.

Het noodzakelijke bouwvlak blijft behoorlijk kleiner dan de maximale toelaatbare oppervlakte van 1,3 hectare en is daardoor in de plan-MER al meegerekend. Voor een situatie als deze dient óf de vulgraad te worden bijgesteld of de oppervlakte iets te worden vergroot, zodat de 40%-regelgeving wel uitvoerbaar wordt. Een geringe vergroting van circa 250 m<sup>2</sup> zou voldoende kunnen zijn om dit probleem op te lossen. Opdrachtgever blijft hierover graag in overleg met uw gemeente ter invulling hiervan.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om agrarische bestemming voor Parallelweg 46 i.p.v. woonbestemming of voormalig agrarisch.  
→ Akkoord om nr. 46 als agrarisch te bestemmen, waarbij de mogelijkheid om die woning als 'plattelandswoning' te gebruiken. Het pand nr. 42a wordt namelijk inderdaad afzonderlijk bewoond, maar niet als 2<sup>e</sup> bedrijfswoning. Zie ook Algemene beantwoording Landbouw. De Verbeelding wordt hierop aangepast middels een agrarische bestemming op nr. 46 **en** aanduiding 'plattelandswoning'.
2. **Verzoek** om belangenafweging bij uitbreiding van woningen in relatie tot agrarisch bedrijf.  
→ Akkoord om de Regels zodanig aan te passen, dat die belangenafweging mogelijk is. Zie ook antwoord bij Slappedel 36. Dit geldt uiteraard niet voor de onderhavige (vm) bedrijfswoning, die ook geldt als "plattelandswoning". Zie ook Algemene beantwoording Landbouw.
3. **Verzoek** om wijziging vorm bouwvlak.  
→ Akkoord om bouwvlak conform verzoek zodanig te wijzigen, dat voldaan wordt aan de regeling bij vormverandering. Zie Algemene beantwoording Landbouw. De Verbeelding wordt hierop aangepast.
4. **Verzoek** om vergroting van bouwvlak i.v.m. 40% vulgraad.  
→ Akkoord om bouwvlak op de verbeelding via vormverandering aan te passen (zie ad 3), maar niet akkoord met vergroting van bouwvlak i.v.m. met vulgraad. Wel is de vulgraad in de regels voor IV aangepast van 40 naar 50%. Zie ook Algemene beantwoording Landbouw. Verbeelding en Regels worden hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld. Tevens wordt een aanduiding voor 2 bedrijfswoningen toegevoegd t.b.v. de huisnummers 42 en 42a.

## **4.32 Parallelweg 46 en 48 te Overberg**

### **Reactie**

Zoals afgesproken op de inloopavond op 17 juni in de Weistaar hierbij mijn reactie op de bestemming van de locatie Parallelweg 46 te Overberg. We willen toch woningnr. 46 ook in de agrarisch bestemming houden. Onder meer vanwege het feit dat we onze eigen bedrijfsvoering belemmeren wanneer het nr. 46 een burgerwoonbestemming zou hebben. Wanneer nr. 46 t.z.t. losgekoppeld moet worden (om welke reden dan ook) kan dat altijd door de woning als plattelandswoning aan te merken. Volgens mij is dit ook voor de agrariërs in de omgeving ons de beste oplossing. Een burgerwoning wordt altijd meer beschermd dan een agrarische bedrijfswoning. Graag het agrarisch bouwvlak dus aanpassen zoals aangegeven in de bijlage (gewenst bouwvlak). Hiermee zal de schuur achter woning nr. 46 dus ook weer in het bestemmingsvlak opgenomen worden.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om de agrarische bestemming uit het vigerende plan te behouden en de woonbestemming uit het VOP voor nr. 46 ongedaan te maken.

→ Akkoord met agrarisch bouwvlak, waarbij de woningnr. 46 binnen het agrarische bouwvlak van nr. 48

(schuur) wordt gehaald als plattelandswoning, en zowel de Woonbestemming als de saw-aanduiding komen te vervallen (bijlage opzoeken). De Verbeelding conform aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast conform hetgeen bij **overwegingen** is vermeld.

## **4.33 Parellelweg 50 en 52 te Overberg**

### **Reactie**

Dank voor het toesturen van de kaart betreffende de voorgestelde bestemming van perceel Parallelweg 50 (tussen 48 en 52 ) te Overberg. Zou als ik u telefonisch al medegedeeld hebt maken wij bezwaar tegen de voorgestelde bestemming in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. De reden dat wij nu pas reageren is dat wij totaal onwetend zijn gehouden van de ontwikkelingen mbt het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Uw collega heeft hier al uitleg over gegeven: voor dit perceel was geen naam en bedrijvigheid bekend. Dit is overigens vreemd, wij betalen wel elk jaar OZB aan de gemeente.

In het huidige bestemmingsplan is de bestemming van dit perceel agrarisch en is er een ruim bouwblok op het perceel aanwezig. Daar wij in de nabije toekomst plannen hebben met dit perceel willen wij deze bestemming met de daarbij behorende uitbreidingsmogelijkheden behouden. Het lijkt ons dan ook verstandig dat wij op korte termijn hierover van gedachte wisselen. Ik heb begrepen dat alle bedrijven door de gemeente bezocht gaan worden omtrent de voorgestelde plannen. Wat ons betreft is de gemeente welkom maar wij komen met alle plezier ook in Doorn langs.

1. Met dank voor het prettige gesprek dat wij hadden hedenmorgen inzake de toelichting op onze brief d.d. 4 mei 2014 maak ik hierbij op uw verzoek nogmaals bezwaar tegen de voorgestelde bestemming m.b.t. het perceel Parallelweg 50 (tussen 48 en 52 ) te Overberg. Zoals besproken maken wij bezwaar tegen het verkleinen van het bouwblok zoals voorgesteld op de nieuwe plankaart en willen wij de bestemming agrarisch met de mogelijkheid van bebouwing zoals verwoord in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Hoofdstuk III artikel 5 behouden. Daar wij mogelijk op korte termijn plannen hebben met dit perceel verzoek ik u dan ook vriendelijk dit in de nieuwe plankaart te wijzigen.

2. Tevens valt het mij op dat in het nieuwe plan niets geregeld is voor het oprichten van zorgwoningen of zorgboerderijen. Daar dit in omliggende gemeentes een veel voorkomende nevenactiviteit is voor agrariërs die anders geen bestaansrecht meer hebben bij hun huidige bedrijfsvoering lijkt mij het goed hier in het nieuwe bestemmingsplan iets over op te nemen

### **Overwegingen**

1. Eigenaar wil het agrarisch bouwvlak terug = handhaven nr. 50 (tussen nr. 48 en 52).  
→ Akkoord om het agrarisch bouwblok conform het vigerende plan te handhaven. De Verbeelding wordt hierop aangepast. Het gevolg is dat woningnr. 52 geen burgerwoning meer is, maar een plattelandswoning op het nieuwe agrarische bouwvlak, incl. veeschuur.. Indien hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat krijgt de woning de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. In de toelichting nader motiveren dat het goede woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Aanduiding 'plattelandswoning' toevoegen aan de verbeelding.
2. Er ontbreekt in bsp over hoe met zorgwoningen en zorgboerderijen wordt omgegaan.  
→ Niet nodig, want in het plan is al aangegeven hoe via een afwijkingsbevoegdheid ondergeschikte nevenactiviteiten w.o. zorgboerderij tot 300 m2 mogelijk is. Mocht de wens zijn voor een volledige zorgboerderij betekent dat volledige functieverandering die alleen via een buitenplanse procedure mogelijk is. Initiatiefnemer moet nog een plan indienen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hetgeen bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.34 Parallelweg 54 te Overberg**

### **Reactie**

Wil verschuiving van bouwvlak (zie kaartje)

### **Overwegingen**

**Verzoek** om verschuiving bouwvlak.

→ Akkoord om het bouwvlak te verschuiven zonder dat deze wordt vergroot (1=1).

De Verbeelding wordt hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.35 Rottegatsteeg 03 te Maarsbergen**

### **Reactie**

Wil verschuiving van bouwvlak → zie ook schriftelijke reactie hieronder.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om verschuiving bouwvlak.

→ Akkoord om het bouwvlak te verschuiven zonder dat deze wordt vergroot (zie kaartje). De Verbeelding wordt hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.36 Rottegatsteeg 03 te Maarsbergen**

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert op de Rottegatsteeg 3 in Maarsbergen een vleesrundveehouderij en groepsaccommodatie Klein Haksfoort met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maam 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen. In het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarisch bouwvlak aan het perceel toe te kennen met de dubbelbestemmingen 'archeologie 3' en 'archeologie 5'.

#### **Wijziging vorm bouwvlak**

In uw voorstel is het bouwvlak van vorm gewijzigd. Hierbij is de mestsilo ten zuidwesten op het perceel gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelaten. Het onder het overgangsrecht brengen van dit bestaande bouwwerk moet worden gezien als een te zware ingreep op bestaande rechten en belangen. Opdrachtgever vermoed echter dat dit niet opzettelijk is gebeurd en vraagt uw gemeente de lijn rondom de mestsilo te zetten.

Daarnaast heeft opdrachtgever de uitdrukkelijke wens de vorm van het bouwvlak te wijzigen ten opzichte van uw voorstel. Er is een omgevingsvergunning milieu verleend voor uitbreiding van het bedrijf met een tweetal vleeskalverenstallen (zie bijlage). Ook is door de provincie Utrecht een melding Verordening Stikstof en Natura 2000 geaccepteerd in februari 2013. Bouw van de stallen is echter pas mogelijk als het bouwvlak is verlegd. Opdrachtgever vraagt u deze verlegging nu mee te nemen in deze herziening nu vaststaat dat er milieuhygiënisch op zichzelf geen beperkingen gelden.

Naast deze ontwikkeling zijn er nog andere redenen te noemen waardoor een andere vorm van het bouwvlak wenselijk is. Opdrachtgever zet twee gescheiden groepen vleeskalveren op op het bedrijf die gescheiden van elkaar worden grootgebracht, namelijk zowel links als rechts van de bedrijfswoning een afzonderlijke groep. Omdat de dieren op andere bedrijven worden geboren en in groepen samengebracht zijn, wil opdrachtgever niet in deze groepen wijzigen met het oog op onderlinge besmetting en dierziektes. Tot slot kan worden opgemerkt dat de bedrijfswoning een gemeentelijke monumentenstatus kent en dat bouwen direct ten noorden ervan afbreuk zou doen aan het aanzicht van de woning. Ook zou voor opdrachtgever het vrije zicht op de landbouwgronden komen te vervallen, hetgeen zij niet wenselijk vinden. Het is de wens dit onbenutte

deel te verplaatsen nabij de beoogde nieuwe vleeskalverenstallen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om dicht bij deze stallen extra voeropslag aan te leggen waardoor de logistieke lijnen optimaal kunnen zijn en de arbeid zo gering mogelijk, omdat het voer slechts over kleine afstand vanuit de opslag naar de stal hoeft te worden getransporteerd. Bijkomend voordeel is beperking van het aantal interne transportbewegingen.

### **Intensieve veehouderij**

De aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet opgenomen op het bouwvlak. Uit de regels maakt opdrachtgever op dat een intensieve bedrijfsvorm rechtens wordt toegestaan in het agrarisch gebied ter plaatse, maar vraagt uw gemeente dit te bevestigen. Dit is namelijk van belang in verband met de te hanteren vuig raad op het bouwvlak en omdat opdrachtgever enkele jaren geleden de keuze heeft gemaakt om het melkrundvee af te stoten en zich verder te ontwikkelen als gespecialiseerde vleeskalverenhouderij. In 2013 is laatstelijk door uw gemeente nog een omgevingsvergunning bouw verleend voor het veranderen van de stalinrichting van een stal van ligboxen naar kalveren hokken.

### **Nevenfunctie groepsaccommodatie**

In 2010 is omgevingsvergunning verleend voor het omvormen van een monumentaal agrarisch bedrijfsgebouw (deel) van 300 m<sup>2</sup> tot groepsaccommodatie met verblijf voor circa 20 personen. Sinds de start blijkt dit type voorziening sterk in de vraag te voldoen. De ligging zal daar absoluut aan bijdragen: geheel vrij in het buitengebied en in een prachtig verbouwde ruimte met conservering veel authentieke kenmerken. De accommodatie is door het Centrum voor Groepsaccommodaties (CVG) na een stemronde met een grote meerderheid gekozen tot 'accommodatie van het jaar 2014 van de provincie Utrecht'.

Het object is veel verhuurd voor verblijf door groepen en soms voor vergaderingen. Nadeel is echter dat indien groepen verblijven in het gebouw, er geen ruimte meer resteert voor verhuur aan een andere groep voor vergaderen. Daarbij komt dat bij meerdaagse vergaderingen voor elke persoon afzonderlijk een slaapkamer aanwezig dient te zijn. Dat is nu niet het geval. Er zijn 7 slaapkamer met in totaal circa 20 slaappleatsen. Voor opdrachtgever zou het ideaal zijn als er een afzonderlijke vergaderruimte in een direct naastgelegen gebouw op het erf zou mogen worden gerealiseerd met daarboven een aantal slaapkamers, zodat nog beter aan de vraag kan worden voldaan. Het gaat dus uitdrukkelijk niet om uitbreiding van het aantal bedden, maar verspreid over meer afzonderlijke kamers. Deze nevenfunctie biedt de mogelijkheid om een ieder kennis te laten maken met een agrarisch bedrijf en is een succesvolle invulling van het zo door uw gemeente gewaardeerde plattelandstoerisme. Agrarische bedrijven worden door de overheid gestimuleerd om verbindingen te leggen met dorp en stad en zich als multifunctioneel landbouwbedrijf te manifesteren. Functiemenging is tegenwoordig niet meer te vermijden en er dient te worden gestuurd op inpasbaarheid, zodat de leefbaarheid van het platteland behouden blijft en zelfs kan verbeteren. De groepsaccommodatie maakt deel uit van een bijzonder complex met hoge ensemble- en beeldbepalende waarde welke in 2009 als zodanig is aangewezen. Naast de bedrijfswoning (dwarshuisboerderij) betreft het een hooiberg, bakhuisje, schuur en de eikenlaan naar het perceel toe.

De verbouwde deel heeft de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden behouden en zelfs sterker benadrukt in de gevels en ruimten. Opdrachtgever heeft de wens het direct naastgelegen gebouw om te vormen tot verblijfsruimte. Het gebouw is thans in gebruik als rundveestal met een oppervlakte van circa 193 m<sup>2</sup>. Het gebouw is niet erg geschikt meer voor de huidige functie. In de loop der jaren zijn de (maatschappelijke) wensen ten aanzien van het houden van dieren sterk gewijzigd.

Het gebouw nu heeft weinig daglicht en kent een beperkte inhoud, zodat de ventilatie verre van optimaal is. Er zouden forse ingrepen noodzakelijk zijn om het te maken tot een jongveestal van deze tijd met een open nok en zijwanden met windbreekgaas/zeil. Omdat het gebouw een monumentale status heeft lijken deze aanpassingen een sterke afbreuk te doen aan de oorspronkelijke elementen en uitstraling en daarmee wellicht onvergunbaar blijken te zijn. Concreet betekent dit dat er geen vee meer in gehouden kan worden en het gebouw leeg komt te staan. Onderhoud is binnenkort absoluut noodzakelijk om de authentieke waarden te behouden, maar opdrachtgever kan het niet opbrengen geld te investeren in een gebouw dat geen enkele functie herbergt. Ook de geldverstrekker heeft niet positief gereageerd.

Juist een verblijfsfunctie zou zeer passend zijn, omdat het naast de groepsaccommodatie is gelegen en de nevenfunctie dus geconcentreerd blijft, groepen eenvoudig kunnen verplaatsen tussen de gebouwen onderling en een totaalsfeer en uitstraling kan worden bewerkstelligt. Daarbij komt dat het gebouw als zodanig zeer geschikt is met bescheiden ramen en voldoende deuropeningen en niet een te grote inhoud kent om een verblijfsprettig klimaat te waarborgen. De schuur kent een aantal authentieke kenmerken die prachtig behouden kunnen blijven en zelfs verstrekt, zoals het houten hooiluik, getoogde metalen meerruits venters, oud Hollandse dakpannen, muurankers en een wolfseinddak met bescheiden, windveren. De later geplaatste moderne schuifdeuren kunnen komen te vervallen en opdrachtgever is bereid deels afgezaagde gebinten te herstellen en dichtgemetselde deuropeningen weer open te breken voor het plaatsen van authentieke deuren.

Conclusie is dat door het aanwijzen van het schuurtje als gemeentelijk monument de gebruiksfuncties en bouwkundige wijzigingsmogelijkheden sterk zijn ingeperkt. Anderzijds lijkt uw gemeente geen alternatieve invulling te willen, omdat een eerder verzoek werd afgewezen met het enkele argument van oppervlakteoverschrijding volgens de bestemmingsplan regels. Opdrachtgever is hierdoor met de rug tegen gezet en wordt de dupe van stringente regelgeving: agrarisch kan het geen functie meer vervullen, sloop is niet toegestaan en een andere functie wordt niet gefaciliteerd. Het in verval raken van het opstal zal zeker tot gevolg hebben dat de direct naastgelegen groepsaccommodatie minder publiek trekt en er ontstaat pure kapitaalsvernietiging.

Van belang is dat de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciaal Ruimtelijke Verordening sinds begin 2013 niet langer een absoluut maximale omvang geven voor nevenactiviteiten. Bij steekhoudende argumenten en motivatie kan worden afgeweken van de basisoppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. Uw gemeente zou hiermee in deze specifieke situatie rekening moeten houden. Gevraagd worden het bijgevoegde plan van opdrachtgever planologisch mogelijk te maken in het voorliggende bestemmingsplan. De komende maanden zou opdrachtgever in overleg met u kunnen bepalen welke gegevens daarvoor noodzakelijk zijn. Vanuit provinciaal beleid is het van belang dat de activiteit plaatsvindt in bestaande gebouwen en omliggende functies niet belemmert.

Hiervan is geen sprake. Het betreft een recreatieve functie op een agrarisch bouwvlak, welke is vrijgesteld van de milieuregelgeving als opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij en een bestaand opstal wordt ingezet. Opdrachtgever zou ook nimmer collega-agrariërs willen beperken in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij afwijking van de oppervlakte stelt de provincie dat extra landschappelijke kwaliteit te worden geboden, uit te werken in een beeld kwaliteitsplan. Uw gemeente kan uit het bovenstaande in beginsel al opmaken op welke wijze opdrachtgever hieraan invulling zou willen geven maar is graag tot nader overleg bereid. Ook het aanbrengen van groenelementen is bespreekbaar. Parkeren kan binnen het bestaande bouwvlak en de functie kan worden gezien als minder milieubelastend dan een agrarische functie. Gevoelige gebieden (EHS of Natura 2000) zijn niet in de invloedssfeer aanwezig en verstoring van archeologische waarden is niet aan de orde omdat geen sloop of toename van de bebouwing plaatsvindt.

Voor precedentwerking hoeft niet te worden gevreesd omdat er weinig tot geen vergelijkbare situaties zijn binnen uw gemeente. Opdrachtgever hoopt dan ook van harte dat uw gemeente alsnog de meerwaarde van het plan inziet en de ruimtelijke voorwaarden hierop durft aan te passen.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om wijziging bouwvlak i.v.m. verleende Nbwet en milieuwetvergunning.  
→ Akkoord met wijziging bouwvlak, waarbij tevens rekening gehouden wordt met onbenutbare ruimte op het voorerf en met de kuilvoeropslag. De Verbeelding wordt hierop aangepast.
2. **Verzoek** om IV-aanduiding.  
→ Niet nodig, omdat bedrijf onderdeel is van het landbouw-ontwikkelingsgebied, waar IV zonder meer is toegestaan. Zie Algemene beantwoording – Landbouw.
3. **Verzoek** om vergroting nevenfunctie groepsaccommodatie boven de 300 m<sup>2</sup>.  
→ Akkoord met vergroting van 300m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>. Het is een maatwerkoplossing die instandhouding van het historisch erfgoed waarborgt.

### **Conclusie**

Het plan wordt overeenkomstig de overwegingen aangepast.

## 4.37 Rottegatsteeg 04 te Maarsbergen

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Rottegatsteeg 4 te Maarsbergen een agrarisch bedrijf met rundvee en (biologisch) pluimvee en bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarische bouwvlak aan het perceel toe te kennen, echter waarbij de woning buiten het bouwvlak is gebracht.

#### **Bedrijfswoning**

U bent voornemens de bedrijfswoning buiten het bouwvlak te brengen en een woonbestemming toe te kennen. Voor opdrachtgever zijn dergelijke planologische wijzigingen sterk van belang. Zodra een woning een volledige beschermingsstatus toegekend krijgt welke vergelijkbaar is met een reguliere woonbestemming ontstaat er een nieuw geurgevoelig object binnen de geurcontour met overbelasting tot gevolg. Een goed toekomstperspectief voor het bedrijf is daarmee volledig verdwenen.

Zoals tijdens het bedrijfsbezoek ook is aangegeven verricht de heer Roelofse dagelijks werkzaamheden op het bedrijf van opdrachtgever. In de laatste omgevingsvergunningen milieu is dit ook steeds tot uitdrukking gekomen. Opdrachtgever vermoedt dat uw gemeente dit over het hoofd heeft gezien en dat hier sprake is van een omissie. Verzocht wordt de woning binnen het bouwvlak te handhaven zoals in het huidige bestemmingsplan het geval is en het bouwvlak niet te verkleinen.

#### **Figuur 'relatie'**

Op de plankaart is de figuuraanduiding 'relatie' opgenomen, een aanpijling tussen het agrarische bouwvlak van Griftdijk 3 en Rottegatsteeg 4. Opdrachtgever ontgaat waarom hiervoor gekozen is in afwijking van het huidige bestemmingsplan. Griftdijk 3 betreft een pachtbedrijf en Rottegatsteeg 4 een bedrijf in eigendom, welke toevallig in eikaars nabijheid zijn gevestigd. De enige feitelijke binding die er tussen beide percelen zijn is dat ze beiden worden geëxploiteerd door de vennootschap. Voor het overige functioneren de bedrijven compleet afzonderlijk van elkaar. Dit wordt mede bevestigd doordat voor beide locaties een afzonderlijke omgevingsvergunning milieu is verleend.

Koppeling van de bouwvlakken geeft een enorme inperking van bestaande rechten en belangen. Hoewel opdrachtgever het helemaal niet van plan is, moet er altijd de mogelijkheid blijven om op één bouwvlak het perceel voort te zetten en op het andere te beëindigen (of over te dragen aan de pachter). Dat wordt door de aanpijling moeilijk, dan wel onmogelijk. Daarbij komt eveneens de onduidelijk omtrent berekening van de vulgraden om de hoek. Opdrachtgever verzoekt u derhalve de figuur 'relatie' van het vlak te verwijderen en de huidige bestemmingsplanmethodiek te handhaven. Deze inspraakreactie is eveneens opgenomen in de brief voor het adres Griftdijk 3.

#### **Vulgraad bouwvlak**

In artikel 4.4.3 en 4.4.4. is opgenomen dat grondgebonden veehouderijen 18% van het bouwvlak mogen benutten voor stal ruim te. In geval van het perceel van opdrachtgever wordt deze grens thans al overschreden. Hierdoor is het toekomstperspectief van het bedrijf ineens gewijzigd. Dure investeringen in ammoniak beperkende maatregelen moeten worden doorgevoerd, terwijl op grond van andere regelgeving deze eisen er niet zijn bij een biologische pluimveehouderij. Voorkomen moet worden dat uw gemeente dermate kostenverhogende maatregelen vergt dat een bedrijf in de Utrechtse Heuvelrug slechter af is dan bij vestiging elders in Nederland. Opdrachtgever verzoekt uw gemeente om thans de vulgraad te verhogen zodat bedrijfsontwikkeling mogelijk blijft, alsmede vervanging van een stal door tenminste dezelfde oppervlakte boven de 18%.

Gevolg van deze regel is dat toename van bebouwing alleen mogelijk is als de ammoniakemissie afneemt. Deze koppeling is zeer bijzonder te noemen. Stel dat opdrachtgever de wintergarten wil vergroten om meer leefruimte per dier te kunnen realiseren, dan moet de ammoniakemissie afnemen, terwijl er niet om een toename van het aantal dieren wordt gevraagd. Afname moet



tenminste worden gewijzigd in Indien niet toeneemt'. Daarmee krijgen welzijnsvriendelijke en duurzame veehouderij initiatieven meer gelegenheid zich te ontwikkelen. Juist gezien de wijzigende wensen van de consument is in de komende planperiode een dergelijke vraagstelling zeer actueel en dient een gemeente hierin juist te faciliteren. Hierdoor is het noodzakelijk dat tenminste een afwijkings- / of wijzigingsmogelijkheid in het plan wordt opgenomen onder welke voorwaarden agrarische bedrijven de vulgraad kunnen overschrijden, namelijk bij niet toenemende dieraantallen en ammoniakemissie. Beter zou zijn een juridische koppeling te leggen door het opnemen dat 'een plan geen negatieve bijdrage mag leveren op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied'. Hiermee komt het toetsingskader te liggen waar het behoort: de veehouderij toont voorafgaand aan de realisatie van nieuwe stalruimte aan dat er een Nbwetvergunning kan worden verkregen. Met de voorgestelde regels moet voor elk (maatschappelijk soms zeer gewaardeerd) initiatief een zwaar tijdrovende en kostenverhogende buitenplanse procedure worden gevolgd. Dit staat haaks op de door de overheid nagestreefde deregulering.

### **Stalruimte**

Tot slot behoeft de term stalruimte nadere uitleg, Uitgaande van de planMER wordt er gesproken over netto leefoppervlak van een dier. Hierbij behoren bijvoorbeeld geen eiereninpak- en opslagruimten, melktanklokaal etc. Dit heeft een wezenlijke invloed op de benuttingsmogelijkheden van de vulgraad.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om opname in Agrarische bouwvlak i.p.v. Woonbestemming.  
→ Akkoord om de vigerende agrarische bestemming terug te halen, waarbij de bedrijfswoning op nr. 4 weer deel uitmaakt van het bouwvlak. Zie ook Algemene Beantwoording – Landbouw. De Verbeelding wordt hierop aangepast.
2. **Verzoek** om afwijking of wijzigingsbevoegdheid om vulgraad van 18% te kunnen vergroten.  
→ Niet akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder is in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Derhalve wordt een wijzigingsbevoegdheid niet meer nodig geacht. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.
3. **Verzoek** om ammoniak anders te formuleren: niet toenemen, maar afnemen en wijziging in Natuur.  
→ Niet akkoord, omdat regeling op basis van de planMER voldoet en bsp daarmee uitvoerbaar is.
4. **Verzoek** om uitleg van begrip 'stalruimte'.  
→ Akkoord om de definitie stal te wijzigen. De Toelichting en de Regels worden hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## **4.38 Rottegatsteeg 05 te Maarsbergen**

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Rottegatsteeg 5 in Maarsbergen een melkrundvee- en vleesvarkenshouderij met bijbehorende bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen en in het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarisch bouwvlak aan het perceel toe te kennen met nagenoeg dezelfde afmetingen.

#### **Vergroting bouwvlak**

In juni 2011 heeft opdrachtgever bij uw gemeente een principeverzoek ingediend voor vergroting van het agrarische bouwvlak om de vleesvarkenshouderijtak uit te breiden met een extra stal en de bestaande rundveestal te verbreden. Daarmee samenhangend dienen de voeropslagen te worden verplaatst. Bijgevoegd zijn een tweetal situatietekeningen met daarop de bestaande en gewenste situatie, alsmede de motivatie voor de bedrijfsontwikkeling zoals destijds ingediend bij het principeverzoek.

In april 2012 (uw kenmerk: U1204781) is hierop een reactie ontvangen waarbij uw gemeente aangeeft onder een aantal voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het plan. De agrarische beoordelingscommissie heeft inmiddels een positief advies uitgebracht met de conclusie dat de voorgenomen bouw van de vleesvarkensstal en geplande vergroting van de rundveestal als doelmatig beoordeeld moet worden. Met de gemeentelijke landschapscoördinator is een erfinrichtingsvoorstel opgesteld. Ook is in juli 2013 een melding Verordening Stikstof en Natura 2000 vergund door de provincie Utrecht. Eventuele negatieve effecten door toename van de ammoniakemissie op beschermde gebieden zijn daarmee reeds gecompenseerd door het onttrekken van saldo aan de provinciale depositiebank.

Het doorlopen van een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure brengt echter veel kosten met zich mee. Opdrachtgever vraagt u derhalve het bovenstaande mee te nemen in deze algehele planherziening. In de planMER is reeds rekening gehouden met effecten van het in gebruik hebben van een bouwvlak van 1,3 hectare. Dit verzoek betreft een vergroting van het bouwvlak van circa 0,92 hectare tot 1,25 hectare en valt daarmee binnen de marge van de uitgevoerde berekeningen. Graag gaat opdrachtgever in de komende periode met uw gemeente in overleg om alle benodigde gegevens aan te leveren om het concrete plan nog verder uit te werken en aan de door u eerder gestelde voorwaarden te voldoen.

#### Intensieve veehouderij

De aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet opgenomen op het bouwvlak. Uit de regels maakt opdrachtgever op dat een intensieve bedrijfsvorm rechtens wordt toegestaan in het agrarisch gebied ter plaatse, maar vraagt uw gemeente dit expliciet te bevestigen. Dit is van belang gezien de huidige bedrijfsvoering alsmede de concrete ontwikkelingsplannen in de komende planperiode.

#### Vulgraad bouwvlak

In de planregels is in artikel 4.4.3 en 4.4.4 een maximum bebouwingspercentage opgenomen voor stalruimte van 40% bij een intensieve veehouderij en 18% bij een grondgebonden veehouderij, tenzij de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd. De bebouwingsmogelijkheden zijn zeer laag en voorkomen moet worden dat akkoord bevonden zaken in het principeverzoek niet meer uitvoerbaar zouden zijn na vaststelling van dit bestemmingsplan. De omschrijving in de artikelen en toelichting is onduidelijk ten aanzien van een gemengde veehouderij als dat van opdrachtgever. Afgevraagd wordt of het percentage van 18% kan worden opgeteld bij 40%.

De omschrijving 'bestaande ammoniakemissie' is eveneens erg onduidelijk. Gaat het hierbij om de vergunde emissie? Zo ja, wordt dan bedoeld de emissie conform de melding Verordening Stikstof en Natura 2000 als verleend door de provincie in 2013 (dus nog niet geheel gerealiseerd in afwachting van voltooiing van de bouwplannen) of de gemeentelijke omgevingsvergunning? Deze laatste moet nog worden aangevraagd. Het artikel geeft veel complicaties in de praktijk. Nu het mogelijk blijkt voor het plan van opdrachtgever om deze te realiseren met in achtname van de instandhoudingsdoelstelling van de beschermde natuurgebieden is toetsing aan een dergelijk artikel feitelijk achterhaald.

De voorwaarde omtrent verlaging van de ammoniakemissie dient tenminste te worden aangepast in 'tenzij de bestaande ammoniakemissie niet toeneemt'. Daarmee krijgen neutrale veranderingen (zonder toe- of afname van ammoniak) ook een mogelijkheid, zoals vergroting van het leefoppervlak per dier. De vleesvarkens van opdrachtgever zullen in de nieuwe stal meer ruimte krijgen dan in het verleden gebruikelijk was. Welzijnsvriendelijke en duurzame houderijinitiatieven moeten wel gelegenheid krijgen zich te ontwikkelen. Juist gezien de wijzigende wensen van de consument is in de komende planperiode een dergelijke vraagstelling zeer actueel en dient een gemeente hierin juist te faciliteren. Er dient tenminste een afwijkings-/ of wijzigingsmogelijkheid in het plan wordt opgenomen onder welke voorwaarden agrarische bedrijven de vulgraad kunnen overschrijden. Beter zou echter zijn een juridische koppeling te leggen door het opnemen dat 'een plan geen negatieve bijdrage mag leveren op de instandhoudingsdoelstellingen van een natura 2000 gebied'. Hiermee komt het toetsingskader te liggen waar het behoort: de veehouderij toont voorafgaand aan de realisatie van nieuwe stalruimte aan dat er een melding Verordening Stikstof en Natura 2000 kan worden verkregen, zoals opdrachtgever dat ook heeft gedaan. Tot slot heeft de term stalruimte nadere uitleg. Uitgaande van de planMER wordt er gesproken over netto leefoppervlak van een dier. Hierbij behoort bijvoorbeeld geen technische ruimte, melktanklokaal etc. Dit heeft een wezenlijke invloed op de benuttingsmogelijkheden van de vulgraad.

## Archeologie

Uw gemeente is voornemens beperking op te leggen voor agrarisch bodemgebruik met een dieptebewerking van 30 cm. en 150 m<sup>2</sup> voor het bouwvlak en omliggende landbouwgronden van opdrachtgever door de voorgestelde dubbelbestemming 'archeologie 3'.

Het bouwvlak van een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, bouwwerken, verhardingen en aanleggen van voeropslagen. Bij de realisatie van dergelijke voorzieningen en gebouwen (en funderingen) wordt de grond nagenoeg altijd dieper dan 30 centimeter geroerd. Zo ook in de situatie van opdrachtgever: alwaar de nieuwe vlees varkensstal moet worden gerealiseerd zijn nu voeropslagen in sleuvsilo's gelegen. Bij de aanleg daarvan is de grond al geroerd. Een beschermingsstatus in het bouwvlak is dan ook niet te rechtvaardigen, Indien voor dergelijke activiteiten een omgevingsvergunning aanleg moet worden aangevraagd ontstaan onnodig belastende administratieve handelingen en kostbare, tijdrovende procedures. Ik verzoek u dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen waar vaststaat dat zich al geroerde grond bevindt, dan wel te bevestigen dat realisatie van de door opdrachtgever gewenste plannen onder normaal onderhoud en beheer kunnen worden geschaard.

### Bijlage 3: Motivatie vergroting bouwblok

*Hierbij verzoek ik u mijn bouwblok te wijzigen conform de bijgevoegde tekening. De reden van mijn verzoek is mijn wens om een nieuwe stal voor 2100 vleesvarkens te bouwen (stal J). Voor deze stal zal op korte termijn een omgevingsvergunning worden aangevraagd, De nieuw te bouwen stal komt gedeeltelijk op de plaats van de bestaande sleuvsilo's te staan. Daarom dienen de bestaande sleuvsilo's te worden verplaatst. Vanwege de ligging van de sloot en de koeienstal is de op de tekening aangegeven locatie voor de sleuvsilo's het meest voor de hand liggend. Naast de koeienstal (A) dient voldoende ruimte te blijven vooreen toekomstige verbreding.*

*Volgens de voorschriften behorend bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het bouwblok te vergroten. Mijn verzoek is dat het bouwblok wordt vergroot tot een maximaal oppervlak van 1,25 hectare.*

*Wat het provinciale beleid betreft wil ik opmerken dat mijn bedrijf in het Reconstructiegebied Gelderse Vallei - Utrecht Oost ligt. Voor dit gebied is een reconstructieplan opgesteld dat is goedgekeurd door de betrokken provincies (Gelderland en Utrecht). Daarnaast heeft dit reconstructieplan een rechtstreekse doorwerking naar de bestemmingsplannen van de betrokken gemeentes.*

*Het reconstructiegebied is opgedeeld in drie verschillende gebieden met elk een eigen functie. Deze gebieden zijn de extensiveringsgebieden, de verwevingsgebieden en de landbouwontwikkelingsgebieden. Mijn bedrijf ligt in een landbouwontwikkelingsgebied. Op pagina 79 van het reconstructieplan wordt het beleid in de landbouwontwikkelingsgebieden samengevat als: "In de landbouwontwikkelingsgebieden ligt het primaat bij landbouw en wordt het behoud en uitbreiding van productieruimte zo veel mogelijk veilig gesteld. Uitbreiding en ook nieuwvestiging van veehouderij is mogelijk, maar maximaal gebruik van de bestaande locaties staat voorop".*

*Vanwege de ligging van natuurwaarden, bestaande gebouwen en vanwege de omvang van de nieuw te bouwen stal, is de aangegeven locatie van stal J en de vervangende locatie voor de sleuvsilo's mijns inziens de beste optie.*

#### Natuurbeschermingswet:

*De locatie Rottegatsteeg 5 ligt op een afstand van ongeveer 5800 meter van Schoolsteegbosjes (Natuurmonument), ongeveer 7300 meter van Groot Zandrinkel (Habitatgebied) en ongeveer 8300 meter van Meeuwenkampje (Natuurmonument). De depositie in de aangevraagde situatie bedraagt respectievelijk 1,93; 1,44 en 0,68 mol/ha/jr. Gerelateerd aan de kritische depositiewaarde bedraagt de depositie in de beoogde situatie 0,1% (Schoolsteegbosjes), 0,17% (Groot Zandrinkel) en 0,06% (Meeuwenkampje).*

*Bij de provincie Utrecht is een verzoek tot saldering van de uitbreiding in ammoniak gedaan en is al een beschikking afgegeven. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn daardoor uitgesloten.*

#### Landschappelijke inpassing:

*In eerder overleg met de landschapsarchitect Kees van Lambalgen is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze landschappelijke inpassing is bij deze brief gevoegd.*

## Overwegingen

### 1. Verzoek om vergroting bouwvlak tot 1,25 ha.

→ Akkoord, gelet op gemeentelijke reactie, advies ABC en vergunde melding Nbwet, maar dan wel onder voorwaarden. Richting aanvrager is dan ook aangegeven, dat als de aanvullende relevante gegevens zoals een beknopte ruimtelijke onderbouwing, flora en fauna en archeologie, alsmede anterieure overeenkomst op tijd beschikbaar zijn, deze bouwblockvergroting in dit plan kan worden

meegenomen. Inmiddels is heel recent alle benodigde informatie overgelegd en door ons akkoord bevonden. De verbeelding passen we hierop aan.

2. **Verzoek** om bevestiging aanduiding 'IV' ondanks ligging in LOG.

→ Akkoord met bevestiging, omdat regeling in LOG's zodanig is, dat bij recht overal IV wordt toegestaan, en niet op elk bouwvlak dan een aanduiding IV geplaatst hoeft te worden.

3. **Verzoek** om verduidelijking van de 'vulgraad' in artikel 4.4.3. en 4.4.4.

→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. En verder in de regels de vulgraad wordt verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.

4a. **Verzoek** om verduidelijking van omschrijving 'bestaande ammoniakemissie'.

→ Niet akkoord. Het woord 'ammoniakemissie' is duidelijk en wat bestaand is, is ook vermeld in de begrippen. Een extra begrip is niet nodig.

4b. **Verzoek** om aanpassing van voorwaarde in Regels omtrent verlaging van ammoniakemissie.

→ Akkoord. De Regels aanpassen met de voorwaarde, 'tenzij de bestaande ammoniakemissie niet toeneemt'.

5. **Verzoek** om aanpassing van Regels voor het leggen van een juridische koppeling, waarbij 'een plan geen negatieve bijdrage mag leveren op de instandhoudingsdoelstellingen van een N2000 gebied.

→ Akkoord, indien voldoende emissiereducerende maatregelen worden genomen. Als er niet meer emissie komt, mag en kun je meer. Anders niet. Het plan is in regels en toelichting aangepast (zie 4b).

6. **Verzoek** om nadere uitleg van de term 'stalruimte', omdat technische ruimte en melktanklokaal daar niet onder mogen vallen.

→ Akkoord. We gaan een begrip opnemen van stalruimte. Het gaat om de dierenverblijven, dat is de beperking voor het aantal dieren dat op een bedrijf is. Het aantal dieren bepaalt de uitstoot van stikstof. Bij het bepalen van het mogelijke aantal dieren in een dierenverblijf is in het MER rekening gehouden met de technische ruimte.

7. **Verzoek** om binnen bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen als vaststaat dat de grond al geroerd is, dan wel dat sprake is van normaal onderhoud/beheer.

→ Niet akkoord. zie Algemene beantwoording-Archeologie. Geen aanpassing bsp.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de diverse **overwegingen** is vermeld.

## **4.39 Rottegatsteeg 07 en 7a te Maarsbergen**

### **Reactie**

Naar aanleiding van ons gesprek van een aantal weken geleden, wil ik u verzoeken om de bouwvlek op adres Rottegatsteeg 7 te Maarsbergen, zoals die digitaal op uw website gepubliceerd is, aan te passen. Het groen gemarkeerde gedeelte voor het woonhuis zien wij graag aansluiten ten westen of anders ten zuiden van onze bouwvlek zoals besproken tijdens ons onderhoud. Wij willen u bij voorbaat dank zeggen voor de prettige manier van samenwerken. Als u vragen heeft dan weet u mij te vinden.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om verschuiving bouwvlak.

→ Akkoord om het bouwvlak te verschuiven zonder dat deze wordt vergroot (zie kaartje). De Verbeelding wordt hierop aangepast. Zie ook Algemene Beantwoording – Landbouw.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast conform bij de **overwegingen** is vermeld.

## 4.40 Rottegatsteeg 08 te Maarsbergen

### **Reactie**

Namens cliënt, familie Van Wolfswinkel, Rottegatsteeg 8 te Maarsbergen, dienen wij via deze weg een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'. Dit plan ligt ter inzage van 6 juni tot en met 17 juli 2014. Deze inspraakreactie concentreert zich op het bepaalde voor de genoemde locatie.

### **Situatie**

De familie Van Wolfswinkel exploiteert op de locatie een paardenhouderij. Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig met bijgebouwen en een paardenstal. Tevens liggen er enkele paddocks/paardenbakken op het perceel.

### **Voorontwerpbestemmingsplan**

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'paardenhouderij'. Voor de locatie geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

### **Inspraakreactie**

#### *Aanpassing bouwvlak*

Uit een vergelijking tussen het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan (zie bijlage) blijkt dat het bouwvlak verkleind is. Omdat cliënt voor zijn bedrijfsvoering voldoende ruimte nodig heeft (paddocks, paardenbakken en eventueel een nieuwe stal), is het niet wenselijk een te klein bouwvlak toe te kennen. De ruimtelijke winst van de door uw college voorgestelde verkleining van het bouwvlak is overigens erg klein en is daardoor nauwelijks relevant. Cliënt verzoekt u dan ook de oppervlakte van het bouwvlak niet te verkleinen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In navolging daarvan wenst cliënt aan de westzijde van het bouwperceel een kleine vergroting van het bouwvlak, door het bouwvlak aan de zuidzijde te verkleinen. In feite vindt hiermee een vervorming van het bouwvlak volgens het vigerende bestemmingsplan plaats. Onderstaande figuur visualiseert het verzoek; het rode vlak geeft de verkleining van het bouwvlak weer en het blauwe vlak de vergroting. Qua oppervlakte blijft het bouwvlak hiermee gelijk aan het bouwvlak volgens het vigerende bestemmingsplan.

#### *Archeologie*

Voor het bouwvlak van cliënt is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Dit betekent dat een vergunningsplicht met onderzoeksplicht geldt bij bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte vanaf 150 m<sup>2</sup>.

Wij zijn van mening dat een dergelijke dubbelbestemming voor bestaande agrarische bouwpercelen onnodig is en daarbij een onnodige lastenverzwaring teweeg brengt. Immers, op dergelijke percelen is de grond veelal reeds verstoord door voorgaande grondbewerkingen. Daarnaast heeft de onderzoekplicht tot gevolg dat cliënt veel kosten moet maken voor het laten uitvoeren van de onderzoeken, ook bij slechts geringe werkzaamheden. Wij verzoeken u om de onderzoeksplicht niet op te nemen voor bestaande bebouwde percelen.

In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet in geval van een bestemmingsplan sprake zijn van een deugdelijke motivatie waarom u kiest voor het opleggen van een bepaalde bestemming waaraan beperkingen voor het gebruik zijn verbonden. Uw college had daarom op perceelsniveau de afweging moeten maken welke archeologische verwachtingswaarde aannemelijk is. Op percelen waar reeds sprake is van verstoring, zoals binnen het bouwperceel van cliënt, is een hoge archeologische verwachtingswaarde niet aannemelijk. We verzoeken u dan ook voor de percelen van cliënt een lager beschermingsniveau toe te kennen en/of de regels in de archeologische dubbelbestemming aan te passen.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om bouwvlak te verschuiven.

→ Akkoord om het bouwvlak naar het westen te verschuiven, zonder dat deze wordt vergroot (zie

kaartje). Hierbij wel afstemmen op het vigerend bestemmingsplan 1995. De Verbeelding wordt hierop aangepast (zie ook bijlage). De begrenzing van het LOG hoeft derhalve niet te worden aangepast.

2. **Verzoek** om onderzoeksverplichting Archeologie te laten vervallen.

→ Niet akkoord. zie Algemene beantwoording-Archeologie. Geen aanpassing bsp.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hetgeen bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.41 Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen**

### **Reactie**

#### **Situatie**

Cliënt heeft een biologische pluimvee- en geitenhouderij op de locatie Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen. Het bedrijf bestaat uit twee pluimveestallen, een melkgeitenstal, een opfokgeitenstal en enkele gebouwen die worden gebruikt voor opslag en berging. Daarnaast zijn er sleufsilos aanwezig voor de opslag van voer. Op 13 november 2006 is een milieuvergunning verleend voor het houden van 12.000 legkippen, 750 melkgeiten en 200 opfokgeiten. Op 22 januari 2010 is een melding 8.19 Wm gedaan voor het realiseren van een werktuigenberging, waarin zich ook een geitenstal bevindt. In de onderstaande figuur is de ligging van het bedrijf weergegeven.

#### **Voorontwerpbestemmingsplan**

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak'. Voor het perceel geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

### **Inspraakreactie**

#### *Uitbreiding bouwvlak*

Cliënt heeft concrete uitbreidingsplannen voor zijn bedrijf. Deze plannen bestaan uit het verlengen van de melkgeitenstal en een uitbreiding van het aantal geiten. Deze uitbreiding is noodzakelijk om ook in de toekomst een (financieel) gezonde bedrijfsvoering te kunnen blijven houden. De geitenstal wordt aan de achterzijde verlengd. Hierdoor moeten de sleufsilos worden verplaatst. Hiervoor is binnen het bouwvlak geen plaats meer. Plaatsing van de sleufsilos achter de pluimveestallen is geen reële optie, omdat door de verlenging van deze stallen onmogelijk wordt gemaakt. En deze uitbreiding is in de plannen van cliënt de volgende stap in de bedrijfsontwikkeling. De enige optie die overblijft is om de sleufsilos aan de overzijde van de Rumelaarseweg te realiseren. Vanuit de bedrijfsvoering geredeneerd is dat een goede locatie. De sleufsilos blijven op deze wijze op een logische plek in de direct omgeving van de geitenstal liggen. Hierdoor blijft er sprake van logische transportlijnen in de bedrijfsvoering. Weliswaar moet de Rumelaarseweg worden overgestoken, maar gezien het feit dat dit slechts tweemaal per dag moet gebeuren, levert dat geen problemen.

Het voorstel is om aan de overzijde van de Rumelaarseweg een bouwvlak op te nemen. Dit kan met een koppelingsteken worden verbonden met het huidige bouwvlak. In de onderstaande figuur is de gewenste situatie van de sleufsilos weergegeven.

#### *Bebouwing*

In artikel 3.4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor intensieve veehouderij geldt dat maximaal 40% van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte. Voor grondgebonden veehouderij is dat 18%. Dat geldt niet op het moment dat de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd. Welke bedrijven grondgebonden zijn of intensief volgt niet uit de verbeelding, maar volgt uit de begripsbepaling van het bestemmingsplan. Het onderscheid wordt, kort gezegd, bepaald door het feit of een bedrijf (nagenoeg) geheel afhankelijk is van het producerende vermogen van de grond waar het bedrijf over kan beschikken.

Ik acht deze systematiek rechtsonzeker en daarmee niet werkbaar. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk wanneer een bedrijf geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond. Veel bedrijven hebben wel grond, maar zijn daarvan niet per definitie afhankelijk. Normaliter vindt er

voederwinning plaats van de eigen gronden, maar aankoop van voer is ook een reguliere methode. Dat betekent dat er per definitie geen sprake kan zijn van afhankelijkheid van deze gronden.

Ook speelt mee dat in beginsel de hoeveelheid gronden van een bedrijf en het feit of ze worden gebruikt voor het producerend vermogen per jaar kan wisselen. Dat betekent dat een bedrijf het ene jaar grondgebonden is en het andere jaar niet-grondgebonden (intensief). Omdat het bebouwingspercentage van het bouwvlak hieraan gekoppeld is, geeft dat rechtsonzekerheid.

De voorwaarde dat de percentages niet gelden als de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd biedt geen houvast en is rechtsonzeker. Het ligt niet vast wat wordt bedoeld met 'bestaande ammoniakemissie'. Is dat de feitelijke emissie, de milieuvergunde emissie, de NBW-vergunde emissie? Ik merk daarbij op dat in het kader van de Natura 2000-beoordeling niet zozeer de emissie relevant is, maar de depositie op Natura 2000-gebieden. Kortom, de gehanteerde systematiek is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en niet werkbaar in de praktijk.

#### *Bebouwingspercentage*

In het plan worden bebouwingspercentage voor de stalruimte opgenomen. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een percentage van 18% en voor niet-grondgebonden veehouderijen een percentage van 40%. Dat acht ik een onnodige inperking van de mogelijkheden ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan. Kennelijk is de beperking van de bouwmogelijkheden ingegeven door de Natura 2000-toetsing. Ik merk op dat een beperking van het aantal m<sup>2</sup> stalruimte feitelijk niets zegt over de omvang van de ammoniakemissie uit een dergelijke stal. Vanuit dat oogpunt is een beperking van de hoeveel m<sup>2</sup> stalruimte niet relevant en heeft geen toegevoegde waarde. De beperking van het aantal m<sup>a</sup> stalruimte moet in mijn ogen dan ook achterwege blijven.

#### *Uitbreidingsmogelijkheden*

Het plan kent vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Dat is zeer onwenselijk, omdat het een bestemmingsplan is met een looptijd van 10 jaar. Ik verzoek u dan ook om meer uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven op te nemen. Er is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van het bouwvlak tot 1,3 ha, maar dat biedt voor cliënt geen soelaas, omdat zijn bouwperceel al groter is dan 1,3 ha.

#### *Bouwhoogte*

De maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 10 meter. Nieuwe moderne stallen hebben veelal een grotere nokhoogte van dan 10 meter. Dat komt met name vooruit de omvang van de stallen (breedte van de stal en de gebruikte dakhelling), maar ook de ventilatietechnische inzichten. Steeds vaker kiezen boeren voor een stal met veel luchtvolume, om een goed stalklimaat te kunnen creëren. Mijn verzoek is dan ook om bij recht een nokhoogte van 12 meter toe te staan.

Voor het bouwvlak van cliënt is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Dit betekent dat een vergunningsplicht met onderzoeksplicht geldt bij bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte vanaf 150 m<sup>2</sup>. In de praktijk is de boven veelal geroerd tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Het is daarom redelijk om werkzaamheden boven dit niveau uit te sluiten van de vergunningplicht. Maar bovenal ben ik van mening dat een dergelijke dubbelbestemming voor bestaande agrarische bouwpercelen onnodig is en daarbij een onnodige lastenverzwaring teweeg brengt, immers, op dergelijke percelen is de grond veelal reeds verstoord door voorgaande grondbewerkingen (groter dan 150 m<sup>2</sup>). Daarnaast heeft de onderzoeksplicht tot gevolg dat cliënt veel kosten moet maken voor het laten uitvoeren van de onderzoeken, ook bij slechts geringe werkzaamheden. Ik verzoek u om de onderzoeksplicht niet op te nemen voor bestaande bebouwde percelen.

In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet in geval van een bestemmingsplan sprake zijn van een deugdelijke motivatie waarom u kiest voor het opleggen van een bepaalde bestemming waaraan beperkingen voor het gebruik zijn verbonden. Uw college had daarom op perceelniveau de afweging moeten maken welke archeologische verwachtingswaarde aannemelijk is. Op percelen waar reeds sprake is van verstoring, zoals binnen het bouwperceel van cliënt, is een hoge archeologische verwachtingswaarde niet aannemelijk. We verzoeken u dan ook voor de percelen van cliënt een lager beschermingsniveau toe te kennen en/of de regels in de archeologische dubbelbestemming aan te passen.

## Overwegingen

1. **Verzoek** om uitbreiding bouwvlak.  
→ Niet akkoord met uitbreiding en sleufsilos aan overzijde van weg, omdat teveel gevaar oplevert voor het doorgaande verkeer. Beter is om het bouwvlak anders vorm te geven, waardoor ruimte ontstaat ten noorden van de pluimveestallen. De Verbeelding hierop aanpassen.
2. **Verzoek** om verduidelijking 'grondgebonden' en 'intensieve veehouderij'.  
→ Akkoord om beide definities nader te verduidelijken. De Regels worden hierop aangepast.
3. **Verzoek** om verduidelijking 'vulgraad' / bebouwingspercentage.  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. En verder wordt in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.  
→ Niet akkoord, omdat de planMER de maximale ontwikkelingsruimte bepaalt op 1,3 ha. Voor verdere vergroting rest alleen een buitenplanse wijziging. Zie Algemene beantwoording - planMER. Geen planaanpassing.
4. **Verzoek** om hogere nokhoogte (10 → 12 m).  
→ Akkoord, geen bezwaren tegen deze verhoging. De Regels worden zodanig aangepast, zodat deze verhoging mogelijk is via een afwijkingsbevoegdheid.
5. **Verzoek** om lagere beschermingsniveau voor archeologische waarden (0,3 m en 150 m<sup>2</sup>) of dubbelbestemming Waarde-Archeologie aan te passen.  
→ Niet akkoord. Zie Algemene beantwoording - Archeologie. Geen planaanpassing.

## Conclusie

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Toelichting, Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## 4.42 Rumelaarseweg 19 te Maarsbergen

### Reactie

Bij ons bezoek aan uw bedrijf van 26 juni jl. heeft u als reactie op het voorontwerp OMMA het volgende aangegeven:

1. Het bouwvlak voor woning aan straatzijde kan niet bebouwd worden; daarom een verzoek om verplaatsing naar de zijkant, bouwvlak A verplaatsen naar B (zie kaartbijlage);
2. Heeft behoefte aan een bouwvlak van 2,5 ha om uw bedrijf rendabel te kunnen leiden; bedrijf grenst aan het buitengebied van de gemeente Woudenberg, waar de wijzigingsbevoegdheid wél op 2,5 ha is gesteld;
3. Verzoek om nadere informatie hoe de gemeente omgaat met vrije uitloop/serre stallen;
4. Is positief t.o.v. een agrarisch contactpersoon bij de gemeente, mits deze persoon gedegen kennis heeft van de agrarische sector, kan adviseren over mogelijkheden en onmogelijkheden en een daadkrachtige houding aan de dag legt.

## Overwegingen

1. **Verzoek** om bouwvlak verschuiving.  
→ Akkoord om het bouwvlak te verschuiven zonder dat deze wordt vergroot (= vormverandering). De Verbeelding wordt hierop aangepast (zie kaartbijlage).
2. **Verzoek** om wijzigingsbevoegdheid naar 2,5 ha.  
→ Niet akkoord, omdat de planMER de maximale ontwikkelingsruimte bepaalt op 1,3 ha. Voor verdere vergroting rest alleen een buitenplanse wijziging. Zie Algemene beantwoording - planMER. Geen aanpassing.
3. **Verzoek** om het gemeentelijk beleid en toepassing inzake vrije uitloop en serrestallen.  
→ VKA. De vrije uitloop maakt geen onderdeel uit van het agrarische bouwvlak.  
→ VKA. De gemeente heeft nog geen visie/beleid op serrestallen.
4. **Verzoek** om gedegen agrarisch contactpersoon bij de gemeente.  
→ VKA. De gemeente zal hier uiteraard rekening mee houden.



### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform bij **overwegingen** is vermeld.

## **4.43 Scherpenzeelseweg 42 te Maarsbergen**

### **Reactie**

Bedrijf is geen paardenfokkerij, maar een paardenhouderij. Doet alleen aan de africhting van paarden. Hebben een vergunning voor 30 paarden, kan er nu 18 houden. Een schuur dat aangeduid staat op het perceel is niet van het eigen bedrijf, maar van een gasbedrijf. Wil het bouwvlak graag herverdelen, zodat stapmolen, hooischuur en rijbakken binnen het bouwvlak komen te liggen.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om aanpassing van het bouwvlak.

→ Akkoord. Bouwvlak is niet goed, maar betrokkene zou nog een inspraakreactie indienen, wat niet is gebeurd. De reactie wordt ambtshalve meegenomen in deze Commentaarnota en in het bestemmingsplan. Verbeelding (vorm bouwvlak) wordt aangepast. Verbeelding hierop aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt conform aangepast (= vormverandering van bouwvlak).

## **4.44 Scherpenzeelseweg 46 te Maarsbergen**

### **Reactie**

Bij het bezoek aan uw agrarisch bedrijf gelegen aan de Scherpenzeelseweg 46 heeft u mondeling een reactie ingediend op het voorontwerp OMMA en daarbij aangegeven:

1. Bij wijzigingsbesluit van 15 februari 2005, kenmerk 2005REG00614i, is een bouwvlak toegekend rondom uw schuur gelegen rechts naast Scherpenzeelseweg 48. Het bouwvlak is niet in de verbeelding van OMMA opgenomen. U vraagt ons het bouwvlak in de verbeelding te verwerken conform het besluit van februari 2005.
1. Op het bouwvlak vermeld onder punt 1 is een kwekerij vergund conform het besluit gemeente Maarsbergen d.d. 4 juli 2007, nummer 56. U vraagt ons deze functie in de verbeelding op te nemen.
2. Het bouwvlak van Scherpenzeelseweg 48 met bedrijfsbestemming loopt deels langs uw perceel; u verzoekt ons de achtergrens van het bouwvlak van 48 tot aan uw perceel te laten lopen.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om Wijzigingsplan 2005 op nr. 48 als nog te verwerken.  
→ Akkoord. Alsnog verwerken en Verbeelding aanpassen.
2. **Verzoek** om kwekerij op verbeelding aan te geven.  
→ Niet akkoord, omdat niet duidelijk is waar kwekerij vorm krijgt.
3. **Verzoek** om bouwvlak van nr. 48 tot aan achtergrens van 48 te verleggen.  
→ Akkoord. Verbeelding aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hetgeen bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.45 Schoolweg 08 te Overberg**

### **Reactie**

In het voorontwerp bestemmingsplan OMMA is ons bouwblok aanzienlijk verkleind ten opzichte van het bouwblok in het huidige bestemmingsplan Amerongen - Buitengebied 1995. (zie hiervoor ook de bijlagen) Reden hiervoor is ons volstrekt onbekend. Verkleining van het bouwblok belemmert ons in uitbreiding en groei van ons jonge bedrijf en is een waardevermindering van ons perceel.

Eind 2008 zijn wij eigenaar geworden van Schoolweg 8 te Overberg. Ondanks de economisch moeilijke tijd (crisis) hebben wij in de afgelopen jaren de oude koeien- en varkensboerderij omgevormd tot een mooi en unieke paardenhouderij. (onze manier van paarden houden is uniek binnen Nederland). Om in de toekomst de mogelijkheid te behouden om te kunnen uitbreiden met bijvoorbeeld een overdekte rijbaan (vanwege de steeds extremere weersomstandigheden geen overbodige luxe) is het noodzakelijk een bouwblok te hebben dat ons deze mogelijkheid biedt. Een bouwblok van maximale grootte is voor ons dan ook van zeer groot belang. Daarom willen wij gebruik maken van de maximaal toegestane bouwblok van 1,3 ha.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om vergroting bouwvlak paardenhouderij.

→ Akkoord, om te wijzigen naar hetzelfde bouwvlak als in het bsp BG Amerongen. Dus hij wordt vergroot tot die omvang. Verbeelding hierop aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hetgeen bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.46 Schoolweg 10 te Overberg**

### **Reactie**

Naar aanleiding van uw bezoek aan ons bedrijf het volgende:

Aangezien het bouwblok niet voldoet aan onze wensen voor de toekomst, willen we de **vorm** van het bouwblok veranderen. De grootte van 9.244 m<sup>2</sup>, zoals het nu is, verandert niet. Als bijlage stuur ik een schets van het door ons gewenste bouwblok. Verder hadden we tijdens uw bezoek afgesproken dat we de mail van Anke Ebbers mee zouden sturen, deze is ook te vinden in de kaartbijlage.

P.S. In de email van mevrouw Ebbers wordt een afstand van 100 meter vermeld. Zij heeft aangegeven dat u het beste hierover rechtstreeks met haar in overleg treedt.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om bouwvlakverschuiving.

→ Akkoord om de vorm van het bouwvlak te wijzigen, zonder dat de oppervlakte wordt vergroot (zie kaartje). De Verbeelding wordt hierop aangepast.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt qua Verbeelding aangepast, conform bij **overwegingen** is vermeld.

## **4.47 Slappedel 36 te Maarsbergen**

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert aan de Slappedel 36 in Maarsbergen een melkrundvee- en vleesvarkenshouderij met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

#### **Huidige en voorgestelde bestemming**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen met de aanduidingen 'houtwallenlandschap, onverharde zandwegen en waterrijk (kwelvegetatie)'. In het voorontwerpplan heeft u voornemen opnieuw een agrarisch bouwvlak aan het perceel toe te kennen met de aanduidingen 'reliëf, kwelafhankelijke vegetatie en halfopen landschap'. Voor gebruik geldt de aanduiding 'intensieve veehouderij' en reconstructiezonering Verweingsgebied'.

#### **1. Vergroting bouwvlak**

In het huidige bestemmingsplan is een rechthoekig bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van circa 0,69 hectare. In het voorgestelde plan is het bouwvlak van vorm gewijzigd en kent een oppervlakte van circa 0,67 hectare. Er is zelfs sprake van een geringe verkleining, opdrachtgever vermoedt dat uw gemeente dat niet opzettelijk heeft gedaan, maar deze verkleining is echt onbespreekbaar. Daarbij komt dat de in 2010 gebouwde werktuigenberging / loods met de benodigde vergunningen zijn gebouwd en nu buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Daarmee wordt het gebouw onder het overgangsrecht gebracht. Dit moet

worden gezien als een te ingrijpende inbreuk op bestaande rechten en belangen, zeker ook omdat in de komende planperiode geen sloop van het nieuwe gebouw is voorzien. Opdrachtgever verzoekt u het bouwvlak te vergroten zodat ook deze loods daar weer binnen komt te vallen, conform de bouwvlaklijnen in het huidige plan.

Daarnaast bevinden zich aansluitend aan de bebouwing aan de westzijde al een zeer lange periode de voeropslagen. Deze zijn eveneens niet in het bouwvlak opgenomen. Daarmee worden deze voeropslagen ook onder het overgangsrecht gebracht, omdat de oppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup>. Duidelijk blijkt dat opdrachtgever ook geen binnen het bouwvlak geen mogelijkheden heeft om de voeropslagen te realiseren.

Gezien de planologische wijziging welke uw gemeente voor ogen heeft, namelijk de verplichting tot het in het bouwvlak hebben van alle voeropslagen ongeacht de opslagwijze, dient uw gemeente daar ook de consequentie van op zich te nemen, namelijk het faciliteren in voldoende bouwvlakruimte. Dat wordt nu nagelaten. Daarbij komt dat uw gemeente in 2012 medewerking heeft verleend aan uitbreiding van het aantal stuks melkrundvee op het erf, namelijk een verdubbeling tot 110 melkkoeien en 50 stuks vrouwelijk jongvee. Inherent aan het uitbreiden van de melkrundveehouderijtak is het moeten opslaan van meer voer. Ook is het in de sector steeds meer gebruikelijk geworden om diverse voersoorten toe te passen in de melkrundveehouderij welke afzonderlijk van elkaar opgeslagen dienen te worden, zoals snijmaïs, gras, aardappelproducten en bierborstel. Hiermee kan rantsoen worden samengesteld en gevoerd dat specifiek is afgestemd op de diverse diergroepen binnen het bedrijf, zoals melkkoeien met hoge productie of in droogstand en vrouwelijk jongvee. Het aanbieden van een uitgebalanceerd rantsoen is essentieel voor een goede diergezondheid, zodat opdrachtgever hieraan ook invulling geeft.

Daarbij valt het op dat het bedrijf van opdrachtgever met een omvang van 110 melkkoeien, 50 stuks vrouwelijk jongvee en 520 vleesvarkens een zeer klein bouwvlak kent in vergelijking met de andere bedrijven in het plangebied. Vergroting van het bouwvlak heeft in de afgelopen 20 jaar niet plaatsgevonden, terwijl het bedrijf wel een aanzienlijke groei en specialisatie heeft doorgemaakt. De bouwvlakschaal is nimmer met het bedrijf meegegroeid. In de komende planperiode staat opdrachtgever daarbij voor de keuze om te stoppen met de vleesvarkenshouderij of de verplichting op grond van milieuregelgeving om te investeren in een erkend emissiearm stalsysteem. Vanuit het oogpunt van risicospreiding is er de wens de gemengde bedrijfsopzet voort te zetten en een nieuwe vleesvarkensstal te bouwen. Deze stal kan immer binnen het bouwvlak geplaatst worden, zeker te bedenken dat het leefoppervlak per dier in alleen maar toeneemt, juist in de Nederlandse varkenshouderijsector. Om een duurzaam perspectief voor de toekomst te waarborgen is een voldoende groot bouwvlak een vereiste. Uw gemeente moet dergelijke diergezondheid- en welzijnsvriendelijke maatregelen zoveel mogelijk zien te stimuleren en faciliteren.

In deze situatie komt daarbij dat de ammoniakemissie niet zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie (door toepassing van een -meer- emissiearm systeem) en voor de huidige situatie reeds een melding Verordening Stikstof en Natura 2000 door uw provincie is geaccepteerd. De gewenste bedrijfsvoering heeft derhalve geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde gebieden. In de plan-MER is reeds rekening gehouden met effecten van het in gebruik hebben van een bouwvlak van 1,3 hectare. Dit verzoek betreft een vergroting van het bouwvlak van circa 0,69 hectare tot circa 1 hectare en valt daarmee binnen de marge van de uitgevoerde berekeningen. Het provinciaal beleid acht een dergelijke ontwikkeling ook mogelijk, zelfs tot een oppervlakte van 1,5 hectare, uiteraard onder een aantal voorwaarden. Hierin kan op voorhand geen strijdigheid worden gevonden. Tot slot zal de geurbelasting voor de omgeving niet toenemen als gevolg van toepassing van een emissiearm stalsysteem. Bijgevoegd is een bijlage met het gewenste bouwvlak. Hierover komt opdrachtgever graag nader met u in overleg in de komende periode.

## **2. Vulgraad bouwvlak**

In de planregels is in artikel 4.4.3 en 4.4.4 een maximum bebouwingspercentage opgenomen voor stalruimte van 40% bij een intensieve veehouderij en 18% bij een grondgebonden veehouderij, tenzij de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd.

De bebouwingsmogelijkheden zijn zeer laag nu het bouwvlak zo klein is. Voorkomen moet worden dat normale agrarische bedrijfsontwikkelingen straks niet meer uitvoerbaar meer zouden zijn na

vaststelling van het plan. De omschrijving in de artikelen en toelichting is onduidelijk ten aanzien van een gemengde veehouderij als dat van opdrachtgever. Afgevraagd wordt of het percentage van 18% kan worden opgeteld bij 40%.

De voorwaarde omtrent verlaging van de ammoniakemissie dient tenminste te worden aangepast in 'tenzij de bestaande ammoniakemissie niet toeneemt'. Daarmee krijgen neutrale veranderingen (zonder toe- of afname van ammoniak) ook een mogelijkheid, zoals vergroting van het leefoppervlak per dier in een nieuwe emissiearme stal. Er dient tenminste een afwijkings-/ of wijzigingsmogelijkheid in het plan te worden opgenomen onder welke voorwaarden agrarische bedrijven de vulgraad kunnen overschrijden. Beter zou echter zijn een juridische koppeling te leggen door het opnemen dat 'een plan geen negatieve bijdrage mag leveren op de instandhoudingsdoelstellingen van een natura 2000 gebied'. Hiermee komt het toetsingskader te liggen waar het behoort: de veehouderij toont voorafgaand aan de realisatie van nieuwe stalruimte aan dat er een melding Verordening Stikstof en Natura 2000 kan worden verkregen, zoals opdrachtgever dat ook heeft gedaan.

Tot slot behoeft de term stalruimte nadere uitleg. Uitgaande van de planMER wordt er gesproken over netto leefoppervlak van een dier. Hierbij behoort bijvoorbeeld geen technische ruimte, melktanklokaal etc. Dit heeft een wezenlijke invloed op de benuttingsmogelijkheden van de vulgraad.

### 3. Aanlegvergunningenstelsel

Op grond van artikel 4.7.1 van het voorontwerpplan geldt een omgevingsvergunningplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden zoals het egaliseren van de bodem of diepploegen waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd. Hierbij zijn ten onrechte geen maatvoeringen opgenomen. Dit suggereert dat bij elke ingreep een aanvraag omgevingsvergunning aanleg dient te worden ingediend, zodra het niet tot normaal gebruik behoort. Dit leidt tot een onwerkbare, kostenverhogende en vertragende situatie. In het huidige bestemmingsplan is voor het perceel niet de aanduiding 'reliëf' opgenomen, dus opdrachtgever vraagt zich af wat er in de feitelijke situatie veranderd is volgens uw gemeente waardoor het nu wel gerechtvaardigd is deze aanduiding op te nemen. Daarbij komt dat in het huidige plan ook gesproken wordt over een diepte van 0,4 meter voor het vergunning vrij kunnen diepploegen, terwijl de maatvoering nu dus ontbreekt. De regels en perceelsaanduiding behoeven derhalve aanpassing.

### 4. Woonbestemmingen

In artikel 16 van de woonbestemming zijn mogelijkheden opgenomen voor realisatie van uitbouwen en gevoelige functies. Niet in alle gevallen is hier de voorwaarde aan verbonden dat op het moment van aanvragen hier een belangenafweging plaatsvindt ten opzichte van omliggende functies en gronden. Opdrachtgever verzoekt u dit alsnog op te nemen.

### Overwegingen

1. **Verzoek** om zodanige vergroting bouwvlak, dat loods/schuur en de kuilvoerplaten binnen het bouwvlak vallen en het bedrijf toekomstgericht en duurzaam kan groeien.  
→ Akkoord. Omdat hier sprake is van een bouwvergunning kan de schuur binnen het bouwvlak getekend worden. De Verbeelding hierop aanpassen. Zie ook Algemene beantwoording Landbouw.
- 2a. **Verzoek** om verduidelijking en flexibilisering van 'vulgraad' in artikel 4.4.3. en 4.4.4.  
→ Akkoord. De vulgraad wordt in de toelichting nader verklaard. Verder is in de regels de vulgraad verhoogd van 18 naar 20% voor grondgebonden en van 40 naar 50% voor intensieve veehouderij. Derhalve wordt een wijzigingsbevoegdheid niet meer nodig geacht. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw. De regels en de toelichting worden hierop aangepast.
- 2b. **Verzoek** om nadere uitleg van de term 'stalruimte', omdat technische ruimte en melktanklokaal daar niet onder mogen vallen.  
→ Akkoord. We gaan een begrip opnemen van stalruimte. Het gaat om de dierenverblijven, dat is de beperking voor het aantal dieren dat op een bedrijf is. Het aantal dieren bepaalt de uitstoot van stikstof. We gaan de term 'stalruimte' vervangen door 'dierenverblijven'. Zie ook Algemene beantwoording - Landbouw.
- 3a. **Verzoek** om verduidelijking waarom er in het nieuwe voorontwerpplan ineens 'reliëf' op zijn perceel ligt, terwijl dat in het vigerende plan niet zo is.  
→ Niet akkoord, omdat aanduiding reliëf niet voorkomt op de Verbeelding.
- 3b. **Verzoek** om schrappen van beschermingszone voor archeologische waarden binnen bouwvlak, dan wel bevestigen dat werkzaamheden tot 0,4 meter diepte vallen onder normaal

onderhoud en beheer.

→ Niet akkoord. zie Algemene beantwoording-Archeologie. Geen aanpassing bsp.

4. **Verzoek** om in artikel 16 in alle gevallen de voorwaarde voor belangenafweging tov omliggende functies op te nemen.

→ Akkoord. Regels in artikel 16 hierop aanvullen. In artikel 16.5.2 wordt toegevoegd: “d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.”

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt in de betreffende plandelen (Regels en Verbeelding) aangepast, conform hetgeen hierboven bij de **overwegingen** is vermeld.

## **4.48 Spoorlaan 23 en 25 te Overberg**

### **Reactie**

Vandaag ben ik te weten gekomen dat de gemeente de bestemming van het perceel naast ons perceel een andere bestemming wil geven (van agrarisch naar burger). Voor de duidelijkheid wij zijn Van Ginkel Agriservice (Spoorlaan 23) en het buurperceel is van dhr. A van Manen (Spoorlaan 19), beiden te Overberg. Nu willen wij daar bezwaar tegen indienen, omdat wij dan een burgerwoning gaan krijgen op minder dan 50 meter afstand van ons bouwblok. Dit gaat ons ernstig belemmeren in onze ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst. Wij zijn thans aan de Spoorlaan en naaste omgeving het enige bedrijf met melkvee en kippen (biologisch), en wij denken echt voor de nabije toekomst ruimte nodig te hebben om rustig door te groeien. Ons bedrijf valt ook in de LOG, en wij willen daar graag vorm aan geven.

### **Overwegingen**

1. **Verzoek** om bouwvlak (+2 bedrijfswoningen) te vergroten voor kuilvoerplaat (zie kaartje);  
→ Akkoord. Bouwvlak groter maken om kuilplaten binnen bouwvlak te laten vallen. Dit kan door vormverandering, zonder dat bouwvlak wordt vergroot. Verbeelding hierop aanpassen.
2. **Bezwaar** tegen woonbestemming Spoorlaan 19, omdat die binnen de geurafstand van 50 meter van het agrarisch bouwvlak ligt.  
→ Niet akkoord, omdat hier sprake is van een bestaande burgerwoning.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast conform hetgeen bij de **overwegingen** is vermeld.

# 5 Niet-agrarische inspraakreacties

## 5.1 Altena 04a te Maarsbergen

### **Reactie**

Hierbij reageren wij op het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA) en planMER.

Wij zijn eigenaar van Altena 4a, 3953LX te Maarsbergen, kadastraal bekend onder nummer Maarn E 679 en Maarn E 678. Op dit stuk grond staat al sinds begin zeventigerjaren ( $\pm$  1972) een recreatiewoning, die 5,40 m hoog is en 37m<sup>2</sup> oppervlakte bestrijkt.

In het voorontwerpbestemmingsplan OMMA is bovengenoemd perceel incl. de recreatiewoning, garage (17m<sup>2</sup>) en de berging (10m<sup>2</sup>) in het bouwvlak opgenomen zoals O reeds het geval was in het voorgaande bestemmingsplan.

Graag willen we deze, reeds lang bestaande situatie, vastleggen om misverstanden in de toekomst te voorkomen.

### **Overwegingen**

Het betreft een recreatiewoning dat al als zodanig is bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Dit gebruik bevestigen wij in het nieuwe bestemmingsplan

### **Conclusie**

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5.2 Altena 12 te Maarsbergen

### **Reactie**

Wij wonen op Altena 12 3953LX te Maarsbergen in het buitengebied. Drie jaar geleden (14 april 2011) hebben wij een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een recreatiewoning (geregistreerd onder nummer 11.WB0472). Onze grond was gekenmerkt met de aanduiding R15, bestemd voor maximaal 3 standplaatsen. Op grond van artikel 18.8-a van het bestemmingsplan was het College bevoegd 1 recreatiewoning tegen 2 standplaatsen te ruilen of omgekeerd. De bouw van de recreatiewoning is inmiddels gerealiseerd en deze staat nog niet op het nieuwe plan ingetekend. Tevens staat de staanplaats van de 3e overgebleven stacaravan niet geregistreerd.

Wij verzoeken u een bevestiging te sturen waaruit blijkt dat zowel de recreatie woning als de standplaats van de stacaravan beide geregistreerd staan (op Recreatie terrein Alte Heide) en in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

### **Overwegingen**

1. Op 14 juli 2011 is vergunning verleend voor het bouwen van een recreatiewoning in plaats van 2 standplaatsen. Deze recreatiewoning nemen we op in de verbeelding. In de BAG is het object als Altena 12R1 opgenomen.
2. De geboden mogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan Maarn Buitengebied 1995 t.w. het handhaven van 1 standplaats nemen wij in dit bestemmingsplan als kampeerplaatsmogelijkheid over.
3. De woning Altena 12 tekenen we op de verbeelding correct in.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij. De inspraakreactie heeft **gevolgen** voor het bestemmingsplan.

- De recreatiewoning nemen we op de Verbeelding op als aanduiding “RW” in de ter plaatse van de recreatiewoning, toe te kennen bestemming “Recreatie”
- In begripsomschrijving in artikel 1 van de Regels voegen we toe: kampeerplaats: een afgebakend deel van een kampeerlocatie met de mogelijkheid van één kampeermiddel.
- In de bestemmingsregels “Recreatie” voegen we aan de bestemmingsomschrijving toe: ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-kampeervlakte’ uitsluitend een kampeervlakte.
- Op de Verbeelding wijzigen wij de locatie van de kampeervlakte, gelegen ten zuiden van de recreatiewoning, van de bestemming agrarisch met waarden in de bestemming “Recreatie” met de aanduiding ( sr-kp)
- Op de Verbeelding wijzigen wij het bouwvlak voor de woning van de schuur naar de feitelijke woning.
- De schuur in de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ krijgt de aanduiding ‘opslag’

### 5.3 Bergweg 18b te Overberg

#### **Reactie**

Ik heb uw naam doorgekregen van mevrouw R. de Beaumont. Ik heb geprobeerd via de site een reactie op: bestemmingsplan OMMA buitengebied te geven maar dat lukt niet. Uw collega mevrouw R de Beaumont gaf aan dat ik via u kon doen aangezien vandaag de laatste dag om een reactie te kunnen indienen.

Ik heb de tekst die ik via de site heb getypt als bijlage toegevoegd. Ik heb deze aan bestandsnaam 'bezwaar verstuurd via de link'.

Ik ga er vanuit dat mijn reactie ook wordt meegenomen in de reactie procedure.

Aangezien ik bij de optie 2 via de tekening de rode contouren heb getekend (en die is nu niet zichtbaar) heb ik de kaart van de provincie toegevoegd als bijlage (naam: begrenzing door provincie Utrecht). De contouren van het groen/natuur liggen van de woning af. Ook heb ik als bijlage een pdf van de kaart die via de website heb gemaakt met de rode lijn en een rode vlak die ik in mijn reactie heb gegeven.

#### Er zijn een aantal zaken die in mijn optiek niet kloppen:

1. Op de locatie heb ik een rood vlak getekend. Dit vlak is door de provincie aangeduid als wonen en niet als natuur. Oftewel de natuur contouren kloppen niet met de tekening. In de tekening heb ik ook een rode lijn getekend die nagenoeg evenwijdig 'loopt' aan de lijn die in de tekening staat. Dit is de contour die de provincie aanhoudt als grens tussen natuur en wonen. Graag de juiste lijn aanhouden die de provincie aanhoudt, zie ook <http://webkaart.provincieutrecht.nl/index.do/nakaarten=4931,4932>
2. De aanduiding W-B1 staat wel als je op de locatie van ons klikt maar staat niet op de tekening. De aanduiding staat in het groene gedeelte natuur. Graag deze W-B1 aanduiding correct plaatsen namelijk bij de woning.
3. Onze recreatiewoning staat ook getekend op het perceel graag op de tekening de W-B1 aanduiding aangeven voor de recreatiewoning?
4. De aanduiding kw en sw staan niet vermeld. Graag deze benamingen benoemen in de legenda.

#### Verder wil ik graag het volgende opnemen c.q. wijzigen, wij hebben bezwaar tegen het volgende:

5. De aanduiding W-B1 met kw (kleine woning: denk ik) betekent dat de woning niet groter gemaakt mag worden. De woning is volgens het 'oude' bestemmingsplan aangeduid als wonen beperkt. Wij wonen naast het recreatieterrein Veenestein. De eigenaren zijn bezig op deze recreatie woningen permanente woonbestemming te krijgen met allerlei voorwaarden zoals inhoud van de woning 300- 350 m<sup>3</sup>, legaliseren kelder. Dit betekent dat zij een grotere inhoud van de woning mogen. Dus een grotere woning dan onze W-B1 kw woning. Dit is in onze optiek niet correct en wij vinden dit ongelijkheidsbeginsel. Wat wij willen is dat wij een aanbouw mogen maken met uitbreiding van 10- 15% van de inhoud van de huidige totale woning. Ik heb met een van uw medewerkers op de inloopavond op 17 juni gesproken. Hij gaf aan dat een uitbouw mogelijk is. Graag dit ook zo in de bouwregels opnemen zodat de regels van 16.2.3 van de bouwregels ook voor de kw woning gelden.
6. Tijdens de inspraakavond voor het bestemmingsplan Recreatieterrein heeft de voorzitter van de Bonte Vlucht gepleit voor het vergroten van hun recreatieobjecten (huisjes dan wel sta caravans). Zij gaf aan om de recreatiewoningen te vergroten naar 300m<sup>3</sup> dit zou mogen volgens het nieuwe bestemmingsplan voor recreatieterreinen. Indien dit akkoord is voor de gemeente willen wij dat dit dan ook voor onze woning geldt. Namelijk een woning met een inhoud van maximaal 300 m<sup>3</sup> bovengronds.
7. In de nota van uitgangspunten Verblijfsrecreatieterreinen is het volgende opgenomen dat de inhoud van

een legale recreatiewoning 300 m<sup>3</sup> mag bedragen. Onze woning is een voormalige recreatiewoning en heeft op dit moment de status als wonen beperkt. Wonen beperkt betekent een woning van maximaal 250 m<sup>3</sup> bovengronds en permanente bewoning. Volgens de uitgangspunten Verblijfsrecreatieterreinen mag een recreatiewoning vergroot worden naar 300 m<sup>3</sup> en onze woning mag niet uitgebreid worden. Sterker nog onze woning mag maximaal 250 m<sup>3</sup> bedragen. Dit lijkt mij niet juist. Indien de gemeente akkoord gaat met het vergroten van een recreatiewoning naar 300 m<sup>3</sup> bovengronds dat dit dan ook voor onze woning geldt. Namelijk een woning met een inhoud van maximaal 300 m<sup>3</sup> bovengronds.

### **Overwegingen**

De raad heeft aangegeven om dit perceel en nog enkele aangrenzende percelen gelegen op het 'Recreatiepark Veenestein' in één bestemmingsplan onder te brengen. t.w. het bestemmingsplan voor Recreatieterreinen, dat thans ook in procedure is genomen.

Het gevolg is dat deze locatie uit het bestemmingsplan OMMA wordt gehaald en dat uw reactie als inspraakreactie wordt overgeheveld naar het bestemmingsplan voor de Recreatieterreinen en daarin verder wordt behandeld.

### **Conclusie**

De inspraakreactie voegen wij, als gevolg van de verschuiving van de bestemmingsplangrens, toe als inspraakreactie bij het bestemmingsplan Recreatieterreinen. Afhandeling vindt in dat kader plaats. De locatie Bergweg 18b wordt uit het bestemmingsplan OMMA gehaald. Ambtshalve geldt dat ook voor de adressen Bergweg 18a en 18c. De verbeelding wordt hierop aangepast.

## **5.4 Bergweg 22 te Overberg**

### **Reactie**

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het Voorontwerp Bestemmingsplan OMMA gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Er zijn 3 zaken die wij middels dit schrijven onder de aandacht brengen waarvan:

1. niet juist is betreft aanduiding **perceelgrens**.
2. door aanpassing van het **bouwblok** valt er een gebouw buiten het bouwblok, en
3. of de huidige 1 woonbestemming aangepast zou kunnen worden naar **2 woonbestemmingen**, reden en motivatie als volgt.

Ad. 1. De perceelgrens aanduiding van perceel Bergweg 22 bekend als G 745 en het aangrenzende perceel Bergweg 20 is niet juist aangegeven, zie bijlage.

Ad. 2. Door de aanpassing van het bouwblok valt in de huidige situatie een gebouw buiten het bouwblok, deze zien wij graag in het bouwblok vallen

Ad. 3. Op dit perceel is een historische schaapskooi aanwezig, die het boerderijbeeld bepaalt maar sterk in conditie afneemt.

Deze willen we van de ondergang behouden, maar gezien de kosten zo hoog zijn en geen opbrengsten worden uit gegenereerd is dit niet haalbaar. Wij vragen u dan bij deze om mee te willen denken en werken om deze schaapskooi een bestemming te geven, waarbij de kosten kunnen worden verrekend met de opbrengsten die de investering mogelijk maakt. Hierbij te bedenken om de bestaande bestemming uit te breiden met extra woonbestemming. De aanpassingen die hiervoor nodig zijn in lijn staat met behoud van beeld schaapskooi. Deze bestemmingswijziging is vaker door de gemeente verleend in het kader van behoud schaapskooien. Het betreft het opstal aan de Dwarsweg 60 te Overberg. Wij vragen u hiermede de aandacht om deze bestemmingsplanwijziging mee te nemen in het definitieve plan.

### **Overwegingen**

Naar aanleiding van uw inspraakreactie kunnen wij het volgende opmerken:



1. Het betreft hier niet de kadastrale perceelsgrens, maar de bestemmingsgrens tussen de twee woonpercelen. U merkt terecht op dat deze niet juist is neergelegd. Wij zullen deze grens dan ook aanpassen en gelijk leggen aan de kadastrale grens gelegd die tussen de twee percelen aanwezig is.
2. U geeft aan dat het bouwblok is aangepast, waardoor een schuur niet meer binnen dit bouwblok valt. Hetgeen u stelt is echter niet juist. Het bouwblok is niet aangepast ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Omdat de schuur, waarvan een vergunning in ons archief ontbreekt, al geruime tijd aanwezig is (al te zien op luchtfoto's uit 2000), zullen wij de schuur de aanduiding "opslag" geven.
3. Op grond van de beleidsnota Schaapskooien staat de gemeente positief tegenover het geven van een nieuwe functie aan voormalige schaapskooien, zodat deze cultuurhistorische waardevolle objecten voor de gemeente behouden blijven. Wij staan ook positief tegenover het woongebruik van de schaapskooi op uw perceel, echter u heeft de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit project nog onvoldoende aangetoond. Hierdoor is het voor ons op dit moment nog niet mogelijk om uw plan met de schaapskooi mee te nemen in dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt deels gedeeld en leidt derhalve tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Wij passen de bestemmingsgrens op de verbeelding aan, zodat deze overeenkomt met de kadastrale grens tussen de twee percelen;
- Wij geven de noordelijk gelegen schuur die buiten het bestemmingsvlak staat op de verbeelding de aanduiding "opslag".

## **5.5 Bergweg 39 te Maarn**

### **Reactie**

#### **Brief, dd. 10-09-2014**

Aangezien U tot op heden nog niet heeft gereageerd op mijn brief data 19-12-2012, wil ik nogmaals mijn verzoek onder Uw aandacht brengen. Hierbij een kopie van de brief, deze is actueel aangezien de herziening bestemmingsplan buitengebied Maarn momenteel aan de orde is.

De situatie is inmiddels enigszins gewijzigd. Wat de eventuele woning betreft, hiervoor hoeft niet nieuw te worden gebouwd. Een bestaand kantoorgebouw op het achter erf gebied is uitstekend geschikt voor bewoning. Het perceel 3399 heeft inmiddels een eigen straat nummer Bergweg 39. Het betreffende kantoorpand is los van de woning nummer 31, rechtstreeks aangesloten op riolering, gas, water en elektra. De gemeentelijke belasting OZB en riolering betreft nu: Bergweg 31 woning Bergweg 39 bedrijf.

Als U eventueel nog vragen of opmerkingen heeft dan hoor ik dit graag van U.

#### **Brief, dd. 19-12-2012**

De ophanden zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maarn, geeft aanleiding om het volgende onder uw aandacht te brengen. In 2008 heb ik als eigenaar van het aannemersbedrijf Appeldoorn Maarn, een verzoek gedaan voor de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Bergweg 31 te Maarn, u bekend onder dossier nr. 20080415/U0817050. Na inleveren van de bedrijfsbestemming en de sloop van de bedrijfsgebouwen, werd als compensatie de bouw van een extra woning gevraagd. Dit verzoek werd mede ingegeven door de ligging van het bedrijf binnen de grenzen van het Nationale park, de Ecologische hoofdstructuur, het natuurgebied "De zanderij" en vooralsnog geen sprake was van bedrijfsovername.

Door uw college en de raadscommissie ruimtelijke ordening werd dit verzoek positief ontvangen. Echter na advies van de PPC werd door het college van gedeputeerde staten, hierop afwijzend beslist. Naar het oordeel van de PPC zou er te weinig bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

De bedrijfsactiviteiten zijn hierna gecontinueerd en zijn er plannen gemaakt tot uitbreiding voor een bedrijfsgebouw. Deze plannen zijn door uw college onder dossier nr. 11WB 0974 inmiddels gegund.

Als bedrijf staan wij momenteel voor de situatie al of geen forse investeringen te doen. Onder de huidige marktomstandigheden stelt dit ons voor een dilemma. Of op zoek gaan naar een nieuwe investeerder die bereid is tot bedrijfsovername, ofte komen tot afbouw van ons bedrijf. Om deze beleidskeuze te kunnen maken, stellen wij het verzoek tot bedrijfsbeëindiging opnieuw bij uw college aan de orde.

Wellicht is het mogelijk om bij de op handen zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, de bedrijfsbestemming alsnog te wijzigen en als compensatie een extra woning toe te staan.

Wanneer een inpassing door uw college echter niet als kansrijk wordt aangemerkt, vragen wij u de huidige bestemming te handhaven onder voorwaarden, dat dan medewerking wordt gevraagd de bedrijfsbestemming ter plaatse van de woning te wijzigen in "woonbestemming".

De ligging van de bedrijfswoning, tussen de particuliere tuinpercelen is niet ideaal en kan op termijn voor burger doeleinden worden afgestoten. Binnen de bedrijfsbestemming kan vergunningsvrij een nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd. Volgens artikel 5 lid 1 van bijlage HBor, mag een bedrijfswoning in het voorerfgebied worden gesloopt en nieuw vergunningsvrij worden gebouwd op het achtererf gebied, mits niet hoger dan 5.00 m en het aantal woningen niet wordt uitgebreid.

Op grond van bovenstaande situatie zijn een aantal opties tot nadere uitwerking mogelijk.

Alvorens deze opties nader uit te werken, vragen wij eerst een standpunt van uw college, als volgt samen te vatten:

Ad 1. in heroverweging nemen van de plannen uit 2008 door deze in te passen bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maarn, of

Ad 2. handhaven van de bedrijfsbestemming "aannemersbedrijf", grens van de bestemmingsvlek aanpassen en de bestemming "bedrijfswoning" wijzigen in "wonen".

Ad 1. heeft verre de voorkeur omdat hier voor alle partijen (gemeente, eigenaar, omwonenden) sprake is van een win-win situatie.

Ad 2. kan als redelijk alternatief worden aangemerkt, met eveneens een verbetering voor de omwonenden.

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd en zien graag uw standpunt m.b.t. de door mij genoemde opties met belangstelling tegemoet.

### **Overwegingen**

Bergweg 31 merken wij aan als een gewone woning, niet zijnde een bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maarn is ook geen bedrijfswoning toegestaan.

Ten aanzien van Bergweg 39 wordt meegewerkt aan de transformatie van bedrijf en kantoorfunctie naar woonfunctie in het bestaande kantoor, met als voorwaarde dat de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsbebouwing waarvoor omgevingsvergunning is verleend wordt gesloopt danwel wordt ingetrokken.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt voor Bergweg 31 en 39 gedeeld en leidt tot het toekennen van woonbestemmingen op de betreffende percelen.

## **5.6 Buntlaan 13 te Maarn**

### **Reactie**

De eigenaar van de percelen kadastraal bekend, Maarn sectie A, nrs. 74 en 75, totaal groot 4.500 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Planetenbaan, ongenummerd te Maarn, verzoekt om toestemming voor een bouwvlak voor de bouw van 2 seniorenwoningen voor dit perceel.

### **Overwegingen**

In de toelichting van het bestemmingsplan staat: "Ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen dient vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik verstedelijkingsambities binnen de door de provincie vastgestelde rode contouren plaats te vinden. Het is dan ook gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen de rode contouren te benutten, om daarmee aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking tegen te gaan. Gestreefd wordt daarnaast naar het verminderen van de verstening van het buitengebied".

Bedoelde percelen liggen buiten de rode contour, zodat het in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 5.7 Buurtsteeg 04 te Maarn

### **Reactie**

Hieronder treft u mijn inspraakreactie aan betreffende 2 locaties in het buitengebied van Maarn. Het digitaal indienen van mijn reactie is niet gelukt!

#### **Locatie 1: Buurtsteeg 4 te Maarn** (Specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang)

Ik breng uw college in herinnering dat Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht in haar brief van 13 juni 2006, nr. 2006REG001574S, goedkeuring heeft onthouden aan de bestemming Maatschappelijke doeleinden, subbestemming Kinderdagverblijf voor het perceel aan de Buurtsteeg te Maarn. Dit vanwege de ligging binnen de zone van de hoogspanningsleiding die daar loopt in relatie tot mogelijke gezondheidsschade voor de kinderen. Voor de verdere argumentatie verwijs ik naar genoemde brief. Bij mijn weten is er met deze onthouding van goedkeuring door de gemeente nooit iets gebeurd. Ook in het nu ter inzage liggende concept bestemmingsplan wordt in het geheel geen aandacht besteed aan de hoogspanningsleiding in relatie tot het perceel voor de kinderopvang aan de Buurtsteeg. Zijn de ouders van de kinderen die op deze kinderopvang verbleven en verblijven op de hoogte van deze voor de gezondheid voor de kinderen gevaarlijke situatie? Bent u er zich van bewust dat het toch weer blijven toestaan van deze situatie tot schadeclaims kan leiden van kinderen die in de toekomst onverhoopt gezondheidsschade ondervinden ten gevolge van het verblijf op het kinderdagverblijf, welke te dicht bij de hoogspanningsleiding is gevestigd? Kortom een heroverweging lijkt mij op zijn plaats

#### **Locatie 2: Buurtsteeg 4a te Maarn** (Recreatiewoning)

Evenals in het huidige bestemmingsplan buitengebied Maarn wordt in het nu voorliggende concept de woning gelegen aan Buurtsteeg 4a aangemerkt als recreatie woning. Een dergelijke woning mag alleen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben. Permanente bewoning is niet toegestaan. Is het u bekend dat de betreffende woning al jaren permanent wordt bewoond? Hoe gaat u daar mee om, mede in relatie tot het concept bestemmingsplan.

### **Overwegingen**

1. In de afgelopen decennia zijn veel onderzoeken gedaan naar de mogelijke effecten op de gezondheid van de magnetische velden afkomstig van hoogspanningslijnen. Uit deze onderzoeken kwamen wisselende resultaten naar voren. Rond de millenniumwisseling zijn twee analyses uitgevoerd waarbij al deze resultaten op hun wetenschappelijke waarden zijn beoordeeld en vervolgens zijn de methodologisch goede studies samengevoegd. Hieruit blijkt een zwakke, maar statistisch significante associatie tussen het optreden van leukemie bij kinderen met leeftijden tot 15 jaar en de magnetische velden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Zowel de Gezondheidsraad als het RIVM is door het Rijk om advies gevraagd over deze analyses. Zij komen beide tot de conclusie dat het gedegen analyses zijn, maar geven daarbij ook aan dat ondanks veel onderzoek daarnaar, er geen aanwijzingen zijn gevonden voor een oorzakelijk verband tussen blootstelling aan magnetische velden van hoogspanningslijnen en het ontstaan van leukemie bij kinderen. Ondanks dat advies heeft de toenmalige minister van VROM vanwege de maatschappelijke onrust die bestond ervoor gekozen om te bepalen dat geen nieuwe woningen, kinderdagverblijven en scholen in de nabijheid van hoogspanningsmasten geplaatst meer mogen worden. Desalniettemin heeft de milieudienst in een rapport geadviseerd dat het ongewenst is om de aanwezigheid van een kinderdagverblijf te laten voortbestaan. Wij zijn dan ook voornemens om in de komende bestemmingsplanperiode van 10 jaar het kinderdagverblijf te verplaatsen en mee te laten lopen in de ontwikkeling in de nieuwbouw van de brede school in Maarn. Met het oog hierop verwijderen wij de aanduiding op de verbeelding en in de regels, waardoor het kinderdagverblijf onder het Overgangsrecht wordt gebracht.
2. Wij zijn op de hoogte van het feit dat de recreatiewoning aan de Buurtsteeg 4a permanent bewoond wordt. Wij zijn in overleg met de landgoedeigenaar om te kijken of dit gebruik mogelijk gelegaliseerd kan worden. Met het oog hierop hebben wij de eigenaar uitgenodigd om met een ruimtelijke onderbouwing te komen. Vooruitlopend daarop is afgesproken dat de recreatiewoning de woonbestemming krijgt. Het landgoed Maarsbergen compenseert met de aanleg van nieuwe

natuur (EHS). De aanduiding van de recreatiewoning is per abuis niet op het juiste gebouw gelegd. De aanduiding 'rw' en de bestemming "Recreatie" verplaatsen wij dan ook. Het omzetten van de recreatiebestemming naar een woonbestemming op Buurtsteeg 4a wordt opgenomen in dit bestemmingsplan, mits voor het einde van de nog plaats te vinden ter inzagelegging van het ontwerpplan de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond, en de belasting op de EHS wordt opgeheven.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeld voor wat betreft locatie 1 en leidt tot de volgende wijzigingen op de verbeelding en regels van het bestemmingsplan: Op Buurtsteeg 11 te Maarn verwijderen wij ter plaatse van de bestemming 'sport': de functie-aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kinderopvang' (sm-kov).

Daarnaast wordt op de verbeelding de recreatiewoning op Buurtsteeg 4a gewijzigd in een woonbestemming.

## **5.8 De Venen 11 te Maarn**

### **Reactie**

De recreatiewoning op het terrein zou een woonbestemming moeten krijgen.

### **Overwegingen**

In het vigerende bestemmingsplan is geen recreatiewoning als zodanig bestemd. Het is in strijd met het beleid om nieuwe (recreatie) woningen in het buitengebied toe te staan, anders dan bijzondere regelingen voor reguliere woningen zoals de ruimte van regeling .

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **5.9 Dwarsweg 04 te Maarn**

### **Reactie**

Ik heb het voorontwerp bestemmingsplan bekeken. Ik woon aan de Dwarsweg 4 te Maarn. Volgens de plankaart heeft mijn perceel de bestemming "Wonen vrijstaand". (W-B1). Deze bestemming correspondeert met artikel 16 van de regels. Ik heb artikel 16 opgezocht en daarin staat dat ik mijn perceel mag gebruiken voor woondoeleinden. Dat deed ik al, want dat is in het huidige bestemmingsplan al zo. Vervolgens ging ik verder kijken in artikel 16 en toen zag ik dat het via artikel 16.4.1. direct mogelijk is om een beroep of een bedrijf aan huis te hebben. Ik ben daar erg blij mee, want momenteel verwelkom ik hobby matig kleine groepjes om landelijk geïnspireerd goede vergaderresultaten te boeken. Vanuit deze experimentele fase is er nu de kans het voor de toekomst goed te regelen. Ik wil namelijk in mijn bijgebouwen vergaderruimte creëren, waardoor ik op kleine schaal vergaderarrangementen kan aanbieden aan bedrijven, herder wil ik het binnen het aanbieden van vergaderarrangementen mogelijk maken om incidenteel, wanneer dat is gewenst een klein buffet neer te zetten. Tenslotte zou het mijn wens voor de toekomst zijn om op mijn perceel een Bed & Breakfast aan te kunnen bieden.

Ik heb gekeken naar de voorwaarden die artikel 16.4.1. stelt en ik ben fan mening aan het grootste gedeelte van de voorwaarden te voldoen. Gezien de grootte van mijn perceel en het hoofdgebouw met een aantal bijgebouwen erop blijf ik ruim binnen de vereiste 40% van de totale bruto vloeroppervlakte.

De door mij gewenste activiteiten worden door mijzelf uitgevoerd en er is, door de kleinschaligheid van de activiteiten, geen sprake van een extra verkeersbelasting. Verder is mijn perceel groot genoeg om op eigen perceel voldoende parkeerruimte mogelijk te maken. Buitenopslag is niet op mijn mogelijke bedrijfsactiviteiten van toepassing.

Ik heb in de definitie van "bedrijf aan huis" (art. 1.20) gekeken en deze definitie is precies op de door mij gewenste bedrijfsactiviteit van toepassing. De door mij gewenste bedrijfsactiviteit betreft dienstverlening, door mijzelf verzorgd en de bedrijfsactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking/uitstraling is in overeenstemming met de woonfunctie.

De enige vragen die ik heb betreffen de vereisten genoemd in artikel 16.4.1. onder b en c. van de regels.

In artikel 16.4.1. onder b wordt verwezen naar een tabel inzake toegestane beroepen en bedrijven aan huis. Ik vind de door mij gewenste bedrijfsactiviteit aan huis (het faciliteren van kleinschalige vergaderruimte) niet expliciet terug. In de tabel wordt verwezen naar de lijst van bedrijfsactiviteiten in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009. ik kan voor de door mij gewenste bedrijfsactiviteit geen passende milieucategorie vinden, het meest in de buurt komt "persoonlijke dienstverlening n.e.g." (niet elders genoemd). Deze categorie is genoemd in de lijst van toegestane bedrijven van artikel 16.4.1. onder b. Ik wil hier wel graag zekerheid over, dus kunt u mij bevestigen dat de door mij gewenste bedrijfsactiviteit onder deze milieucategorie ( persoonlijke dienstverlening n.e.g.) valt? Zou u met mij kunnen meedenken over een milieucategorie die het best bij de door mij gewenste bedrijfsactiviteit valt?

In artikel 16.4.1. onder c staat vermeld dat horeca activiteiten en detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan, bij bedrijven aan huis uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het bedrijf aan huis. In de door mij gewenste bedrijfsvoering is geen sprake van horeca activiteiten. Wel wil ik de bedrijven die gebruik willen maken van mijn vergaderfaciliteit koffie, thee/ frisdrank ter beschikking stellen. Verder zal het incidenteel voorkomen dat gasten die gebruik maken van de vergaderruimte een klein buffet wensen, waarbij desgewenst een glas wijn geschonken kan worden. Dit alles is zeer kleinschalig en ondergeschikt van aard. Ik heb ter vergelijking in de regels omtrent horeca gekeken, maar de hiervoor genoemde kleinschalige "horeca" activiteit staat niet onder de meest lichte categorie van horeca genoemd, want dan heb je het echt over een restaurant, café, cafetaria e.d. Dat soort horeca activiteiten wil ik niet uitoefenen. In de definities van het voorontwerp bestemmingsplan is echter een definitie van "ondergeschikte horeca" (1.77) opgenomen. Deze definitie zou wel van toepassing kunnen zijn op hetgeen ik binnen de door mij gewenste kleinschalige vergaderfaciliteit wil bieden. Ik ga ervan uit dat het ter beschikking stellen van thee, koffie/ frisdrank tijdens vergaderingen c.q. het incidenteel verzorgen van een klein buffet waarbij een glas wijn kan worden geschonken, valt onder de definitie van "ondergeschikte horeca" en als dat onder deze functiebeschrijving/ aanduiding valt, is het dan mogelijk om de definitie van "ondergeschikte horeca" op te nemen in artikel 16.4.1. onder c en al ; dat nodig is, deze aanduiding tevens op de plankaart te aanzien van mijn perceel Dwarsweg 4 op te nemen?

Nog een andere vraag gaat over bed & breakfast mogelijkheden. In artikel 16.1. van de regels zie ik deze mogelijkheid niet genoemd, terwijl er wel een definitie van bed & breakfast voorziening (1.18) is opgenomen. Als ik deze definitie bekijk, zou dit bij de hoofdfunctie van mijn perceel (wonen vrijstaand) kunnen passen. Vaker wordt een 2 daagse vergadersessie gewenst en ik heb voldoende ruimte op mijn perceel om in een van de bijgebouwen een bed & breakfast voorziening te maken. Mijn vraag is nu om de aanduiding "bed & breakfast voorziening" op te nemen in artikel 16.1., zodat een B en B binnen de bestemming " Wonen Vrijstaand, BI" zal zijn toegestaan.

Daarnaast verzoek ik u om de plankaart ten aanzien van mijn perceel Dwarsweg 4 te Maarn zo te wijzigen, dat op dit perceel de aanduiding B en B voorziening zichtbaar zal zijn.

De achterzijde van ons woonerf grenst aan het recreatiebedrijf Laag Kanje. Dit deel van het perceel wordt gedeeltelijk omgeven door Laag Kanje. Het heeft echter een agrarische bestemming, De oppervlakte is ongeveer 1,5 ha. Wij zouden de bestemming van dit stuk grond willen omzetten naar een recreatieve bestemming met het oog op een eventuele uitruil met Laag Kanje. Hierover zijn in het nabije verleden besprekingen gevoerd met zowel Laag Kanje als de Heigraaf die bij de ruil betrokken zou worden. Veld "Geel" van Laag Kanje ligt op Woudenberg's grondgebied, heeft een recreatieve bestemming en is even groot als het perceel in kwestie. Het grote voordeel is dat hiermee een stuk versnippering wordt opgelost in het voordeel van beide bedrijven, de grondposities duidelijker worden en de gemeentelijke betrokkenheid eenduidiger wordt. Wij hopen dat u het voordeel hiervan kunt inzien en de bestemmingswijziging zult willen doorvoeren in dit voorontwerp. Een kopie van de situatie sluiten wij bij.

Tot zover mijn inspraakreactie en de vragen die ik heb ten aanzien van de door mij gewenste bedrijfsactiviteit aan huis. Graag verneem ik uw reactie op deze inspraakreactie. Ik ben altijd bereid om eventuele vragen van uw zijde te beantwoorden.

### **Overwegingen**

1. De bedoelde vergaderarrangementen aan bedrijven is niet begrepen in de beroep en bedrijf regeling zoals die bij recht in het bestemmingsplan is opgenomen. Bij het bestemmingsplan is een lijst van beroepen en bedrijven toegevoegd, waarin is aangegeven om welke categorie het gaat, t.w. administratief, maatschappelijk, medisch kunstzinnig e.d., maar juist niet de ontvangsten van groepen mensen in bijvoorbeeld vergaderfaciliteiten. Die vallen hier niet onder, mede omdat in de begripsbepaling beroep en bedrijf aan huis is bepaald dat een en ander een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Daarvan kan bij deze vergaderarrangementen geen sprake zijn.

Indien de bedrijfsvoering zou bestaan uit bemiddelingsactiviteiten t.b.v. voor vergaderruimte elders dan is dat te scharen onder bedrijf aan huis in de categorie persoonlijke dienstverlening n.e.g. Uit de inspraakreactie maken wij op dat dit hier niet het geval zal zijn.

We constateren wel dat op het perceel ca in totaal 500 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig is in een 7 tal verschillende bijgebouwen variërend van 25 m<sup>2</sup> tot ca. 135 m<sup>2</sup>. In de bestemming 'Wonen' is een regeling opgenomen, waarbij na sloop in uw situatie een (nieuw of bestaand)bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> aanwezig mag zijn.

Een bed- & breakfast regeling is niet alleen opgenomen in de begripsbepaling maar ook verder uitgewerkt in de regels. Omdat deze bepaling voor meerdere bestemmingen geldt is deze bepaling niet opgenomen in artikel 16 maar in artikel 33.lid 3 van het voorontwerp-bestemmingsplan onder de 'algemene gebruiksregels'. Daar staan ook de voorwaarden opgenomen waaronder dit bij recht wordt toegestaan. Een aanduiding bed & breakfast voorziening is mitsdien overbodig.

2. Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter, met waar mogelijk de nodige flexibiliteit, waarvan bovenstaand een tweetal de revue zijn gepasseerd. Nieuwe ontwikkelingen zoals deze kunnen en willen wij niet in dit planproces opnemen. Zeker nu in uw voorstellen ook een buurgemeente zou moeten worden betrokken. Ook in het te actualiseren bestemmingsplan recreatieterreinen wordt deze ontwikkeling ook niet meegenomen. Wij spreken in deze overwegingen overigens geen waardeoordeel uit over de haalbaarheid van uw voorstel.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

## **5.10 Dwarsweg 36 te Overberg**

### **Reactie**

Ik heb op het plan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen de volgende zienswijze:

- Artikel 17.2.4 sub f schrijft een maximale bouwhoogte van 4,5 meter voor. Dit is een aanzienlijke beperking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan "Amerongen- Buitengebied 1995", waarin een maximale bouwhoogte van 6 meter wordt voorgeschreven. Ik stel voor om in het nieuwe plan een maximale bouwhoogte van 6 meter op te nemen.
- Artikel 17.2.4 sub h schrijft een maximale gezamenlijk oppervlakte aan aan- of uitbouwen, aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen en eventuele aangebouwde of vrijstaande overkappingen van maximaal 50 m<sup>2</sup> voor. In het huidige bestemmingsplan "Amerongen- Buitengebied 1995", worden een maximale gezamenlijk oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen van niet meer dan 50m<sup>2</sup> en een maximaal oppervlakte van een overkapping met een open constructie van niet meer dan 20m<sup>2</sup> voorgeschreven. Oftewel een totaal oppervlak van 70 m<sup>2</sup>, waarbij het oppervlak voor aan- of uitbouwen niet is meegenomen. Voor aan- of uitbouwen geldt immers, behoudens een maximaal bebouwingspercentage, geen beperking. Het nieuwe plan is zeer beperkend ten aanzien van het huidige plan. Ik stel voor om in het nieuwe plan een maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 50 m<sup>2</sup> plus een maximaal oppervlakte van een overkapping met een open constructie van niet meer dan 20 m<sup>2</sup> voor te schrijven. Behoud van het landelijke karakter wordt mijnsinziens voldoende geborgd middels artikel 17.2.L
- In het huidige bestemmingsplan wordt middels artikel 15, lid 6, sub d de mogelijk geboden onderbouwd af te wijken van het maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 50 m<sup>2</sup>. In het nieuwe plan wordt deze mogelijkheid niet meer gegeven. Dit beperkt de mogelijkheden om binnen het plan in individuele gevallen onderbouwd af te wijken. Ik stel voor om in het nieuwe plan ook zo'n mogelijkheid op te nemen.

### **Overwegingen**

De locatie is een voormalige dienstwoning van de Rijksinrichting voor Jongeren (RIJ). De bestemming is Wonen en blijft Wonen. Inmiddels is per 1 november 2014, het vergunning vrij bouwen uitgebreid en conformeren wij ons voor wat betreft de bouwhoogte en oppervlakte aan de regels uit bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. In uw situatie houdt dit in dat bij de perceeloppervlakte van 640 m<sup>2</sup> in totaal 124 m<sup>2</sup> vergunning vrij gebouwd of aanwezig mag zijn in het achtererfgebied.

### **Conclusie**

De locatie is wonen en blijft wonen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5.11 Dwarsweg 58 te Overberg

### **Reactie**

Ik stel voor om de grootste schuur op het perceel functie wonen te geven, zodat in de toekomst hier een woning geplaatst kan worden, wat het landelijk gebied meer uitstraling zal geven.

### **Overwegingen**

Een extra woning toestaan zonder dat daar een ruimtelijke verbetering in de vorm van sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen tegen over staat is niet in lijn met ons ruimtelijk beleid. Ons beleid is er juist op gericht om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden. Wij voeren dan ook een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Dit betekent dat wij een beleid hanteren waarbij voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, zoals schuren en stallen gesloopt, kunnen worden in ruil voor een extra woning op het perceel of meer. Als minimaal 1000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, mag 1 woning extra worden opgericht. Op uw perceel is echter geen 1000 m<sup>2</sup> aan gebouwen aanwezig

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

## 5.12 Dwarsweg 62 te Overberg

### **Reactie**

#### **Bedrijfsituatie**

Opdrachtgever exploiteert op de Dwarsweg 62 in Overberg een loon- en grondverzetbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en voorzieningen. In 2012 is een melding geaccepteerd op grond van het Besluit landbouw milieubeheer, ten behoeve van het in werking hebben van het bedrijf.

#### **Bestemming voorontwerpplan**

In het voorontwerpplan heeft u voor het perceel een bouwvlak opgenomen met bedrijfsbestemming met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'loon- en grondverzetbedrijf' met een bebouwingspercentage van 28%. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'extensiveringsgebied' en dubbelbestemming 'archeologie 3' en 'ecologie'.

#### **Bebouwingsoppervlak**

Hoewel opdrachtgever content is met de voorgestelde bestemming, dient er nog een opmerking te worden geplaatst bij het mogelijke bebouwingsoppervlak. In de regels heeft u onder 5.3.1 een afwijkingmogelijkheid onder voorwaarden opgenomen voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op het perceel te vergroten met 20%. Volgens de begrippen gaat het hier om gebouwen ten dienste van een bedrijf. Dit betekent dat de woning met eventuele bijgebouwen hier niet onder vallen en eerst van het bebouwingspercentage dienen te worden afgetrokken. Dit schept onduidelijkheid ten opzichte van het bebouwingspercentage in een bouwvlak, waarbij wel alle gebouwen opgeteld dienen te worden. In artikel 5.3.1. dient ook te worden uitgegaan van het totale bebouwingspercentage. Dit bevordert ook de handhaafbaarheid, omdat de splitsing tussen gebouwen met bedrijfsfuncties en privégebruik in de praktijk doorgaans moeilijk is.

Naast de huidige bebouwing zijn er ook bestaande rechten (als bedoeld in de begrippen) voor het realiseren van nog circa 247 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Het betreft een nog niet gerealiseerd gebouw van circa 160 m<sup>2</sup> waarvoor op 28 juli 1992 (nr. 41/92) een omgevingsvergunning bouw is verleend. Tevens dient te worden gerekend met een kapschuur / loods welke in de eerste instantie kleiner is gebouwd dan waarvoor op 4 september 1990 (nr. 68/90) een omgevingsvergunning bouw is verleend.

Hier resteert nog circa 87 m<sup>2</sup> aan bebouwingsoppervlak welke opdrachtgever mag realiseren. Dit betekent dat het bebouwingspercentage op het perceel dient te worden verhoogd met circa 28% tot 56% om bestaande rechten en belangen te respecteren. Dit is mede van belang omdat opdrachtgever de wens heeft een deel van de bestaande opstallen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Gezien de steeds groter wordende machines en werktuigen in de loon- en grondverzetsector, is steeds meer bebouwingsoppervlak nodig om hetzelfde aantal stuks te kunnen stallen. Uit het oogpunt van veilig en efficiënt te kunnen werken is het stallen in één

overzichtelijk gebouw de wens van opdrachtgever. Ook kent het in pandig kunnen stallen van werktuigen en machines uit landschappelijk en milieuoogpunt een meerwaarde.

### **Overwegingen**

1. De opmerking dat inspreker content is met de bestemming "bedrijf" en de opgenomen functieaanduiding "loon-, grond- en grondverzetbedrijf", nemen wij voor kennisgeving en met instemming aan.
2. De uitbreidingsmogelijkheid van 20% van de bedrijfsgebouwen is in elk geval ruimer dan 20% van de totale bebouwde oppervlakte. Het onderscheid in het gebruik tussen privégebruik en bedrijfsfuncties kan gedurende de planperiode inderdaad fluctueren. Daarom is het op zich goed dat dit in een te voeren afwijkingsprocedure wordt beschouwd. Wel stemmen wij in om de tekst van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 5.3.1. k te verduidelijken.
3. De bouwvergunning van 28 juli 1992, die nog niet gerealiseerd is betreft een aanvraag om een veestalling ter vervanging van een bestaande veestalling. Nu wij, met uw instemming, voornemens zijn om de agrarische bestemming te herzien in de aangegeven bedrijfsbestemming, is het niet reëel om de oppervlakte voor een nog niet gebouwde veestal in het bebouwingspercentage op te nemen. Anders ligt dat voor een kapschuur waarvoor op 4 september 1990 een bouwvergunning is verleend en die deels nog niet is gerealiseerd.
4. Aan een bebouwingspercentage van 56% komen wij niet toe, ook al zouden beide vergunningen worden toegerekend.  
Er is 937 m2 aanwezig op een bouwvlak van 3.347 m2, hetgeen neerkomt op 28%. Bij toevoeging van 87 m2 komt het bebouwingspercentage op 31%.  
Het bestemmingsvlak is overigens 5.577 m2.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij gedeeltelijk. De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan:  
-De aanhef van artikel 5.3.1. van de Regels, (afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen), passen wij aan.  
-het bebouwingspercentage van 28% passen wij aan naar 31% (Regels, Verbeelding).

## **5.13 Eindseweg 04a te Overberg**

### **Reactie**

Tot mij wendde zich de heer W. Veen, woonachtig aan Eindseweg 4a (3959 AV) te Overberg tevens eigenaar/directeur van het bedrijf Veen Grondwerken VOF, (hierna: cliënt) inzake het thans ter visie liggende voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Aangaande dit voorontwerp bestemmingsplan wordt namens cliënt een inspraakreactie binnen de daartoe gestelde termijn ingediend. Cliënt is gevestigd binnen het plangebied én derhalve belanghebbende. Op 16 juli jl. heeft aangaande de inspraakreactie een nader overleg met de heer A. Mulder plaatsgevonden, hetgeen aldaar besproken, maakt onderdeel uit van deze inspraakreactie.

Na beoordeling van het plan wordt aanleiding gezien om op een aantal aspecten te reageren.

#### **1. Bestemming**

Ten eerste kan cliënt zich niet verenigen met de opgenomen bestemming voor zijn perceel c.q. eigendommen, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, zijnde Wonen- B1 - vrijstaand (ex. Artikel 16).

De locatie Eindseweg 4A maakt onderdeel uit van een, op grond van het vigerende bestemmingsplan, agrarisch bedrijf. Oorspronkelijk was het agrarische bedrijf gevestigd op Eindseweg 4A, echter na nieuwbouw van een nieuwe woning en wijzigingen in de veestapel (beëindigen intensieve tak veehouderij) alsmede mate van bebouwing, is het agrarische bedrijf gerelateerd en nog bedrijfsmatig actief aan het adres Eindseweg 4B1.

Door deze wijziging is sprake van meerdere woningen en agrarische- en niet-agrarische activiteiten binnen de vigerende bestemming 'Agrarisch'. Het geheel omzetten naar 'Wonen' is derhalve niet conform feitelijk gebruik c.q. strijdig in het kader van een goede ruimtelijke ordening en duidt niet op een zorgvuldige afweging van belangen.

Bij een dergelijke planologische 'omzetting', welke nu aan de orde is, dient rekening te worden gehouden met de feitelijke omstandigheden qua bebouwing en activiteiten, maar bijvoorbeeld ook met de 'impact' ten aanzien



van andere omliggende bestemmingen/objecten (zie o.a. de voorwaarde ex. Artikel 4.6.4, onder f van de Regels), in dit geval het agrarische bedrijf op Eindseweg 4B1, maar zeker ook het volwaardige agrarische bedrijf aan de overzijde van het perceel / locaties, namelijk Eindseweg 5. Feit is dat cliënt vanaf het perceel Eindseweg 4a uitoefening geeft aan een loon- en verhuurbedrijf, gericht op activiteiten in 'groen, grond en infra', ofwel een Cumela-onderneming (*lees; huidige aanduiding van loonbedrijf*). De feitelijke werkzaamheden vinden niet op de locatie/inrichting plaats, maar op locaties van opdrachtgevers (agrariërs / buitengebied gerelateerd), middels de inzet van motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen, landbouwtractoren, etcetera. In relatie tot het werkgebied en de mobiliteit van het materieel (o.a. langzaam rijdend) blijven de machines/werktuigen veelal, vanwege bedrijfseconomische-/technische motieven, op de locatie van de opdrachtgever.

Op het perceel Eindseweg 4a vinden kantoor-/administratieve handelingen plaats, alsmede opslag van voorraad aan hulp-/grondstoffen en (beperkte) stalling van (klein) materieel/machines. Het perceel (kadastraal bekend als gemeente Amerongen, sectie G, nrs. 911 en 912) heeft een totale omvang van 2.300 m<sup>2</sup> en bevat naast het woonhuis ongeveer 135 m<sup>2</sup> aan bij- / bedrijfsbebouwing.

Beoogd wordt om in het kader van functionaliteit, alsmede passend binnen de voorwaarden van het (voorontwerp)bestemmingsplan, maar ook rekening houdend met de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden én de omgeving om tenminste 300 m<sup>2</sup> aan gebouwen te realiseren.

Zoals op de bijgesloten foto's zichtbaar is, is de bestaande (oorspronkelijke agrarische) bebouwing sterk verouderd, bevat het nog deels asbesthoudende platen én biedt het niet voldoende ruimte voor de opslag van goederen en stoffen behorend bij het bedrijf.

Cliënt is bereid c.q. voornemens om de bestaande gebouwen te saneren, de asbestplaten te verwijderen c.q. milieukundig te 'verbeteren' én hiervoor een nieuw adequaat bedrijfsgebouw met afdoende goot- en nokhoogte, waarin afdoende ruimte is voor stalling materieel en opslag van goederen/stoffen, van tenminste 300 m<sup>2</sup> te herbouwen. Een degelijk en adequaat gebouw biedt bedrijfsmatig en ten behoeve van de omgeving een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Gezien de aard, omvang en functie van het bedrijf zijn de activiteiten van cliënt te rubriceren als:

- a. 16 Loonbedrijven, bebouwd oppervlak <= 500 m<sup>2</sup>;
- b. 16 Plantsoenendiensten/hoveniers (cultuurtechnische werken), bebouwd oppervlak <=500 m<sup>2</sup>;
- c. 41,42 Aannemersbedrijven met werkplaats; bebouwd oppervlak < 1.000 m<sup>2</sup>
- d. 773 Verhuurbedrijven voor machines/werktuigen

Dit betekent dat er sprake is van activiteiten, welke vallen binnen milieucategorie 2 of tenminste daarmee vergelijkbaar, zijnde onderdeel van de bijlage 'Bedrijfsactiviteiten in het buitengebied'. Op grond van de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten, alsmede in navolging van het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte 2013, waarbij specifiek zij gerefereerd aan onder andere het bepaalde in artikel 4.2 'Verstedelijking landelijk gebied', artikel 4.7 'Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging', artikel 4.6 'Bestaande niet-agrarische bedrijven', etc. Ook zij specifiek - zonder uitputtend te zijn - gerefereerd naar de Nota van Beantwoording concept Verordening Ruimte (febr. 2013) aangaande de reactie op 'Cumelabedrijven', zienswijze 237. Gezien de oppervlakte van het grondgebied (ca. 2.300 m<sup>2</sup>) zou het bedrijf formeel als milieucategorie 3.1 kunnen worden aangemerkt. Hierbij zij echter opgemerkt dat niet de volledige oppervlakte bruikbaar of ingezet wordt voor de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is de oppervlakte niet een juiste graadmeter in relatie tot potentieel milieuhinder. Relevant is het geluidsaspect, welke onder andere gerelateerd is aan de verkeersbewegingen. Een gemiddeld loonbedrijf (Cumelabedrijf) in Nederland heeft een omvang van 10 FTE, dit betekent dat er ook sprake is van een veelvoud van daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen c.q. milieugevolg. Gesteld kan worden dat het gemiddelde Cumelabedrijf (10 FTE) representatief is voor een milieucategorie 3-bedrijf. Bij cliënt is sprake van in totaal 2 FTE (2 broers), waarbij slechts cliënt dagelijks vanaf onderhavige locatie 'actief is c.q. zorgt voor af- of aanrijdende bewegingen. Het mag duidelijk zijn dat de het verkeerspotentieel c.q. milieuaspect, in deze, vele malen lager ligt dan bij een gemiddeld bedrijf. Dat er gezien aard en omvang sprake is van een milieucategorie 2 - onderneming is derhalve aannemelijk.

Verzocht wordt namens cliënt om aan het perceel Eindseweg 4A de bestemming Bedrijven (artikel 5) toe te kennen met de aanduiding 'loon-, grondverzet-, verhuurbedrijf (mil.cat. 2) met een toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 300 m<sup>2</sup>.

## 2. Opslag

In artikel 33.1 van het voorliggende bestemmingsplan wordt, onder andere, het volgende:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

als strijdig gebruik aangemerkt.

In eerste aanleg wordt dit door cliënt ook niet beoogd, voor zover sprake is van permanente opslag c.q. langdurige stalling of opslag van ongebruikte goederen of stoffen. Cliënt meent ook dat de betreffende bepaling als zodanig - door de gemeente c.q. beleidsmatig - bedoeld is. Namelijk het voorkomen van excessen of op grond van landschap, omgeving, etc. ongebreidelde opslag van (allerlei) stoffen/goederen of materiaal.

Voor cliënt is enige mate van buitenopslag c.q. (beperkte) werk- en grijpvoorraad van 'losse' goederen of stoffen inherent verbonden aan de standaard bedrijfsuitoefening én essentieel als 'verlengstuk' van de dienstverlening van het Cumelabedrijf i.c. zijn bedrijfsvoering. De werkzaamheden dienen veelal op de werklocatie (buiten de inrichting) normaliter vroegtijdig aan te vangen (bijvoorbeeld 7.00 uur op locatie).

Onder andere bij 'kleinere' klussen is het gebruikelijk en onderdeel van de bedrijfsactiviteiten dat cliënt zorg draagt voor de (eerste) hulp-, grond- en benodigde goederen/ stoffen. Dit betreft bijvoorbeeld aanvulzand/granulaat voor bestratingswerken, (pot-)grond/compost voor in tuinen, e.d. Bij genoemde activiteiten is het zeer doelmatig en efficiënt dat cliënt direct de benodigde stoffen (lees: bijvoorbeeld zand of grond) kan meebrengen en ter plaatse, bij de klant, nuttig kan toepassen. Dit gaat derhalve om de eerste (kleine) hoeveelheden om zodanig een start van het werk te kunnen maken.

Grotere hoeveelheden van benodigde stoffen/producten worden - rechtstreeks door derden - aangeleverd op de werklocatie.

Andersom geldt dit ook bij het uitvoeren van werken, waar stoffen/producten (zoals zand, stenen of bijvoorbeeld vrijkomend groenmateriaal) vrijkomt. Veelal is gezien de werktijden afzet naar een erkende verwerker niet meer mogelijk (locaties zijn gesloten) of gezien de vrijgekomen hoeveelheid (slechts enkele kuubs c.q. "kruiwagens") het niet lonend om op grond van milieukundige- of duurzame aspecten te vervoeren. Producten/stoffen worden dan op de bedrijfslocatie opgeslagen, gebufferd en/of bewerkt tot nuttig hergebruik c.q. secundaire grond-/bouwstof. Dit past in de duurzaamheidsvisie van het bedrijf.

Gesteld wordt dat, tenminste voor het bedrijf/locatie van cliënt, de buitenopslag van materialen en stoffen welke verbonden zijn aan de activiteiten alsmede het stallen of aanwezig hebben van (zie voormeld), toegestaan en toelaatbaar moeten zijn én blijven in casu niet als strijdig gebruik kunnen / mogen worden aangemerkt.

Verzocht wordt het voornoemde te bevestigen i.c. in het bestemmingsplan op te nemen dat 'buitenopslag / stalling' voor de locatie/bestemming van cliënt toegestaan zijn en blijven, danwel niet als beperking of strijdigheid van het gebruik worden aangemerkt.

### **Overwegingen**

1. In het nog van kracht zijnde bestemmingsplan buitengebied Amerongen 1995 is ter plaatse een agrarisch bouwperceel toegekend. De woning was derhalve als bedrijfswoning aan te merken. Echter bij onze brief van 20 september 2007 hebben wij bepaald dat de bedrijfswoning Eindseweg 4a mag worden gebruikt als burgerwoning. Dit na toepassing van de toverformule die kortgezegd inhoudt dat vrijstelling kan worden verleend indien vaststaat dat naar objectieve maatstaven bezien een gebouw niet meer conform de bestemming kan worden gebruikt. In dit geval dus een agrarische bedrijfswoning, die niet meer als zodanig in gebruik en is deze verkocht. Dat Eindseweg 4a niet meer als agrarische bedrijfswoning werd gebruikt, was met name het gevolg van het feit dat de betreffende agrariër op een deel van dit agrarisch bouwperceel de ruimte voor ruimte regeling toegepast heeft voor de beëindiging van de intensieve veehouderij tak en als compensatie van de sloop van dat deel van de agrarische opstallen aan de noordzijde van het agrarische bouwvlak een nieuwe woning heeft gebouwd, waar hij zelf is gaan wonen. Nu voorts ook vaststaat dat de agrarische activiteiten op deze locatie al sedert 2007 niet meer plaatsvinden en er nu een Cumelabedrijf is gevestigd, zijn wij bereid om de bestemming te wijzigen in een bestemming bedrijven. Een Cumelabedrijf heeft veelal verwantschap met het (beheer) van het buitengebied. Ook de provincie heeft in zijn nota van beantwoording bij de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie aangegeven dat enige extra vrijheid voor gemeenten om

vestiging op een gunstig gelegen vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel mogelijk te maken op zijn plaats is, hoewel vestiging op een bedrijventerrein de voorkeur heeft.

De omvang van de betreffende bedrijfsactiviteiten is als een milieucategorie 2 bedrijf in de staat van bedrijfsactiviteiten aan te merken, hetgeen bij recht is toegestaan. Een afzonderlijke aanduiding op de verbeelding is derhalve overbodig en dus niet relevant. Het beperkt ook de flexibiliteit in het bestemmingsplan.

De sloop van de ca. 140 m<sup>2</sup> in minder goede tot in slechte staat verkerende bedrijfsbebouwing en vervanging door een bedrijfsgebouw van 300 m<sup>2</sup> achten wij in dit geval acceptabel, hetgeen vertaald wordt door het intekenen van een bouwvlak van die omvang. De goot en bouwhoogte bepalen we op de gebruikelijk hoogte voor bijgebouwen.

Bezien vanuit het loonwerkbedrijf behoort bij een categorie 2 bedrijf een richtafstand van 30 meter tot nabijgelegen geluidgevoelig object. De afstanden van de bedrijfsbebouwing van Eindseweg 4a tot Eindseweg 5 is ca. 60 meter, hetgeen voldoet. De afstand van de perceelsgrens tot aan de noordelijk gelegen woning Eindseweg 4b bedraagt ca. 26 meter, hetgeen dus minder is. Aangezien het plan is om het bestaande bijgebouw van ca. 140 m<sup>2</sup> te slopen en ca. 300 m<sup>2</sup> nieuw te bouwen stellen we voor de richtafstand van 30 meter in acht nemen door het leggen van bouwvlak op 30 meter van de betreffende woning, hetgeen overeenkomt met de noordgevel van het bestaande bedrijfsgebouw. Ook willen wij dat het bouwvlak achter de bedrijfswoning komt te liggen.

Bezien vanuit het aan de overzijde gelegen agrarisch bedrijf aan de Eindseweg 5 is de afstand van de bedrijfswoning Eindseweg 4a tot de grens van het agrarisch bouwvlak van Eindseweg 5, 41 meter. Dit is dus minder dan 50 meter. Maar ook in oude situatie kon binnen 50 meter geen omgevingsvergunning onderdeel milieu verleend worden. De situatie ten opzichte van Eindseweg 5a verandert derhalve niet. Overigens is de afstand tot het emissiepunt 184 meter.

2. Ten aanzien van de opslag van gronden in de openlucht, en het gebruik als stallingsplaats in de algemene gebruiksregels, behoort tot deze bedrijfsvoering en beschouwen wij als een normaal op de bestemming gericht gebruik voor uw bedrijf, zodat het niet onder het verboden gebruik valt. De (beperkte) omvang van het perceel hebben wij in onze afweging betrokken. Een aanpassing van het bestemmingsplan is op dit onderdeel niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij, grotendeels. De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- De bestemming "Wonen" en "Agrarisch met Waarden" voor de percelen kadastraal bekend gemeente Utrechtse Heuvelrug AMRO G nr 911 en 912 wijzigen wij op de verbeelding in de bestemming "Bedrijf" (met bedrijfswoning) met de functie-aanduiding loon- en verhuurbedrijf
- Het bouwvlak op sectie G nr 911 van de verbeelding leggen we om de bedrijfswoning Eindseweg 4a heen, met de grens van het bouwvlak gelijk aan de voorgevel en aan de overige drie zijden van de bedrijfswoning de bouwgrens te leggen op 5 meter van de gevel.
- Op de verbeelding ter plaatse van de bedrijfswoning sectie nr G 911 een maatvoeringaanduiding op te nemen, dat 1 bedrijfswoning is toegestaan, met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
- Op het achtererf nemen we een bouwvlak van 300 m<sup>2</sup> op recht achter de bedrijfswoning deels op de huidige plaats van de bijgebouwen (verbeelding).
- Op de verbeelding ter plaatse van de bedrijfsgebouwen sectie G nummer 912 een maatvoeringaanduiding op te nemen t.w. een maximum bebouwingspercentage van 100 % en een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 4,5 meter.

## **5.14 Eindseweg 04 en 04B (erachter) te Overberg**

### **Reactie**

Graag vragen wij met deze zienswijze aandacht voor een aantal punten welke wij op 18 juni 2014 reeds besproken hebben met dhr. A Mulder van de gemeente UH tijdens de inventarisatieronde. We gaan er vanuit dat de inhoud van ondergenoemde punten door de gemeente worden verwerkt in het ontwerp en later in het definitieve bestemmingsplan.

#### *Aansluiten bouwvlak voor woondoeleinden op Eindseweg*

Op de nu voorgestelde verbeelding op de plankaart blijft er een strook grond met bestemming agrarisch tussen de Eindseweg en de voorgestelde bouwvlakken bestemd voor woondoeleinden van Eindseweg 4B en 4B1. Deze situatie lijkt ons niet gewenst te meer daar de andere woningen liggende aan de Eindseweg die in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming hebben een bouwvlak bestemd voor woondoeleinden hebben welke aansluit op de Eindseweg. Wij verzoeken u dan ook de genoemde strook agrarische grond te bestemmen als bouwvlak bestemd voor woondoeleinden.

#### *Aanduiding opslag agrarische bedrijfsgebouwen*

Op de nu voorgestelde verbeelding op de plankaart zijn een aantal agrarische bedrijfsgebouwen aangeduid met (op) van opslag mestopslag is niet aangeduid en als zodanig weg bestemd. Dit agrarische bedrijfsgebouw is gelegen op ons terrein achter Eindseweg 4 en 4B, is met vergunning gebouwd en heeft een oppervlakte van ca. 125m<sup>2</sup>. Deze situatie lijkt ons niet gewenst wij verzoeken u dan ook alle bestaande agrarische bedrijfsgebouwen van dezelfde aanduiding ( op ) te voorzien.

#### **Overwegingen**

1. De strook grond voor de woningen tot aan de weg, zijn als voortuinen in gebruik. De bestemming "Agrarisch met Waarden" bij nr 4b en 4b1 is niet correct.
2. Op de verbeelding ontbreekt bij één (agrarisch) bijgebouw ten onrechte de aanduiding 'opslag'.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

1. De bestemming "Agrarisch met waarden" voor zover gelegen voor de woningen Eindseweg 4b en 4b1, op de verbeelding wijzigen in de bestemming "Wonen".
2. Op de verbeelding ter plaatse van het zuidwestelijk gelegen bijgebouw de aanduiding "opslag" toevoegen.

### **5.15 Griftdijk 01b te Maarsbergen**

#### **Reactie**

Bij deze wordt, namens de heer P. Pfeiffer en zijn vrouw J.C. Pfeiffer, beiden wonende te Maarsbergen aan de Griftdijk 1B, bezwaar gemaakt tegen het voorontwerp bestemmingsplan OM MA. In dit voorontwerp, is ten onrechte de woonwagenstandplaats, met bijbehorende bedrijfslocatie niet opgenomen. Deze woonwagenstandplaats en bedrijfslocatie bestaan reeds sinds mensenheugenis. Recent is door het Gerechtshof Arnhem de huurovereenkomst bevestigd, De bestaande situatie dient formeel te worden gelegaliseerd en te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Ik verzoek u mij de ontvangst dezes te bevestigen en mij te bevestigen dat de woonwagenstandplaats en de bedrijfslocatie aan de Griftdijk alsnog als zodanig in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen.

#### **Overwegingen**

Wij wijzen er daarbij op dat de woonwagen en het bedrijf niet vallen onder het overgangsrecht van het vorige plan, omdat deze ook al strijdig waren met dit bestemmingsplan.

Intussen zijn er wel vergevorderde gesprekken gaande voor een algehele verplaatsing en dus beëindiging ter plaatse. Gelet hierop is de verwachting gerechtvaardigd dat binnen een redelijke termijn tijd de strijdige situatie kan worden opgeheven.

Gelet op deze overweging blijven wij van oordeel om de woonwagenstandplaats, met bijbehorende bedrijfslocatie onder het overgangsrecht te brengen en te houden.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5.16 Griftdijk 11a te Maarsbergen

### **Reactie**

Ten eerste zijn wij blij met de bestemming wonen, alleen zouden wij dit graag over de gehele grond die wij in bezit hebben. (zie bijlage). De grond rechts van onze woning staat nu als landbouw grond terwijl wij hier al gedeeltelijk onze tuin hebben en dit niet voor landbouw doeleinde gebruikt gaat worden. Graag zou ik op deze grond in de toekomst een schuur willen bouwen. In de bijlage: zie het gearceerde deel wat we ook als bestemming wonen zouden willen hebben.

### **Overwegingen**

Het ontmoet geen bezwaar om de woonbestemming uit te breiden tot het gehele eigendomsvlak van 700 m<sup>2</sup>, zodat aan de oostzijde op het perceel in de toekomst een schuur kan worden gebouwd. De verschuiving en aanpassing van het agrarisch bouwvlak van Griftdijk 13 is mede bepalend bij deze overweging.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- De bestemming 'Wonen' op het perceel breiden we uit tot het gehele kadastrale perceel Maarn sectie D 545 (verbeelding).

## 5.17 Haarweg 09a en 9b te Overberg

### **Reactie**

#### **Bedrijfssituatie**

Opdrachtgever exploiteert op de Haarweg 9a en 9b in Overberg een kwekerij in hoofdzakelijk heesters, kerstbomen en vaste planten op circa 5,5 hectare met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en voorzieningen. Als nevenfunctie worden, vanuit de eigen kwekerij, hoveniersactiviteiten verricht.

#### **Bestemming huidige bestemmingsplan 1995**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Amerongen 1995 is voor het perceel een agrarisch bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van circa 0,41 ha met de gebiedsaanduidingen 'aandachtszone veehouderij' en 'houtwallenlandschap'.

#### **Bestemming voorontwerp bestemmingsplan 2014**

In het voorontwerpplan heeft u voornemen een bedrijfsbestemming aan het perceel toe te kennen met een bouwvlak van circa 0,23 ha. met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'hoveniersbedrijf', met een bebouwingspercentage van 36%. Op de gronden geldt de functieaanduidingen 'halfopen landschap', de gebiedsaanduiding 'verwevingsgebied' en de dubbelbestemmingen 'archeologie 1' en 'hoogspanningsleiding'. Voor de pompruimte buiten het bouwvlak is de functieaanduiding 'opslag' opgenomen.

#### **Huisnummeraanduiding**

Op de plankkaart is in de bedrijfswoning van opdrachtgever het huisnummer 9b geplaatst. Dit is niet correct. Uitgaande van de kadastrale gegevens (gemeente Amerongen, sectie G, nummer 693) kent de woning nummer 9a. Enkel het bedrijf is ingeschreven bij de KvK op Haarweg 9b, maar het postadres daarvan is eveneens Haarweg 9a. Opdrachtgever vraagt u dit te veranderen op de ondergrond en in uw gemeentelijke administratiesysteem, omdat regelmatig correspondentie niet juist geadresseerd is.

#### **Wijziging bestemming en bouwvlak**

De wijziging van de bestemming van agrarisch naar bedrijf komt opdrachtgever vreemd over. Reeds ten tijde van de vaststelling van het huidige bestemmingsplan in 1995 werden de hoveniersactiviteiten al verricht. Slechts circa 15% van de inkomsten zijn afkomstig uit het hoveniersbedrijf, de overige inkomsten uit de kwekerij. De hoveniersactiviteiten dienen als ondergeschikt te worden beschouwd, ook als het gaat om het oppervlaktegebruik. Op het perceel wordt uitsluitend enkele vervoersmiddelen en aanhangers gestald ten behoeve van deze functie en een aantal materialen kunnen zowel voor de kwekerij als elders voor

hoveniersactiviteiten worden ingezet. Opdrachtgever verzoekt u om de agrarische bestemming te handhaven. Uit de toelichting en begripsbepalingen blijkt zonder twijfel dat het telen van gewassen (al dan niet in kassen) moet worden gezien als agrarische activiteit. Het bedrijf is immers ook afhankelijk van zijn inkomsten van de bij het bedrijf behorende producerende landbouwgrond. Omzetting naar een bedrijfsbestemming kan niet worden gevolgd.

Het huidige voorstel doet op diverse punten een forse ingreep op bestaande rechten en belangen. Ten eerste wordt het bouwvlak bijna gehalveerd, wordt een gering bebouwingspercentage ingevoerd en worden de bebouwingshoogten verlaagd. Een bebouwingspercentage van 36% en verkleind bouwvlak belemmert opdrachtgever in de gewenste bedrijfsvoering. Naast de huidige bebouwing is er het voornemen binnen afzienbare tijd de bestaande loods te vergroten. Deze loods is in 2000 gerealiseerd maar inmiddels volledig benut. Door aankoop van extra landbouwgronden rondom het bedrijf enkele jaren geleden heeft het bedrijf een sterke groei en specialisatie doorgemaakt. Steeds meer werkzaamheden worden daardoor gemechaniseerd uitgevoerd en zowel vanuit landschappelijk als milieuoogpunt is het wenselijk deze machines, werktuigen als materialen inpandig te kunnen stallen. Ook worden veel alternatieve vormen van gewasbescherming toegepast waarvoor specifieke apparatuur nodig is, maar een absolute positieve bijdrage levert in het terugdringen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Ook het inpandig kunnen laden/lossen en opslaan van potgrond en bladvoedingsmiddelen is van belang om producten droog op hun plaats te krijgen.

Voldoende goot- en nokhoogte is van belang om het gebouw praktisch optimaal te benutten voor opslag en voorraad. De doorrijhoogte dient voldoende hoog te zijn. Met de huidige maatvoeringen bij de agrarische bestemming kan het bedrijf van opdrachtgever prima functioneren.

Het plaatsen van boogkassen is onder de huidige bestemming ruimer mogelijk. Juist ook hier ligt een wens van opdrachtgever om dit in de nabije jaren verder uit te breiden binnen het huidige bouwvlak, omdat de afgelopen jaren de kwekerij is geconfronteerd met veel vorstschade. Door het plaatsen van boogkassen kan dit sterk worden beperkt. Daarbij komt dat de kweek- en teeltprocessen gedurende het jaar beter doorgang kunnen vinden met meer spreiding over het jaar, zodat opdrachtgever minder afhankelijk is van externe partijen en beter kan inspelen op marktontwikkelingen en wensen van de klant bij de aankoop van producten.

Tot slot is de realisatie van een waterbassin aan de orde. Hierin kan water worden opgevangen ten behoeve van bevochtiging van de kwekerijgronden en kan hemelwater in worden opgeslagen, zodat minder schoon water behoeft te worden aangewend. Deels vloeit deze investering voort uit overheidsregels, maar opdrachtgever ziet hierin zelf ook een duidelijke meerwaarde uit het oogpunt van een doelmatige en bedrijfseconomische gewenste bedrijfsvoering. De bovengenoemde aspecten leiden er toe dat de voorgestelde wijziging van de bestemming en het bouwvlak niet als juist uitgangspunt kan worden beschouwd en tot onredelijke beperkende gevolgen heeft voor de huidige en gewenste bedrijfsvoering.

### **Situering bouwvlak**

Ten (zuid)oosten van het bouwvlak (tot aan de Haarweg) zijn nog een aantal functies buiten het bouwvlak gesitueerd, zoals een schuurtje dat al lang aanwezig is, alsmede verharding en planttafels en presentatieplateaus en potten op worteldoek. Hier staan weliswaar planten opgesteld, maar deze staan niet rechtstreeks in de grond. Er is dus juridisch gezien geen sprake van agrarische grond ter plaatse. Deze situatie doet zich al vele jaren voor en deze zou in het bouwvlak moeten worden opgenomen.

### **Dubbelbestemming 'archeologie'**

Op de noordelijk gesitueerde kwekerijgronden is de waarde 'archeologie 1' voorgesteld. In 1967 is echter het gehele perceel over een diepte van ruim 1,5 meter afgegraven door Gebr. Methorst uit Scherpenzeel. Hiervoor is destijds ook een ontgrondingsvergunning verleend. De oorspronkelijke bodemopbouw is derhalve volledig verdwenen. Dit kan ook eenvoudig worden geconstateerd indien de situatie ter plaatse bekeken wordt. De dubbel bestemming berust voor dit perceel dan ook niet op voldoende historisch onderzoek en dient van de plankaart te worden verwijderd om onnodige beperkingen en procedures voor opdrachtgever te voorkomen.

### **Aanduiding kwekerijgronden**

Opdrachtgever gaat er van uit van de huidige landbouwgronden welke in gebruik zijn als kwekerijgronden als bestaand worden beschouwd (als bedoeld in artikel 4.1 lid a 5) en verzoekt uw gemeente hiertoe de aanduiding op te nemen op de percelen, dan wel dit te bevestigen.

### **Aanlegvergunningenstelsel**

Op grond van het huidige bestemmingsplan, artikel 23 lid 2 c, geldt geen aanlegvergunningenstelsel voor het aanbrengen of verwijderen van houtopstand en heesters binnen het bouwvlak. In het voorontwerp is dit gewijzigd. Onduidelijk is waarom uw gemeente deze verzwaart van de regelgeving noodzakelijk acht. Een bouwvlak is juist bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van de kwekerij. Op het moment dat opdrachtgever steeds opnieuw omgevingsvergunning dient aan te vragen voor diverse activiteiten, leidt dit tot onnodige tijdrovende procedures en is tegenstrijdig met de bedoelde deregulering. Aan de omgevingsfactoren is niet gewijzigd en ook aan de feitelijke bedrijfsvoering niet, dus opdrachtgever gaat er van uit dat u de regels op dit punt gelijk zult laten.

### **Overwegingen**

1. In de nieuwe ondergronden staat het correct vermeld. Het bedrijfsgebouw krijgt nu Haarweg 9b en de woning Haarweg 9a.
2. Het hoofdbestanddeel van de bedrijfsvoering betreft de kwekerijactiviteiten, hetgeen een agrarische activiteit betreft. De hoveniersactiviteiten zijn ondergeschikt. De bestemming bedrijf vervangen we door een agrarisch bouwvlak met een aanduiding 'bomenteelt'.
3. Het verschuiven van het bouwvlak zuid-oostelijk tot aan de Haarweg, impliceert enerzijds dat de functie binnen de kwekerij-activiteiten worden gebracht, maar impliceert anderzijds dat op deze locatie ook bouwmogelijkheden ontstaan. En hoewel het niet aannemelijk zal zijn dat reclamant aan de oostzijde van zijn woning bebouwing zal oprichten, waardoor het uitzicht verdwijnt, willen wij deze mogelijkheid planologisch niet bieden. Het bouwvlak aan de voorzijde heeft een logische lijn.
4. Ten aanzien van de archeologische waarden in relatie tot met name de agrarische gronden verwijzen wij naar de Algemene beantwoording – Archeologie, waarin ook specifiek deze locatie is genoemd.
5. De huidige landbouwgronden die in gebruik zijn als kwekerijgronden beschouwen wij als bestaand. Een aanduiding is niet noodzakelijk. Eerst als de gronden zouden zijn gelegen in kwelafhankelijke vegetatie of open landschap, dan is nadere afweging noodzakelijk. Dit is ter plaatse niet het geval.
6. Het aanbrengen of verwijderen van houtopstand en heesters binnen het bouwvlak zijn, voorzover deze rechtstreeks voortvloeien uit de bedrijfsvoering, aan te merken als normaal gebruik, als bedoeld in de uitzonderingsbepalingen in artikel 4.7. Een omgevingsvergunning voor de genoemde werkzaamheden is voor deze categorie van werkzaamheden dan ook niet vereist.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij voor wat betreft de onderdelen 1, 2 en heeft voor de gevolgen voor het bestemmingsplan, te weten:

- De ondergronden gebruikt bij het voorontwerp-bestemmingsplan vervangen wij in dit bestemmingsplan door de meest recente (kadastrale) ondergronden. Verbeelding aanpassen.
- Het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1995 nemen we over, waarbij de bestemming wijzigt in 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'bomenteelt' (bm). Verbeelding hierop aanpassen.
- Verder de hoogtebepaling voor bedrijfsgebouwen in de regels stellen op 6 en 10 meter, en - in verband met toekenning van een groter bouwvlak - het bebouwingspercentage verlagen van 36% naar 20%. Toekomstige uitbreidingen gaan via de afwijkingsbevoegdheid. Verbeelding en Regels hierop aanpassen.

## **5.18 Heuvelsesteeg 08 te Overberg (locatie naast Achterweg 9 te Overberg)**

### **Reactie**

Middels dit schrijven-maakt -ondergetekende-gebruik -van de gelegenheid tot-het-indienen van een inspraakreactie/zienswijze- op het Voorontwerp Bestemmingsplan OMMA gemeente Utrechtse

Heuvelrug. Wij zijn van mening dat op perceel naast gelegen Achterweg nr. 9 te Overberg kadastraal bekend 13837 perceel is waar bestemming wonen past. Wij hebben hiervoor dan ook een principeverzoek ingediend op 31 maart 2014 wel bekend bij jullie nr. 114.04677. Tot op heden hebben wij nog geen adviezen vernomen van uwerzijde. Betreffende de inhoud van het principe verzoek betreft de huidige bestemming agrarisch om te zetten naar wonen, en deze mee te nemen in voorontwerpbestemmingsplan OMMA. Wij vragen u hiermede de aandacht om deze bestemmingsplanwijziging mee te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

### **Overwegingen**

Wij voeren een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies om ervoor te zorgen dat het landelijk gebied ook daadwerkelijk landelijk blijft. Wij gaan dan ook zeer restrictief om met het toestaan van nieuwe burgerwoningen in het landelijke gebied. Een nieuwe burgerwoning worden eigenlijk alleen toegestaan indien ook geïnvesteerd wordt in de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied, bijvoorbeeld door het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing of het aanleggen van nieuwe natuur. In uw geval is daarvan geen sprake. Bij brief van 14 augustus 2014 hebben wij ook gereageerd op uw principeverzoek, waarna u verwijst. Wij hebben u ook middels deze brief kenbaar gemaakt dat wij niet positief staan tegenover een woning op dit perceel.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5.19 Heuvelsesteeg 08a te Overberg**

### **Reactie**

De strook ten zuiden van de woning Heuvelsesteeg 8a heeft nu de bestemming Agrarisch met waarden (Aw). Ik verzoek om deze bestemming te wijzigen in “Wonen”. De met het oogmerk om in die strook een mantelzorgwoning te realiseren. De aanvraag hiertoe is in voorbereiding en besproken met Andreas van der Wal van de gemeente. De mantelzorgwoning wordt geprojecteerd naast het pad en in het verlengde van de meest westelijk bouwvlaktrans en behoeft dus niet de gehele tussenruimte te bevatten.

### **Overwegingen**

Wij zien geen reden om de strook ten zuiden van uw woning te herbestemmen van “agrarisch met waarden” naar “wonen”. Deze onbebouwde strook naast uw woning vormt een doorzicht naar het achtergelegen agrarisch gebied. Dergelijke landschappelijke structuren, die bepalend zijn voor de kwaliteit van het agrarische gebied en het gebied ook karakteriseren wensen wij juist te behouden. Dit blijkt ook uit de bestemming “Agrarisch met waarden” en de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden - half- open landschap” die wij deze strook hebben gegeven. Hiernaast merken wij op dat wij in het bestemmingsplan Buitengebied OMMA u al deels tegemoet zijn gekomen en u een groter deel van het perceel om uw woning mag gebruiken ten behoeve van woondoeleinden dan in het nu geldende bestemmingsplan het geval is. Hierdoor is ook voldoende ruimte ontstaan om binnen het woonperceel een mantelzorgwoning te plaatsen.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5.20 Heuvelsesteeg 21 en 23 te Overberg**

### **Reactie**

Nu het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt hebben wij kennis genomen van de voorgestelde bestemming van bovengenoemd perceel. Verbaast hebben wij moeten constateren dat onze bedrijfsbestemming is gewijzigd in woonbestemming. We verzoeken u dan ook om de bestemming bedrijven weer op te nemen in het bestemmingsplan voor bovengenoemd perceel.

### **Overwegingen**

In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse de bestemming bedrijf gelegd, met de nadere bestemming en omschrijving: installatiebedrijf.

Op 24 juni 2002 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfshal.

We stellen vast dat er geen installatiebedrijf meer aanwezig is.



Naar ons is gebleken is de betreffende bedrijfshal door u deels verhuurd. Er zijn volgens de informatie van de Kamer van Koophandel een drietal bedrijven gevestigd t.w. Bouw Engineering. Vastgroen Leusden bv en van Bommel training en advies.

De activiteiten scharen wij grotendeels onder kantoor. De bestemming "Kantoor" voor deze bedrijfshal van ca 450 m2 achten wij de meest passende bestemming

De bestemming 'Wonen' voor de woning Heuvelse Steeg 21 handhaven wij als meest passende bestemming.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij gedeeltelijk en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan

-de locatie Heuvelse Steeg 23 Overberg krijgt de bestemming 'Kantoor' op de verbeelding.

## **5.21 Maarsbergseweg 26 te Maarsbergen**

### **Reactie**

Naar aanleiding van de inspraaktermijn betreffende bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan bericht ik u, dat Intermetzo als eigenaar van een aanzienlijk deel van gronden gelegen binnen de contouren van het plan in verband met belangen met betrekking tot het gebruik daarvan, bezwaar heeft tegen verschillende aspecten van het betreffende bestemmingsplan

Dit betreft de volgende onderwerpen:

1. De genoemde bestemming van Maatschappelijke doeleinden / onderwijs
2. De verkleining van de grote bouwvlek (op bijgevoegde tekening aangegeven met \*C)
3. Het genoemde bebouwingspercentage in bouwvlek \*C
4. Het ontbreken van duidelijke bouwvoorschriften voor de bouwvlekken

Ad 1. Volgens de omschrijving bij het bestemmingsplan zouden de bouwvlekken slechts gebruikt kunnen worden voor onderwijs, terwijl dat nu maatschappelijke doeleinden is, waaronder onderwijs van toepassing kan zijn. De locatie is in gebruik voor maatschappelijke zorginstellingen met alle bijbehorende functies hetgeen Intermetzo wil behouden.

Ad. 2. Door de verkleining van de bouwvlek met de delen \*D en \*E inclusief vergroting met deel \*F, verliest Intermetzo mogelijkheden om de huisvesting in de toekomst optimaal aan de ontwikkelingen van de zorgvraag aan te passen. De opgenomen verkleining van de bouwvlek beperkt de bebouwingmogelijkheden aanzienlijk.

Ad 3. Het genoemde bebouwingspercentage van 10% zoals aangegeven voor bouwvlek \*C is te laag om de huisvesting in de toekomst optimaal op de zorgvraag te kunnen aanpassen

Ad. 4. Voor betreffende bouwvlekken ontbreken regels met betrekking tot bebouwing, waardoor er onduidelijkheid bestaat ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden. Voor de huisvesting van de betreffende doelgroep is een minimale bouwhoogte van 2 en plaatselijk 3 verdiepingen met kap noodzakelijk.

Intermetzo ziet het belang in van het ruimtelijk beleid van de Gemeente ten aanzien van het buitengebied om de groenstructuur prioriteit te geven, echter dit zou naar onze mening kunnen en moeten met behoud van onze belangen van het gebruik van onze terreinen voor onze maatschappelijke zorgtaak nu en in de toekomst.

Wij zien mogelijkheden om in overleg met u te komen tot een oplossing met betrekking tot genoemde punten, waarbij enerzijds recht gedaan zou kunnen worden aan uw beleid inzake de groenstructuur van het buitengebied en anderzijds vergroting van het bouwvolume ten opzichte van hetgeen in het voorontwerp voor het betreffende bestemmingsplan is aangegeven.

### **Overwegingen**

1. Wij vinden het vanwege de ligging van Valkenheide in het landelijk gebied en binnen de ecologische hoofdstructuur niet wenselijk om de brede maatschappelijke bestemming die in het nu nog geldende bestemmingsplan is opgenomen op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied OMMA. Dit is niet in lijn met ons eigenlijk gemeentelijk beleid en niet in lijn met provinciaal beleid. Wij zijn wel van mening dat het toegestane gebruik, namelijk gebruik ten behoeve van onderwijs te beperkend is en niet overeenkomt met het feitelijke gebruik, waarbij ook sprake is van begeleid wonen.

2. Uit een vergelijk tussen de bouwvlek uit het geldende bestemmingsplan en de bouwvlek in het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat wij de bouwvlek uit het geldende bestemmingsplan deels anders hebben bepaald. Voor zover dit het onderdeel D en F betreft ondersteunen wij de reactie. Voor wat betreft onderdeel E zijn wij een andere mening toegedaan, nu ook deze locatie in de EHS ligt en aan het bebouwingspercentage uit het vigerende bestemmingsplan goedkeuring is onthouden. Bebouwing in dit deel vinden wij ongewenst.
3. Valkenheide ligt zowel in het landelijk gebied en in de ecologische hoofdstructuur. Ter bescherming van zowel het landelijk gebied als de ecologische hoofdstructuur gaan wij restrictief om met bebouwing in dit gebied. Het ligt dan ook niet in de rede om het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingspercentage van 10 procent zomaar te verhogen. Hiertoe dienen zeer goede redenen voor aanwezig te zijn. Het argument dat het bebouwingspercentage van 10 procent te laag is om de zorg om de huisvesting in de toekomst optimaal op de zorgvraag te kunnen aanpassen is daarvoor in ieder geval onvoldoende.
4. U constateert terecht dat voor Valkenheide een aantal regels over wat is toegestaan qua bebouwing ontbreekt, het betreft de regels over de goot- en bouwhoogtes van gebouwen en overkappingen. Veel gebouwen op Valkenheide zijn slechts een of twee bouwlagen hoog. U geeft aan dat voor huisvesting 2 bouwlagen en soms 3 bouwlagen met kap nodig zijn. Wij zijn van oordeel dat dit zodanige ruimtelijke gevolgen heeft dat wij dit niet bij recht kunnen opnemen in het bestemmingsplan. Wel zijn wij van mening dat een hoogtebepaling opgenomen moet worden.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij op een aantal onderdelen en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- De bestemmingsomschrijving ter plaatse van de aanduiding ‘onderwijs’, uitsluitend onderwijs breiden wij uit met: en ‘begeleid wonen’ (bew). Regels en verbeelding hierop aanpassen.
- De locatie aangeduid met D voegen wij als bouwvlak toe aan de verbeelding. De locatie F verwijderen wij als bouwvlak van de verbeelding.
- De bestaande goot- en bouwhoogte binnen de bouwvlakken zullen wij als maximaal toegestane goot- en bouwhoogte in de bouwregels opnemen.

## **5.22 Hoekenkamp 05 te Maarn**

### **Reactie**

De voordeur van onze woonboerderij bevindt zich aan de westzijde Vriendelijk verzoeken wij u de uitbreidingsmogelijkheden van ons bouwblok te wijzigen van de westzijde naar de noordzijde, overeenkomstig onze aangepaste tekening op de bestemmingsplankaart. Tijdens de inspraakmiddag in de Weistaar hebben wij aangegeven op het reactieformulier dat wij onze nieuwe inrit graag verwerkt willen zien in het nieuwe bestemmingsplan

### **Overwegingen**

1. De bouwgrens is inderdaad aan de noordzijde gelegd, ervan uitgaande dat daar de voordeur was gesitueerd. Nu de voordeur aan de westzijde is gesitueerd, wordt conform de systematiek van het bestemmingsplan aldaar het bouwvlak teruggelegd tot de voorgevel en wordt aan de noordzijde een bouwstrook van 5 meter uit de bestaande gevel gelegd.
2. De door uw gemaakte inrit is meegenomen in dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming “Natuur”, waarbinnen de inrit deels ligt, is het toegestaan om paden en onverharde wegen aan te leggen. Bovendien is in de regels bijhorende bij deze bestemming opgenomen dat dergelijke inritten in stand gehouden mogen worden.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt deels gedeeld en leidt derhalve tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het bouwvlak op de verbeelding wordt zodanig aangepast, dat aan de westzijde de bouwstrook teruggelegd wordt over de voorgevel en aan de noordzijde van de woning tekenen wij een bouwstrook van 5 meter.

## 5.23 Lekdijk 01 te Amerongen

### **Reactie**

Zoals in de "bekendmaking" (o.a in de Doornse courant) slaat beschreven beoogt dit nieuwe bestemmingsplan een "actualisatieplan" dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Als ik juist ben geïnformeerd heeft de gemeente zelfs een actualiseringsplicht.

1. Op mijn perceel Lekdijk 1 is een paardenhouderij gevestigd. Er zijn geen agrarische activiteiten (meer) aanwezig en deze zullen ook niet worden hervat. Daarom wil ik verzoeken de agrarische bestemming "er af te halen", zodat alleen de (bedrijfs)-bestemming paardenhouderij overblijft. Zie hiervoor ook de begripsomschrijving "Paardenhouderij". De paardenhouderij is ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen als hoofdbestemming bedrijf met nadere aanduiding.

In het nieuwe bestemmingsplan is naast een paardenpension/paardenhoiiderij het ook mogelijk om (o.a) een hoofdbestemming bedrijf met nadere aanduiding "opslag- en stalling" te verkrijgen.

Daarom wil ik u verzoeken, gezien de ontwikkeling van het bedrijf, de huidige bestemming te wijzigen in: "Hoofdbestemming bedrijf met als nadere aanduiding paardenhouderij (of paardenpension, wat nu de werkelijkheid is)/opslag- en stalling". Door de economische situatie is de verhuur van paardenboxen sterk teruggegaan, waardoor er veel stallen leeg staan.

2. De gestelde voorwaarden voor opslag- en stalling zijn dezelfde als voor de paardenhouderij.

Aan de gestelde voorwaarden genoemd in artikel 4.6.8 punt k en 1 voldoet "stalling- en opslag" ook, sterker nog de belasting voor het milieu wordt zelfs beduidend minder.

Minder uitstoot van ammoniak op de aangrenzende uiterwaarden (Natura 2000 gebied) door minder dieren en minder verkeersbewegingen, doordat er minder mensen dagelijks 1 of meerdere keren naar hun paard komen.

3. Al hoewel dit voor mij niet van toepassing is wil ik hier toch aangeven dat wat vermeld staat in artikel 4.6.8 punt j niet overeenkomt met de Provinciale Structuurvisie 2013-2018. De maximum grootte van wat niet te hoeven worden gesloopt, wordt hier niet genoemd. Ook is er een verschil in grootte vermeld in de toelichting (200 m2) en in het plan zelf (500 m2). Mijnsinziens zou het nieuwe bestemmingsplan juist moeten overeenkomen met de genoemde structuurvisie (PRS).

4. Ook de mogelijkheid van uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied (20% of meer) is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

5. Op adres Lekdijk 1 is ook een apart bouwblok aanwezig voor de bouw van een vrijstaande woning van 800 m3. Dit is tot stand gekomen in een eerder "bestemmingsplan Lekdijk 1". Graag zou ik dit ook vastgelegd zien in dit nieuwe plan.

### **Overwegingen**

1. Ten aanzien van uw verzoek om de hoofdbestemming van 'Agrarisch met Waarden' te wijzigen in de hoofdbestemming 'Bedrijf' met de aanduiding paardenhouderij of paardenpension merken wij het volgende op. In het buitengebied zijn meerdere paardenhouderijen gevestigd, doorgaans vanuit een van oorsprong agrarische bedrijvigheid in de zin van de begripsbepaling in het bestemmingsplan. Het bij recht ervan omzetten in een bestemming 'Bedrijf', weliswaar met een functie-aanduiding paardenhouderij is echter een fundamentele verandering, waardoor er een onevenredige toename van bedrijfsbestemmingen zou ontstaan in het buitengebied van deze gemeente, met in diverse gevallen omvangrijke percelen. Op deze locatie betreft het ruim 3.100 m2 bedrijfsbebouwing. Deze ontwikkelingen staan wij niet voor. Met betrekking tot het betoog dat het bedrijf geen agrarisch bedrijf is merken wij op dat het in de aard geen agrarisch bedrijf is. Een paardenhouderij kan als semi-agrarisch bedrijf worden beschouwd, dat door het beweiden van de paarden met het buitengebied een duidelijke binding heeft. Dit is in lijn, met de opgenomen regeling, in de handreiking paardenhouderij zoals die in 2009 door de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei, thans O-gen, is opgesteld en die wij in het bestemmingsplan buitengebied van Doorn ook gehanteerd hebben. Daartoe is ook de Handreiking Paardenhouderij in het Omgevingsrecht van medio dit jaar geraadpleegd. Tenslotte merken we nog op dat in de RO-standaarden, die voor wat betreft de hoofdgroepindeling in toe te kennen bestemmingen wordt gehanteerd, is aangegeven dat een paardenhouderij onder de hoofdgroep Agrarisch wordt gerangschikt, zoals dat in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn beslag heeft gekregen.

2. Met betrekking tot het verzoek om aan gebouwen de aanduiding opslag toe te kennen het volgende. In het bestemmingsplan is sowieso een regeling opgenomen voor nevenactiviteiten tot een omvang van 300 m<sup>2</sup>. Dit biedt uiteraard geen soelaas.  
Naar wij hebben begrepen zal in de toekomst sprake zijn van een afbouw van de hoofdactiviteiten. In dat licht bezien is de Ruimte voor Ruimte regeling uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening een passend instrument.
3. In artikel 4.6.8 onder j hebben wij aangegeven, dat de wijzigingsbevoegdheid naar bedrijf, kantoor of maatschappelijk mogelijk is na beëindiging van het agrarisch bedrijf. Één van de voorwaarden is dat de bedrijfsgebouwen voor tenminste 50% gesloopt moeten worden, maar dat maximaal 500 m<sup>2</sup> mag blijven staan. Wij hebben deze lijn ingezet in het bestemmingsplan Buitengebied van Leersum vastgesteld in 2006 en bestemmingsplan buitengebied Doorn vastgesteld in 2011 en wij zien geen aanleiding om dit beleid te herzien. Met het opnemen van een dergelijke regeling maken we deze bestemmingswijziging enerzijds mogelijk en begrenzen we anderszins gelijktijdig de bedrijfs- en andere activiteiten en beperken we de eventuele milieuhinder in het buitengebied. Ondanks dat in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie geen maximum oppervlakte meer is genoemd, zijn wij van mening dat wij in ons waardevol buitengebied deze bovengrens moeten handhaven. De 200 m<sup>2</sup> heeft betrekking op saneringsregeling bij omzetting naar een woonbestemming.
4. Dat in de niet agrarische bedrijven in het buitengebied geen uitbreidingsmogelijkheden hebben berust op een misverstand. In de voor dit plangebied relevante bestemmingen 'Bedrijf' 'Cultuur en ontspanning', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk' en 'Sport' is, onder voorwaarden, een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 20% geboden, met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.
5. De nog te bouwen woning, zoals die is opgenomen in het thans van kracht zijnde bestemmingsplan "Amerongen buitengebied 1995, 2<sup>e</sup> partiële herziening Lekdijk1" is al bij recht in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen, inclusief de maatvoeringsaanduiding voor de inhoud van de woning tot 800 m<sup>3</sup>.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **5.24 Meentsteeg 05 te Maarn**

### **Reactie**

Gesproken over de mogelijkheden op het perceel Meentsteeg 5 te Maarn. Uit het gesprek blijkt dat op het agrarische perceel achter het perceel nog een zevental oude kippenschuren aanwezig zijn. Deze schuren verkeren allen in slechte staat (foto's d.d. 2 juli 2014 zijn bijgevoegd aan dit verslag). Op het woonperceel is een woning en een schuur aanwezig. Een van de zeven kippenschuren staat binnen het in bestemmingsplan opgenomen woonperceel.

Dhr. Jansen wenst graag in ruil voor sloop van de zeven kippenschuren één nieuwe schuur terug te bouwen. Gevraagd naar oppervlak en naar bouwhoogte van kippenschuren. Het oppervlak van de kippenschuren komt neer op circa 400 m<sup>2</sup>. De schuren kennen aan een zijde een bouwhoogte van circa 2 meter en aan de andere zijde een bouwhoogte van circa 3 meter. Dhr. Jansen wenst de nieuwe schuur ongeveer op de plek van de oude kippenschuur aanwezig op het woonperceel te bouwen, qua goot- en bouwhoogte vergelijkbaar met de naast de woning aanwezige schuur. Het gebruik van de schuur wordt stalling en opslag.

Nog gevraagd wat het belangrijkste is, oppervlakte of volume. De heer Jansen vindt daarbij het belangrijkste dat de oppervlakte van de nieuwe schuur vergelijkbaar is met de totale oppervlakte van de kippenschuren. Nog aan insprekers gevraagd of uitbreiding van de woonbestemming ook een optie is, als de gewenste schuur mogelijk niet of slechts deels wordt toegestaan. Dhr. Jansen geeft aan dat tuin al groot genoeg is. Dit zou een mooie bijkomstigheid zijn, maar heeft niet de voorkeur.

Besproken dat als de gemeente instemt met het verzoek, op het perceel de aanduiding bijgebouw wordt opgenomen waarbinnen de nieuwe schuur gebouwd mag worden. In de regels van het bestemmingsplan wordt dan waarschijnlijk wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bijgebouw pas gebouwd mag worden als de achtergelegen kippenschuren gesloopt zijn. Hier heeft de heer Jansen geen bezwaar tegen.

### **Overwegingen**

Het slopen van de voormalige kippenschuren op het perceel gelegen achter het woonperceel Meentsteeg 5, levert een aanzienlijke ruimtelijke verbetering op. De bestaande schuren ter grootte van ongeveer 400 m<sup>2</sup>

verstoren nu het hier ter plaatse aanwezige landschap. Wij staan dan ook positief tegen over sloop van de schuren, echter achten een schuur van 400 m2 niet passend binnen de woonbestemming. In de bestemmingsplanregels 'Wonen' is een regeling opgenomen voor herbouw bij sloop van (verouderde) bebouwing hetgeen neerkomt dat 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m2. Hiervoor moet dan wel een afwijkingsprocedure worden gevolgd.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

## **5.25 Rottegatsteeg 06 te Maarsbergen**

### **Reactie**

#### **Situatie**

Ruim 40 jaar geleden is de familie Van Wolfswinkel begonnen met het maken van kaas en boter op hun agrarisch bedrijf aan de Rottegatsteeg 6. Geleidelijk aan kwamen steeds meer bezoekers een kijkje nemen in de kaasmakerij en werden ambachtelijke producten verkocht in de boerderijwinkel. In de loop der jaren is het bedrijf uitgebreid met o.a. een kaasmuseum, zalenverhuur en belevingsarrangementen. Het bedrijf heeft zijn agrarische uitstraling altijd behouden.

De bebouwing op de locatie is onder te verdelen in twee bedrijfswoningen met bijgebouwen, bebouwing behorende bij het partycentrum en het kaasmuseum en voormalige agrarische opstallen. Voorts is een groot deel van het perceel in gebruik als parkeerruimte, zodat op eigen terrein geparkeerd kan worden door gasten.

#### **Voorontwerpbestemmingsplan**

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënt de bestemming 'Horeca' met de aanduidingen 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kaasmuseum', 'partyboerderij' en 'bedrijfswoning'. Voor het perceel geldt tevens de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het maximum bebouwingspercentage is 30 %. Tenslotte geldt voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

### **Inspraakreactie**

#### *Twee bedrijfswoningen*

Op de locatie is al vele jaren sprake van twee bedrijfswoningen. In het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat alleen daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen, wonen in een bedrijfswoning is toegestaan. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet hoe om moet worden gegaan met situaties waarin sprake is van twee bedrijfswoningen, zoals in onderhavig geval. Wij verzoeken u hiervoor een duidelijke regeling op te nemen, zodat beide bedrijfswoningen op de locatie planologisch legaal zijn.

#### *Verkoop producten*

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Horeca' meer activiteiten toegestaan dan binnen dezelfde bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is de "uitstalling en verkoop van zuivelproducten en aanverwante artikelen, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen" toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is niet opgenomen dat deze activiteiten zijn toegestaan. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan op te nemen dat deze activiteiten wel zijn toegestaan.

#### *Bebouwingspercentage*

Cliënt heeft opgemerkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage van 30% is opgenomen. Cliënt merkt daarbij op dat het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de voormalige agrarische bebouwing (stallen) is verwijderd en een groter bestemmingsvlak ten behoeve van de horeca- bestemming is toegekend, conform het feitelijke en vergunde gebruik. Dit is overigens op initiatief van uw college gebeurd, maar in de veronderstelling dat de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan (bebouwingspercentage 35%) bleven gelden. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan dus niet juist overgenomen. Cliënt wil u echter alsnog verzoeken om het bebouwingspercentage volgens het oude bestemmingsplan (35%) op te nemen. Weliswaar is het bestemmingsvlak vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, maar een groot deel van dat bestemmingsvlak is momenteel in gebruik als parkeerruimte.

#### *Vergroten bestemmingsvlak*

De agrarische bedrijfsvoering is de afgelopen jaren verder teruggebracht. De sleufsilos, welke ter zuiden van de bebouwing liggen, zijn daardoor in onbruik geraakt. Cliënt wenst de ter plaatse aanwezige verharding te kunnen gebruiken voor de bedrijfsvoering van het horecabedrijf, bijvoorbeeld als overloop voor parkeerruimte. Omdat deze verharding momenteel buiten het bestemmingsvlak ligt, is het niet mogelijk de verharding te gebruiken ten behoeve van de bedrijfsvoering. Wij verzoeken u derhalve het bestemmingsvlak te vergroten, met inachtneming van onderstaande uitsnede.

### **Overwegingen**

1. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning maximaal één bedrijfswoning toegestaan, of niet meer dan het bestaande aantal indien dat meer dan één is”. Omdat in de bestaande situatie in uw geval twee woningen aanwezig zijn, is op grond van de regels van het bestemmingsplan toegestaan maximum aan woningen ook twee. Er is dus geen sprake van dat wij met één van de woningen geen rekening hebben gehouden. → Om alle onduidelijkheid te voorkomen kiezen we er thans voor om de bepaling in de regels te vervangen door een aanduiding op de verbeelding, waarmee het maximum van 2 bedrijfswoningen expliciet wordt aangegeven.
2. De uitstalling en verkoop van zuivelproducten en aanverwante artikelen zijn in het nu nog geldende bestemmingsplan toegestaan. Per abuis is dit gebruik niet overgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Wij gaan dit alsnog mogelijk maken. Tuinen en parkeerplaatsen zijn wel mogelijk gemaakt en door het toevoegen van ondersteunende detailhandel als toegestaan gebruik, mogen ook tuinen en parkeerplaatsen ten behoeve van dit gebruik worden aangelegd. → Regels hierop aanpassen.
3. Omdat het perceel midden in het landelijk gebied ligt en wij verstedelijking van het landelijk gebied zoveel mogelijk wensen te voorkomen, hebben wij gekozen voor een bebouwingspercentage dat conserverend is en geen uitbreiding van verdere gebouwen toe staat. Wij merken daarbij nog het volgende op. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel deels een horecabestemming en deels een agrarische bestemming. In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het gehele perceel een horecabestemming gekregen en mag u de agrarische gebouwen die nu nog op het grond van het geldende bestemming agrarisch gebruikt moeten worden, ook gebruiken voor horecadoeleinden. Hierdoor kan het horecagebruik van het perceel veel intensiever worden. Wij zien, gezien de extra mogelijkheden die het voorontwerp u dus al geeft, geen reden om ook het bebouwingspercentage te wijzigen, zodat u (uitgaande van het verzochte bebouwingspercentage van 35%) een aanzienlijke hoeveelheid extra gebouwen kan plaatsen. → Geen planaanpassing.
4. Omdat het perceel midden in het landelijk gebied ligt en wij verstedelijking van het landelijk gebied zoveel mogelijk wensen te voorkomen en horeca een stedelijke functie betreft, zien wij geen reden om een verdere uitbreiding van de horecabestemming toe te staan. Daarbij laten wij meewegen, zoals wij bij antwoord 3 al hebben aangegeven, dat de nieuwe regeling u al aanzienlijk mogelijkheden biedt om het horecagebruik van het perceel verder te intensiveren.  
→ Geen planaanpassing.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt deels gedeeld (ad punt 1 en 2) en leidt derhalve deels tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij passen de regels aan zodat op het perceel ook ondergeschikte detailhandel is toegestaan.

## **5.26 Schapendrift 01 te Maarn**

### **Reactie**

De ondergetekende is eigenaar van het perceel Schapendrift no. 1 te Maarn, groot 3,2ha.

Op dit perceel wil ik na amoveren van de bestaande woning en opstellen een nieuwe vrijstaande woning van 800 m<sup>3</sup> met 200 m<sup>2</sup> bijgebouw realiseren. Met uw schrijven van 12 mei 2014, WABO-VO-I3~0128, heeft u positief ingestemd met dit principeverzoek. Vervolgens is de omgevingsvergunning aangevraagd met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. Tevens is de anterieure overeenkomst hiervoor afgesloten. De projectprocedure hiervoor is in juni jongstleden gestart, zodat dit jaar de omgevingsvergunning zal worden verstrekt. Gezien het bovenstaande, verzoek ik u het nieuwe bouwvlak voor de Schapendrift no. 1 aan te passen conform de bijgevoegde situatieschets.

### **Overwegingen**

Wij hebben vernomen dat inmiddels de omgevingsvergunning is afgegeven. Wij nemen deze ontwikkeling mee in dit bestemmingsplan. In de omgevingsvergunning en daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en leidt tot een goede ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt gedeeld en leidt tot de volgende aanpassingen:

- wij passen het bouwvlak op de verbeelding aan, zodat het de nieuwe locatie van de woning omvat, inclusief maatvoering ;
- wij brengen de aanduiding bijgebouw op de verbeelding aan om het bijgebouw dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw uitkomt mogelijk te maken.
- Op de verbeelding verkleinen wij het bestemmingsvlak ‘Wonen’ .
- Een maximaal bebouwd oppervlakte van 200 m2 voor bijgebouwen nemen in de verbeelding op.

## **5.27 Scherpenzeelseweg 50 te Maarsbergen**

### **Reactie**

Beheert het bedrijf van een buurvrouw (Scherpenzeelseweg 1a).

Zou graag het bouwvlak herverdelen, strook naast woonhuis in leveren en bijtekenen naast de schuren.

### **Overwegingen**

**Verzoek** om bouwvlak te herverdelen.

→ Akkoord. Verbeelding aanpassen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan (Verbeelding) wordt aangepast, conform hetgeen bij de **overwegingen** is vermeld

## **5.28 Schoolweg 10 te Overberg = locatie Rw Achterweg 8 Overberg**

### **Reactie**

Bij inzage van het voorontwerp bestemmingsplan bleek ons dat het pand Achterweg 8 te Overberg is aangemerkt als recreatiewoning. Dit verbaast ons omdat er al sinds 1978 sprake is van permanente bewoning. Na het overlijden van de eerste bewoner heeft, vanwege het regelen van de erfenis, het pand enkele jaren leeggestaan. Inmiddels is het al weer enkele jaren bewoont door onze zoon met zijn gezin. Om in de toekomst de woning te kunnen verkopen aan onze zoon is het noodzakelijk dat het de bestemming "wonen" heeft. Dit om problemen met de gemeente te voorkomen. Ook om het gefinancierd te krijgen en de hypotheekrenteaftrek te kunnen genieten is een bestemming "wonen" vereist. Graag zien we de bestemming recreatie omgezet in de bestemming wonen.

### **Overwegingen**

Deze recreatiewoning wordt inderdaad sedert 20 juli 2011 bewoond door genoemd gezin. Echter in bsp 1995 is deze recreatiewoning in het geheel niet positief bestemd. Er is ook geen bouwvergunning voor verleend. Op luchtfoto's e.d. is ook niet zien of het een recreatiewoning of gewone woning is. → Geen planaanpassing.

### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5.29 Spoorlaan 01 te Overberg**

### **Reactie**

Na beoordeling van het plan wordt aanleiding gezien om op een aantal aspecten te reageren.

#### **1. Bestemming**

Ten eerste zij opgemerkt dat cliënt zich kan verenigen met de bestemming (Bedrijven, artikel 5) en de opgenomen functieaanduiding 'loon- en grondverzetbedrijf'. Dit komt overeen met de feitelijke, vergunde situatie c.q. activiteiten en aard van dienstverlening.

## **2. Vorm bouwvlak**

Voor het onderhavige perceel is naast een bestemmingsvlak een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is in navolging van het gestelde in de regels, ex. 5.2.1, onder b, een bepaald percentage aan bebouwing toegestaan. Voor het perceel / bouwvlak van cliënt is dit percentage 40.

Wat hierbij opmerkelijk is dat ook de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de woning meegerekend worden.

Met het aangehouden percentage (40%) en de vorm van het bouwvlak kan cliënt zich niet verenigen. Het percentage van 40% komt overeen met circa 1.900 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Deze oppervlakte is thans - nagenoeg - al aanwezig. Er wordt derhalve in relatie tot de bedrijfsomvang, het materieel, en dergelijke, geen reële uitbreidingsmogelijkheid aan bebouwing - bij recht - toegestaan.

Weliswaar kent artikel 5.3.1 een mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning het bebouwingspercentage, onder voorwaarden, te verhogen. Alhoewel dit in beginsel enige uitbreidingsmogelijkheid biedt, is de mogelijkheid tot realisatie van de bebouwing binnen het opgenomen bouwvlak niet aanwezig.

Het bouwvlak zoals opgenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan is op bedrijfsmatige- en technische gronden reeds benut. De thans onbebouwde gronden/ruimte is benodigd voor de logistiek behorend bij het landbouwmaterieel, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen, etcete- ra en derhalve nodig als manoeuvreerruimte voor het betreden/toegang van de bebouwing en bereiken van voorzieningen (zoals was-/tankplaats). Het bebouwen van deze benodigde logistiek ruimte biedt dus geen meerwaarde omdat andere bebouwing of voorziening dan niet meer bereikbaar zijn.

Het voorzien in een hogere mate van bebouwing of bouwvlak is overigens wel in overeenstemming met het bepaalde in de provinciale Verordening Ruimte, waarbij specifiek wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording inzake Cumelabedrijven.

Kortom: U biedt cliënt feitelijk wel de mogelijkheid om bebouwing op te richten, maar binnen het opgenomen bouwvlak is dit functioneel en doelmatig niet realiseerbaar. Indien u dit zelfstandig zou willen vaststellen, bent u bij deze uitgenodigd om de locatie te bezoeken.

*Verzocht wordt om het bouwvlak voor de locatie te wijzigen door het gehele huidige perceel bestemmingsvlak) als bouwvlak aan te merken/te bestemmen, zodat het realiseren van bebouwing op het noordelijke deel van het terrein ook mogelijk is. Het bebouwingspercentage van - bij recht - 40% kan daarbij volstaan.*

## **3. Bouwhoogte**

Aangaande de nok- en goothoogte (ex. Artikel 5.2.1, onder c) is voor de locatie van cliënt een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 8 meter aangehouden. Inherent aan de ontwikkeling c.q. omvang (hoogte !!) van het landbouwmaterieel en werktuigen is dit, rekening houdend met de overige 'vrije' doorgangsruijme en ruimte welke benodigd is voor bijvoorbeeld de dakgoot, een roldeur, etcetera, te laag.

*Bepleit wordt in navolging van overige agrarische bebouwing om voor het perceel van cliënt tenminste een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter - bij recht - op te nemen.*

## **4. Buitenopslag**

In artikel 33.1 van het voorliggende bestemmingsplan wordt, onder andere, het volgende:

- 1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;*
- 2. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;*



als verboden gebruik aangemerkt.

Buitenopslag is voor Cumelabedrijven in casu cliënt echter inherent verbonden aan de standaard bedrijfsuitoefening van het 'loon- en grondverzetbedrijf én essentieel als 'verlengstuk' van de dienstverlening van deze bedrijven. Zoals bij een agrarisch bedrijf ook buitenopslag plaatsvindt en machines/materieel buiten staan, is dit bij Cumelabedrijven ook inherent aan de bedrijfsvoering.

Alhoewel buitenopslag voor cliënt maar een relatief klein onderdeel is, is er wel sprake van een 'strategische werkvoorraad', en/of komt het voor dat, al dan niet tijdelijk, machines, werktuigen en hulpstukken op grond van bedrijfstechnische redenen in de buitenlucht gestald of geparkeerd worden. Voor het bedrijf van cliënt is het BARIM (voorheen: Besluit landbouw milieubeheer) van toepassing. In navolging van dit Besluit is op milieukundige gronden de op- en overslag c.q. behandeling van zand, grond, bouwstoffen, groenmateriaal, afvalstoffen van eigen werken, e.d. toegestaan.

Gesteld wordt dat, tenminste voor het bedrijf/percelen van cliënt, de buitenopslag van materialen en stoffen welke verbonden zijn aan de activiteiten alsmede het stallen of aanwezig hebben van (zie voormeld), toegestaan en toelaatbaar moeten zijn én blijven in casu niet als strijdig gebruik kunnen / mogen worden aangemerkt.

*Verzocht wordt het voornoemde te bevestigen i.c. in het bestemmingsplan op te nemen dat 'buitenopslag / stalling' voor de locatie/bestemming van cliënt toegestaan zijn en blijven, danwel niet als beperking of verboden gebruik in relatie tot de bestemming worden aangemerkt.*

## **5. Vorm bestemmingsvlak**

Inherent aan de ruimte die benodigd is voor het stallen, parkeren, opslag en logistieke afwikkeling e.d., gerelateerd aan de omvang van het materieel van een Cumelabedrijf i.c. cliënt is het feit dat op termijn - binnen planperiode - een groter bestemmingsvlak benodigd is op voorhand niet uitgesloten.

Een uitbreidingspercentage voor het bestemmingsvlak van 15 - 25% gedurende de planperiode is rekening houdend met de aspecten van een goede ruimtelijke ordening én het bieden van toekomstperspectief c.q. het behoud vitaliteit van bestaande - aan het buitengebied gebonden en passende - bedrijven zeer evident. Hierbij zij opgemerkt dat alternatieve locaties voor dergelijke 'niet-agrarische bedrijven' niet beschikbaar zijn.

Vanwege de specifieke bedrijfsomstandigheden is het niet meer dan redelijk en billijk dat er - al dan niet onder voorwaarden - een uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheid gedurende de planperiode aan cumelabedrijven i.c. cliënt wordt geboden c.q. opgenomen in het bestemmingsplan.

*Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid (of aanduiding 'wijzigingszone'), al dan niet onder voorwaarden voor een vergroting of vormwijziging van het bestemmingsvlak voor het perceel van cliënt op te nemen.*

## **6. Gewijzigd vaststellen**

Namens cliënt verzoek ik u de hiervoor genoemde aspecten op te nemen c.q. vast te leggen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA.

### **Overwegingen**

1. De opmerking dat inspreker zich kan verenigen met de bestemming "bedrijf" en de opgenomen functieaanduiding "loon-, en grondverzetbedrijf", nemen wij voor kennisgeving en met instemming aan.  
→ Geen planaanpassing.
2. Met betrekking tot het bouwvlak merken wij het volgende op.  
Het aangehouden percentage van 40% komt inderdaad overeen met de feitelijk aanwezige situatie, hetgeen ook zo bedoeld is.  
Aan bedrijven in het buitengebied wordt in zijn algemeenheid een uitbreidingsruimte geboden van 20%. Na discussie of dit al dan niet bij recht moet worden geregeld is besloten om dit via een afwijkingsbevoegdheid te regelen. Met name van de zijde van de provincie is hier op aangedrongen, teneinde voorwaarden te kunnen stellen in verband met bijvoorbeeld de landschappelijk inpassing. In de Nota van beantwoording van de zienswijzen is de provincie van oordeel dat een ruimte van 20% en evt. meer bij economische noodzaak voldoende is. Wij ondersteunen deze beleidslijn.

Wij delen uw opvatting dat de uitbreidingsruimte wellicht moeilijk realiseerbaar is binnen het bestaande bouwvlak, doch in de regels is bepaald dat het gerelateerd is aan het bestemmingsvlak en dan is de afwijkingsbevoegdheid met evt. verschuiving van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak wel mogelijk. → Geen planaanpassing.

Het bestemmingsvlak is in zijn totaliteit 0,8720 ha groot. Een bebouwingspercentage van 40% op het hele perceel zou neerkomen op in totaal 3.488 m<sup>2</sup> bebouwing hetgeen bijna een verdubbeling zou betekenen. Dit vinden wij niet acceptabel. → Geen planaanpassing.

3. Met betrekking tot de goot- en bouwhoogte merken wij het volgen op. In de vigerende bestemmingsregeling is respectievelijk 4,5 en 8 meter opgenomen. Gelet op de bedrijfsvoering, met name de hoogte van landbouw materiaal en werktuigen, achten wij de gevraagde goot- en bouwhoogte acceptabel. → Regels worden hierop aangepast.
4. Met betrekking tot de buitenopslag en stalling merken wij op dit in zijn algemeenheid onderdeel kan zijn van de bedrijfsvoering en dat het dus tot het normale op de bestemming gerichte gebruik kan behoren. Echter deze omvang is zodanig dat wij dit slechts onder de betreffende bepaling kunnen laten vallen, indien de buitenopslag landschappelijk is/wordt ingepast. → Geen planaanpassing.
5. Ten aanzien van het verzoek tot opneming van een wijzigingsbevoegdheid of aanduiding wijzigingszone voor (verdere) toekomstige uitbreidingen, zijn wij van mening dat wij op voorhand niet kunnen beoordelen of dit al dan niet acceptabel zou zijn. Daarom zijn wij van mening dat een dergelijk verzoek buitenplans beoordeeld en afgewogen dient te worden. In eerste instantie achten wij de geboden uitbreidingsruimte van maximaal 20% via de afwijkingsbevoegdheid toereikend. → Geen planaanpassing.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij voor 1 onderdeel en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Op de verbeelding wijzigen wij de maatvoering aanduiding voor de goot en bouwhoogte in respectievelijk 5 en 9 meter.

## **5.30 Stameren 08 (10) te Maarn**

### **Reactie**

Dit kavel wordt aangemerkt in het 'voorontwerp' als recreatiekavel, terwijl het al sinds 1950 permanent bewoond is. Ik ontvang alle correspondentie van de gemeente voor nummer 8 op dit adres en het wordt ook door alle overige overheidsinstanties geaccepteerd als vast woonadres. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Alle woningen aan Stameren (2 t/m 16, waaronder dus qua nummering 8 ook in thuis hoort) zijn permanente woningen (sinds circa 1935). Zelf ben ik in 1947 op nr. 10 geboren en daar nog steeds woonachtig!

Met bovenstaand is het mijnsinziens voor de hand liggend dat aan nr. 8 ook een vaste woonbestemming toegekend moet worden. Naar mijn weten was dit ook in het verleden het geval, maar is ooit de bestemming in recreatie veranderd. Graag heb ik hier contact over met u en zou ik deze wijziging doorgevoerd zien in het definitieve bestemmingsplan.

### **Overwegingen**

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1977 werden burgerwoningen in het buitengebied niet positief bestemd. Overigens was aan het gehele recreatieterrein Stamerhoef destijds goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Utrecht. In het thans van kracht zijnde bestemmingsplan buitengebied Maarn 1995 heeft deze locatie de bestemming "Recreatie" gekregen. Deze lijn hebben wij in eerste instantie voortgezet in het voorontwerp. En omdat het adres gedacht wordt te horen tot het recreatieterrein Stamerhoef is het niet in het bestemmingsplan OMMA opgenomen, maar in het nog op te stellen bestemmingsplan voor alle recreatieterreinen in deze gemeente.

Uit onderzoek is echter gebleken dat in 1949 bouwvergunning is verleend voor een gewone woning. Niet is te achterhalen waarom deze locatie in het bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 niet als woonbestemming is opgenomen.

Maar de verleende bouwvergunning alsook ook andere omstandigheden, rechtvaardigen het leggen van een woonbestemming op het perceel sectie A nr 2040. De verbeelding wordt hierop aangepast.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan:

- Het perceel Stameren 8 Maarn, sectie A nr 2040 nemen wij op in het bestemmingsplan OMMA en krijgt de bestemming 'Wonen'. De verbeelding wordt hierop aangepast.

### **5.31 Stameren 14 te Maarn**

#### **Reactie**

Op de kaart blijkt de toegangsweg naar ons woonhuis Stameren 14 te Maarn niet opgenomen in het voorontwerp OMMA. Is dat een probleem? Onder welk bestemmingsplan valt dit wel?  
De toegangsweg valt kadastraal wel onder hetzelfde perceel.

Wij hebben dit huis in 2002 aangekocht met een W2 bestemming. Dit bood ons in de toekomst altijd de mogelijkheid een tweede woning te plaatsen, bijvoorbeeld in het kader van mantelzorg. Dit is inmiddels regeringsbeleid. In het voorontwerp OMMA is deze W2 niet meer zichtbaar. Hiertegen maken wij ernstig bezwaar.

#### **Overwegingen**

1. De aan de westzijde van de woning gelegen toegangsweg dient mede als toegangsweg voor een aantal aanpalende woningen in dit bestemmingsplan. Hiervoor is een recht van overpad gevestigd. Het ligt daarom in de reden om dit zuidelijke deel van deze weg in zijn geheel binnen dit bestemmingsplan op te nemen.
2. In de op 6 november 2002 verleende bouwvergunning wordt inderdaad overwogen dat ter plaatse een W2. bestemming is toegekend. Er wordt gesteld dat 2 woningen op het perceel met een inhoud van elk 600 m<sup>3</sup> mogelijk is. U geeft ook aan dat u deze woning met deze bestemming zou hebben gekocht. Echter toetsing aan het van kracht zijnde bestemmingsplan en voorschriften leert ons dat ter plaatse een W1 bestemming is gelegd. Dit impliceert dat u op uw perceel geen recht hebt op de bouw van nog een woning. Wij betreuren ten zeerste dat dit in de correspondentie van 6 november 2002 is vermeld.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij voor een klein deel en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het zuidelijk deel van Stameren tot met huisnummer 14 in het plangebied van OMMA opnemen, als 'wonen' (onbebouwd). De verbeelding wordt hierop aangepast.

### **5.32 Vinkenbuurtweg 06a te Maarn**

#### **Reactie**

Uw schrijven d.d. 3 april jl. met de aankondiging van de informatieavond voorontwerp bestemmingsplan OMMA en de toegezonden plankaart van mijn bedrijf Vinkenbuurtweg 6a Maarn, geeft mij aanleiding, u op voorhand, enkele kanttekeningen te plaatsen.

1. Op de toegezonden plankaart is duidelijk te zien, dat het bestaande bouwperceel uit 1995, nauwelijks meer ruimte biedt voor uitbreiding van bedrijfsbebouwing. Terwijl voor de komende bestemmingsplanperiode (min. 10 jaar), een uitbreiding van mijn bedrijf noodzakelijk is. Een uitbreiding van het bouwperceel in noordoostelijke richting wordt dan ook wenselijk geacht.
2. Binnen het bouwperceel worden op de plankaart 2 bedrijfswoningen genoemd terwijl dit formeel niet juist is. Het gemeentelijk monument "boerderijtje Berkenzand" Vinkenbuurtweg 6, is een bedrijfswoning. De woning Vinkenbuurtweg 6a, is in het verleden gebouwd ter vervanging van een burgerwoning en moet dan ook als zodanig worden bestemd. Een aanpassing van het bouwperceel verdient aanbeveling.
3. De ontwerpvoorschriften van het bestemmingsplan laten onvoldoende ruimte tot functieverandering bij monumentale gebouwen. Zo ook voor de deelruimte bij het gemeentelijk monument Berkenzand. Bij een moderne agrarische bedrijfsvoering vervult deze ruimte geen functie meer. Maar de instandhouding van een dergelijk gebouw, vraagt om flexibiliteit inzake het gebruik. (b.v. kantoor en of wonen).
4. Op de plankaart is verzuimd de bestaande recreatiewoning ten zuiden van het bouwperceel als "recreatiewoning" te bestemmen. Een correctie op dit onderdeel wordt wenselijk geacht.

5. Tenslotte verzoek ik u, de in mijn eigendom behorende gronden aan de Schapendrift nr. 2, naar bestaande rechten als "Wonen" te bestemmen.

Ofschoon ik mij terdege bewust ben van het feit, dat het in **deze** fase van de **procedure**, *nog* te vroeg is voor het indienen van een zienswijze, verzoek ik u ter voorkoming hiervan, **reeds in dit** stadium rekening te houden met mijn opmerkingen.

Tijdens het bedrijfsbezoek ter plaatse d.d. 26 juni jl., waarbij namens de gemeente aanwezig waren mevrouw F. Boxman en mevrouw R. de Beaumont, zijn deze punten eveneens aan de orde gesteld en geïnformeerd of deze als kansrijk konden worden aangemerkt.

### **Overwegingen**

1. Uw bedrijf is gelegen binnen het extensiveringsgebied. Dit betekent dat uitbreiding van het agrarisch bouwvlak niet mogelijk is. De ligging nabij de gevoelige omgeving in dit geval de bebouwde kom is mede aanleiding hiervoor.
2. Uit onze informatie blijkt dat Vinkenbuurtweg 6a daadwerkelijk vergund is als burgerwoning. Wij zullen het dan ook wijzigen in een woonbestemming.
3. Binnen het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die u toestaat bij uw agrarische bedrijf een grote verscheidenheid aan kleinschalige nevenactiviteiten uit te voeren, onder meer kantoorbedrijvigheid, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau. Uw plan om een deel van de monumentale boerderij te gebruiken voor niet-agrarische activiteiten wordt derhalve straks mogelijk. Ook kunt u het gebruiken als bedrijfswoning. De woning bestemmen als burgerwoning is echter niet mogelijk, omdat dit zou betekenen, dat u agrarische bedrijf niet meer kunt uitvoeren.
4. Op 13 september 2005 is bouwvergunning verleend voor het vervangen van een door brand verwoest zomerhuisje op uw perceel. Wij zijn dan ook voornemens om ter plaatse van de zomerwoning de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'Recreatiewoning', conform de systematiek van dit bestemmingsplan.
5. Wij hebben op 12 mei 2011 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een recreatiewoning op het perceel Schapendrift 2a te Maarn en niet voor een burgerwoning. Wij zien dan ook geen om reden om deze woning te bestemmen als burgerwoning. Ook in het vigerend bestemmingsplan betreft het een recreatiewoning. Bovendien wijzen wij er op dat ons beleid er juist op gericht is om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden. Wij voeren dan ook een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Het bestemmen van een recreatiewoning naar een nieuwe burgerwoning is niet in lijn met dit terughoudende beleid. Wij merken daarbij op dat in ons landelijk gebied de nodige recreatiewoningen aanwezig zijn. Het herbestemmen van uw recreatiewoning tot burgerwoning, zou een ongewenst precedent tot gevolg kunnen hebben.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt deels gedeeld en leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Wij geven het perceel Vinkenbuurtweg 6a op de verbeelding de bestemming "Wonen – B1 vrijstaand";- Daarbij zal het bouwvlak gelijk gehouden worden aan het vigerend bsp Buitengebied 1995. En dus ook geen bouwvlakvergroting of –aanpassing aan de achterzijde.
- Ter plaatse van de zomerwoning wijzigen wij op de verbeelding de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'Recreatiewoning', conform de systematiek van dit bestemmingsplan.
- De maatvoeringsaanduiding U2 op de verbeelding betreffen 2 bedrijfswoningen die zijn toegestaan, wordt verwijderd, want er blijft door de bestemming naar W-B1 nog maar 1 bedrijfswoning over, die bij recht wordt toegestaan.

## **5.33 Vinkenbuurtweg 18 te Maarn**

### **Reactie**

De ondergetekende is eigenaar van de percelen kadastraal bekend: Maarn, sectie A, nrs. 4683,4685, 5218, totaal groot 14.155 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Vinkenbuurt no. 18.

Op het perceel nr. 4685 en 5218 zijn gelegen een woning met bijgebouwen en een bedrijfshal (zie bijlage). Bouwjaar van de woning is 1920 en van de bedrijfshal met bedrijfsbestemming is 1988. De bedrijfshal is groot 375 m<sup>2</sup>, met een inhoud van ca. 2.000 m<sup>3</sup>.

Gezien de situering van de bedrijfshal en de sterk gedateerde woning, gelegen aan de smalle Vinkenbuurt (wegbreedte ca, 3m), wil ik de woning met bijgebouwen en bedrijfshal amoveren. Hierdoor ontstaat er ruimte om twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren, op een perceelgrootte van elk ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

Door het slopen van de bedrijfshal zullen de verkeersbewegingen op de smalle Vinkenbuurt sterk afnemen. Tevens zal gelijktijdig het asbest en de bodemvervuiling worden verwijderd/gesaneerd.

De nu ontstane nieuwe situatie is vergelijkbaar met het verwijderen van de bedrijfshal voor een woning op de Vinkenbuurt 26A, waarvoor in 2012 het bestemmingsplan is vastgesteld.

Gezien het bovenstaande, verzoek ik u de nieuwe bouwvlakken voor deze locatie aan te passen voor twee woningen van elk 750 m<sup>3</sup> in plaats van de nu aangegeven woning met bedrijfsgebouw (zie bijlage).

### **Overwegingen**

1. Ons beleid is er juist op gericht om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden. Wij voeren dan ook een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies, zoals het toestaan van extra burgerwoningen. De hoofdregel bij het toestaan van een extra burgerwoning is dat er sprake dient te zijn van sloop van minimaal 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen. In uw geval wordt niet voldaan aan dit beleid, omdat de oppervlakte van de te slopen gebouwen 560 m<sup>2</sup> bedraagt. Bovendien is slechts 375 m<sup>2</sup> van die gebouwen te kwalificeren als voormalige bedrijfsgebouwen.
2. Uw plan is niet vergelijkbaar met het plan Vinkenbuurt 26. Hier betrof het twee percelen, waarvan één een woonperceel is en het tweede perceel één bedrijfsperceel betreft met daarop de mogelijkheid om een bedrijfswoning te plaatsen. Op het bedrijfsperceel dat achter u woning is gelegen is het niet mogelijk om een bedrijfswoning op te richten. Uw bouwplan levert in planologisch zin derhalve een toename van het aantal burgerwoningen op. Bij het plan Vinkenbuurt 26 was dat niet het geval. In het verleden niet gerealiseerde bouwmogelijkheden zijn later niet inzetbaar voor burgerwoningen.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5.34 Vinkenbuurtweg 26 en 26a te Maarn**

### **Reactie**

Ik dien mijn zienswijze in voor Vinkenbuurt 26 en Vinkenbuurt 26a, 3951 CZ te Maarn.

Van beide panden ben ik eigenaar (26a via vennootschap Finavest Capital BV).

Op het voorlopige ontwerp heb ik in ieder geval de volgende drie opmerkingen:

1. de bebouwinglijn staat strak rond de woning getrokken, mijnsinziens moet deze minimaal 5 meter van de gevel afliggen.
2. de inhoud van de woning nr 26 is significant groter dan toegestaan volgens het nieuwe bestemmingsplan, graag zie ik dat we daarbij aan blijven haken aan de oude situatie. Ook voor de toekomstige woning op 26a is meer inhoud dan volgens nieuwe bestemmingsplan mogelijk. Ik zou graag zien dat het oude bestemmingsplan daarvoor blijft gelden.
3. het is mij onduidelijk of mijn rechten voor overige bebouwing op het perceel aangetast worden. Ook daarvoor haak ik graag aan op de oude situatie.

### **Overwegingen**

1. Wij hebben ervoor gekozen om de bouwvlakken zodanig ruim te begrenzen, zodat bij nieuwbouw van een woning een woning met een groter volume mogelijk wordt en ook enigszins geschoven kan worden met de woning op het perceel binnen het bouwvlak. In uw geval is hier deels van afgeweken, omdat de woning op Vinkenbuurt 26 al groter is dan de maximale inhoud die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan (800 m<sup>3</sup>) en de zogenaamde schuifruimte al is opgevuld. Het bestemmingsvlak en het daarin opgenomen bouwvlak komen daarbij trouwens geheel overeen met het wijzigingsplan wat specifiek voor uw percelen in 2012 is opgesteld en vastgesteld.
2. In de regels van het bestemmingsplan die gelden voor de bestemming "Wonen – B1" is opgenomen dat als de bestaande inhoud van een woning groter is dan in dat geval de bestaande inhoud als maximum geldt. Hiermee respecteren wij uw bestaande rechten ten aanzien van het perceel Vinkenbuurt 26.

Aangezien de woning op perceel Vinkenbuurt 26a nog niet is gebouwd, kiezen wij er voor om voor deze woning een inhoudsmaat op de verbeelding van 750 m<sup>3</sup> op te nemen, inclusief de goot- en bouwhoogte van 3 resp. 9 meter waarmede de rechten uit het wijzigingsplan worden overgenomen.

3. Voor overige bebouwing zijn de nieuwe regels in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk ruimer dan de regels die gelden op grond van het wijzigingsplan. Dit komt doordat het Rijk inmiddels het omgevingsvergunningsvrij bouwen heeft verruimd. Onder deze nieuwe situatie zijn de mogelijkheden om op uw perceel overige bebouwing te realiseren aanzienlijk verruimd.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij voor wat betreft het perceel Vinkenbuurt 26a, waarbij wij een maatvoeringsvlak van 750 m<sup>3</sup> en een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 9 meter op de verbeelding opnemen.

## **5.35 Woudegge 07 te Overberg**

### **Reactie**

Nu het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt hebben wij kennis genomen van de voorgestelde bestemming van bovengenoemd perceel. Middels dit schrijven willen we u College verzoeken om het perceel woudegge 7 een bestemming te geven welke past bij het gebruik van het perceel. Op het perceel is een kinderdagverblijf, "De Peuterboerderij" gevestigd met woonhuis.

Een klein stukje historie.

In 2006 is er een vrijstelling verleend om bij de woning een kinderdagverblijf te hebben.

In 2008 is er een principe uitspraak gedaan dat uw college akkoord is met een vergroting van het kinderdagverblijf.

In 2009 is de registratie van de kinderplaatsen verruimd van 15 naar 27 In 2010 is er een vergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe woning. Inmiddels is er een gevestigde eind situatie.

Jaarlijks wordt het kinderdagverblijf gecontroleerd door de VRU inzake de brandveiligheid in opdracht van u als Gemeente. Daarbij wordt telkens aangegeven dat het bouwwerk niet in overeenstemming is met de omgevingsvergunning. Graag zouden wij de situatie wel in overeenstemming met de omgevingsvergunning hebben. In 2012 is daar nog met uw Gemeente overleg over geweest. Het probleem zat/was het bestemmingsplan welke dit niet mogelijk maakte.

Nu het voorontwerpbestemmingsplan er ligt hebben we samen de mogelijkheid om te bezien hoe we het perceel kunnen bestemmen zodat het gebruik past binnen een omgevingsvergunning.

Als bijlage de tekeningen van het Kinderdagverblijf. De vergunning van het woonhuis is bij u geregistreerd onder nummer 10WB0546.

We zijn te allen tijde bereikbaar en bereid om met u in overleg te treden voor een goede oplossing.

### **Overwegingen**

Gezien de omvang van het kinderdagverblijf is geen sprake meer van een functie die past onder onze beroep en bedrijf aan huis regeling. Wij hebben dan ook uw perceel de bestemming "Maatschappelijk" met de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang" gegeven. Ook hebben wij op uw perceel de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen, zodat u bij uw bedrijf kunt wonen.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt gedeeld en leidt derhalve tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- De bestemming "wonen – B1" wijzigen wij op de verbeelding naar de bestemming "Maatschappelijk" met de aanduidingen "specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang" en "Bedrijfswoning", waarbij we het bouwvlak aanpassen.
- Bestemmingsvlak is 3.246 m<sup>2</sup> groot. Aan bebouwing is aanwezig 466 m<sup>2</sup>, hetgeen overeenkomt met een bebouwingspercentage, van 15% hetgeen wij als maatvoeringsvlak opnemen op de verbeelding evenals de maximaal toegestane goothoogte van 4,5 meter en bouwhoogte van 9 meter.

## **5.36 Woudenbergseweg 114 te Maarsbergen**

### ***Reactie***

In 2006 heb ik een nieuwe woning gebouwd achter een bestaande oude woning. De oude woning is vervolgens gesloopt. Het nieuwe huis staat op de achterlijn van het 'bouwvlak'. Volgens het huidige bestemmingsplan zou ik alleen voor mijn bestaande huis iets mogen bouwen (daar stond de oude woning). Het bouwen voor mijn huis vind ik echter niet wenselijk en zou derhalve graag het 'te bebouwen vlak' naar achteren verschoven willen hebben, zodat mijn woonhuis aan de voorlijn gaat grenzen. Op dit moment heb ik geen bouwplannen maar als ik iets wil bouwen (schuur, prieel of iets dergelijks) dan is de verschuiving noodzakelijk voordat ik zelfs maar een vergunning kan aanvragen.

### ***Overwegingen***

Met de nieuwe situering van uw woning is in het nieuwe bestemmingsplan al rekening gehouden. Het bouwvlak (te bebouwen vlak) is dus ook al ten opzichte van de weg naar achteren geschoven. Door deze verschuiving is het op het moment dat bestemmingsplan Buitengebied OMMA van kracht wordt ook mogelijk naast of achter de woning te bouwen.

Echter door de nieuwe situering van de woning zijn een tweetal bestaande bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn gesitueerd. Deze duiden wij afzonderlijk aan. Het zuidelijk gelegen bijgebouw is al afzonderlijk aangeduid op de verbeelding. Het noordelijke gebouw nog niet. Dit herstellen wij in het ontwerpbestemmingsplan.

### ***Conclusie***

Deze inspraakreactie wordt niet door ons gedeeld. Ambtshalve nemen wij ter plaatse van het noordelijk van de woning gelegen bijgebouw de bouwaanduiding bijgebouw (bg) op.

## **5.37 Zandschulperweg 06a te Overberg**

### ***Reactie***

Hierbij dienen wij een inspraakreactie in op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied OMMA voor het perceel Zandschulperweg 6A, 3959 AX Overberg. Genoemd perceel met opstal is sedert 2003 in ons bezit en bedrijfsmatig in gebruik voor opslag van bedrijfsmatige goederen.

Het gebruik wordt ook omschreven in de kadastrale gegevens die wij als bijlage hebben bijgevoegd.

In het voorontwerp heeft het perceel niet de bestemming zoals het feitelijk sedert 2003 wordt gebruikt.

Onze inspraakreactie heeft tot doel om u te verzoeken aan dit perceel een bedrijfsmatige bestemming toe te kennen.

### ***Overwegingen***

Het perceel en de daarop aanwezige loods, die u al sinds 2003, in gebruik heeft kent op grond van de geldende bestemmingsplannen deels de agrarische bestemming en de deels de bestemming "Stallingsruimte". De loods mag op grond het nu geldende bestemmingsplan niet gebruikt worden als bedrijfsruimte maar alleen ten behoeve van het hobbymatig opslaan van caravans en boten. Het omliggende onbebouwde perceel mag u op grond van de bestemming alleen gebruiken ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Wij vinden het daarbij niet wenselijk om zomaar een bedrijfsbestemming aan het perceel en daarop aanwezige loods te geven. Ons ruimtelijk beleid is er namelijk op gericht om het landelijk gebied landelijk te houden en verdere verstedelijking van het gebied tegen te gaan. Wij gaan daarom dan ook heel restrictief om met nieuw vestiging van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied.

Omdat gebruik voor bedrijfsmatige opslag van de loods niet veel intensiever is dan het huidige toegestane gebruik, zullen wij wel de aanduiding "opslag" handhaven.

### ***Conclusie***

De inspraakreactie delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5.38 Zuylensteinseweg 19 te Amerongen**

### ***Reactie***

Nabij Zuylesteinseweg tegenover nummer 19 staat V op verbeelding. Wat wordt daarmee bedoeld?

### **Overwegingen**

1. De 'V' op de analoge verbeelding heeft betrekking op de bestemming 'Verkeer' en had op de verbeelding iets ten noorden moeten worden gelegd op de Zuylesteinseweg.
2. Inmiddels is op een deel van deze locatie vergunning verleend om 1 woning te mogen bouwen. Dit nemen we op in het ontwerpbestemmingsplan, met de toevoeging dat buiten het bouwvlak op delen van het kadastrale perceel D nr 68 de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" wordt gelegd.
3. Het prieeltje is gelegen op het perceel sectie D 4332 en komt in het ontwerpbestemmingsplan te liggen binnen de woonbestemming, zodat het rechtens is toegestaan.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan, te weten:

- Op de analoge verbeelding verplaatsen wij de aanduiding 'V' naar de Zuylesteinseweg;
- Op het meest noordelijke deel van AMRO, sectie D, nummer 68, tekenen wij een bouwvlak strak om de te projecteren woning heen, waaraan wij de bestemming 'Wonen-B1' toekennen.
- Aan het overgrote deel van dit perceel wordt vervolgens de bestemming 'Wonen-B1' met de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" toegekend. De Verbeelding en regels passen wij aan conform de gemeentelijke memo hierover.

## **5.39 Zuylesteinseweg 20 e.o. te Amerongen**

### **Reactie**

Ik ben de eigenaar van 2 percelen grond aan de Zuylesteinseweg 20 in Amerongen.

De bevestiging van de paardenbak en paardenstallen op perceel kadastraal bekend onder de gemeente Amerongen sectie D met nummer 5405 ben ik het mee eens.

Op het perceel bekend onder de gemeente Amerongen sectie D nummer 2634 heb ik wel een zienswijze/bezwaar. In het huidige bestemmingsplan voorziet men hier in de aanduiding TS (tabaksschuur) met (m) monument. Ook in de bijlage 1 van de monumentenlijst is deze tabaksschuur aan de Zuylesteinseweg 20 aanwezig onder nummer 169. Dit is dan wel weer akkoord alleen ontbreekt de bestemming tabaksschuur op de bestemmingsplankaart inclusief de beschrijving hiervan. Ik verzoek u deze bestemming in stand te laten en toe te voegen aan dit nieuwe bestemmingsplan.

### **Overwegingen**

1. Met betrekking tot bevestiging van de paardenbak en paardenstal merken wij op dat enkele weken voor de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan een vooraanschrijving aan u is uitgegaan. In deze brief hebben wij reeds overwogen dat een ontheffing of vrijstelling van het bestemmingsplan voor een paardenbak en het vergroten en vernieuwen van een schuur van ca 23 m2 naar 66 m2 niet tot de mogelijkheden behoort. Deze brief heeft de voorbereiding van het bestemmingsplan gekruist, waardoor de paardenbak en de vergrote paardenstal abusievelijk in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit herstellen wij in het ontwerpbestemmingsplan, nu er geen feiten of omstandigheden zijn die tot een ander inzicht leiden.
2. Op 11 maart 2014 heeft het college besloten om de (voormalige) tabaksschuur van de monumentenlijst te verwijderen. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk, zodat er geen grondslag is om de tabaksschuur op de verbeelding en in de regels op te nemen. Bij het ontwerpbestemmingsplan zullen wij een actuele monumentenlijst toevoegen, waarop dit (voormalige) monument niet meer voorkomt.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet, maar heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan

- De (voormalige) tabaksschuur Zuylesteinseweg 20 verwijderen wij uit het 'overzicht gebouwde rijks- en gemeentelijke monumenten' dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan behoort, onder gelijktijdige actualisering van deze lijst.
- Wij verwijderen de aanduiding 'rijbak' van de verbeelding.
- De aanduiding saw-ps verkleinen wij op de verbeelding tot een omvang van 23 m2.



## 5.40 Zuylesteinseweg 28a te Amerongen

### **Reactie**

Graag breng ik het volgende onder uw aandacht,

In het *voorontwerp bestemmingplan* wordt onder andere aandacht besteed aan: omgevingsvergunningen, bouwregels, bouwvlakken, grondstructuren, handhaven, gedogen en legaliseren. Mijn zienswijze omtrent dit voorontwerp bestemmingplan betreft het bovengenoemde in de wet vastgelegde begrippenkader, de interpretatie en de toepassing ervan.

### *Artikel 6.3 Handhaving spreekt over het volgende:*

Het betrekken van toezicht en handhavingsaspecten bij het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen is belangrijk, omdat het de manier is om de ruimtelijke ordening ontwikkelingsbestendiger te maken.

Daarom wordt bij de actualisering van dit bestemmingsplan voorafgaand waar mogelijk een zo goed mogelijk beeld verkregen van de huidige planologische situatie en ontwikkelings- / afwijkmogelijkheden, de in de afgelopen 10 jaar aangevraagde en verleende afwijkingen / omgevingsvergunningen en de in de afgelopen tien jaar verrichte handhavingsacties en verleende gedoogbeschikkingen. Dit onderzoek past volledig binnen de verplichtingen uit onder andere de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De investering betreft de invulling van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting

De kwaliteit van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting beïnvloedt rechtstreeks de impact en de gevolgen van de repressieve toezicht- en handhavingsverplichting<sup>1</sup> en daarmee de houdbaarheid van het op te stellen en vast te stellen bestemmingsplan. Het is om die reden dat in het bestemmingsplan de nadruk op de preventieve aspecten is gelegd. Daarvoor is het bestemmingsplan het middel bij uitstek.

'Repressieve toezicht en handhaving ligt wettelijk vast en leidt allereerst tot de te beantwoorden vraag of de afwijking/overtreding kan worden gelegaliseerd. Dat kan meer verruiming van het bestemmingsplan tot gevolg hebben dan dat met het bestemmingsplan oorspronkelijk is bedoeld. Dat zelfde geldt voor de discretionaire bevoegdheid om afwijkingen te gedogen. Als er niet voor legalisering dan wel gedogen wordt gekozen, kan er weliswaar met gebruikmaking van de repressieve handhavingsmiddelen (last onder dwangsom, last onder bestuursdwang, strafrechtelijke boete dan wel een bestuurlijke boete; de boetes waar van toepassing uiteraard) een aanmerkelijke kans worden gecreëerd op beëindiging van de afwijking/overtreding.

De feitelijke situatie aan de Zuylesteinseweg

*Op 28-08-2008* neem ik omploegactiviteiten met zwaar materieel in het weiland van de heer Drost waar. Ik was niet geïnformeerd en de heer Drost was niet ter plekke aanwezig, wat voor mij aanleiding was de gemeente te bellen met de vraag of en wat er bij hen bekend was. Een buitendienstmedewerker van de dienst handhaving is vrijwel direct gekomen, stelde illegaliteit vast en zei een formeel ingrijpen toe.

*Op 21-09-2008* schrijf ik een brief aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug (zie bijlage 1: brief met kenmerk Ri/Al/08, betreft aanpassing weiland), in deze brief vraag ik aan de gemeente een plan van aanpak omtrent de illegale activiteiten van de heer B. Drost.

*Op 14-10-2008* dien ik nog een aanvullende klacht in (telefonisch) Deze klacht heb ik zelf schriftelijk vastgelegd en gearchiveerd. De genoemde personen, mevrouw Niemansverdriet, de heer De Koning en de heer Leenmans zijn op dat moment allen werkzaam bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug) ( zie bijlage 2: persoonlijk verslag)

Tijdens een persoonlijk onderhoud *op 20-03-2014* met de heer Siedsma is mijn brief van *21-09-2008* uit het archief gehaald en de behandeling gereactiveerd. Gereactiveerd omdat in de woorden van de heer Siedsma aan de vooraanschrijving, die de gemeente Utrechtse Heuvelrug *op 10-02-2009* (zie bijlage 3) aan de heer Drost heeft verzonden, om onduidelijke redenen geen verdere invulling is gegeven en derhalve mijn handhavingsverzoek procedureel geheel opnieuw moet worden opgestart. De heer Siedsma heeft aansluitend de situatie ter plekke opgenomen en zijn bevindingen vastgelegd in een heldere, eenduidig te interpreteren vooraanschrijving aan de heer Drost d.d. *25-4-2014* (zie bijlage 4: brief vooraanschrijving). Deze brief is zeer duidelijk over de overtredingen betreffende de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de omgevingsvergunning bouwen Besluit omgevingsrecht. Bovendien wordt in deze brief de onmogelijkheid tot legalisatie genoemd. De paardenstal en de lichtmasten zijn niet toegestaan. Ook de vrijstelling voor het vergroten van een bouwwerk kan niet worden verleend. Kortom, deze brief laat aan duidelijkheid niets te wensen over.

Toets ik de gegevens uit deze brief aan de planvorming in het voorontwerpbestemmingplan dan merk ik het volgende op:

- De huidige situatie Zuylesteinse weg 20 is volstrekt illegaal tot stand gekomen en kan dus niet opteren voor mogelijke veranderende regels zoals vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan.
- De verplichtingen, zoals deze staan in de Algemene Wet bestuursrecht, zijn door de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet nagekomen, zowel wat betreft de invulling preventief toezicht als de handhavingsverplichting.
- Er is bij de actualisering van het bestemmingsplan een onvoldoende beeld verkregen van de huidige situatie. Een onvolledig onderzoek is in strijd met de artikelen 3.2 en 3.46 van de algemene wet bestuursrecht.
- Het voorontwerpbestemmingsplan (OMMA) mag er niet toe leiden dat de in de brief van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (bijlage 4) genoemde illegale situaties gelegaliseerd worden, hetgeen neerkomt op het belonen van overtredingen.

Gezien bovenstaande dring ik er bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug ten stelligste op aan om te handhaven volgens het bestaande bestemmingsplan.

### **Overwegingen**

In onze vooraanschrijving van 25 april 2014 aan dhr. Drost hebben wij reeds overwogen dat een ontheffing of vrijstelling van het bestemmingsplan voor een paardenbak en het vergroten en vernieuwen van een schuur van ca. 23 m<sup>3</sup> naar 66 m<sup>2</sup> niet tot de mogelijkheden behoort .

Deze brief heeft de voorbereiding van het bestemmingsplan gekruist, waardoor de paardenbak en de vergrote paardenstal abusievelijk in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen.

Dit herstellen wij in het ontwerpbestemmingsplan, nu er geen feiten of omstandigheden zijn die tot een ander inzicht leiden.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij en heeft 2 gevolgen voor het bestemmingsplan.

- wij verwijderen de aanduiding 'rijbak' van de verbeelding.
- de aanduiding saw-ps verkleinen wij tot een omvang van 23 m<sup>2</sup> (verbeelding).

## **5.41 VKZ BV Financiële en vastgoed-/gebiedsmanagers te Bilthoven**

### **Reactie**

Ik heb even op ruimtelijke plannen gekeken en gemeten. Daaruit blijkt dat er in OMMA onvoldoende ruimte is opgenomen voor een profiel van 6 meter. Bij de Rottegatsteeg lijkt het profiel 6 meter, bij de Griftdijk 5 meter op sommige delen van het tracé ! Ook het profiel van 6 meter bij de Rottegatsteeg is in principe onvoldoende, omdat dit precies zou voorschrijven waar de weg moet komen te liggen.

Bovendien is de bestemming verkeer tevens groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van flora en fauna en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dat betekent dat in principe alle voorzieningen voor de weg in die strook moeten worden opgenomen.

Kan de gemeente aangeven:

- Wat de status is van dit voorontwerp ?
- Hoe zorgen we ervoor dat er meer ruimte voor de infrastructuur en bijbehorende voorzieningen wordt bestemd ?

### **Overwegingen**

De genoemde wegbreedtes berusten op een misverstand. Over het algemeen is de breedte van de bestemming Verkeer ter plaatse 9 meter of meer, hetgeen in beginsel toereikend is.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **5.42 Van Veldhuysen Groentechniek BV- Baron van Hogendorp te Doorn**

### **Reactie**

Zoals eerder schriftelijk door ons verwoord in onze brief van 23-10-2012 (zie bijlage) zien wij graag dat er beleid gemaakt wordt dat voor ieder bedrijf uit dezelfde branche gelijk is. M.a.w. gelijke monniken, gelijke kappen.

In dat verband wijzen wij u op de door u gehanteerde tekst in paragraaf 4.5. Voor alle duidelijkheid. Een land- of tuinbouw mechanisatiebedrijf is beslist géén loonbedrijf. Er worden regelmatig olielekkages verholpen en olie ververst in opdracht van agrariërs en om die reden behoort zij tot de categorie 3 in de landelijke lijst van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zoals door li terecht gesteld in paragraaf 4.5. horen deze bedrijven op een industrieterrein thuis. E.e.a. komt echter beslist niet duidelijk naar voren in het door u gepubliceerde voorontwerp.

Gaarne zien wij, om misverstanden te voorkomen én om het gelijke monniken gelijke kappen beleid te realiseren, in de tekst letterlijk opgenomen dat landbouw mechanisatiebedrijven niet in dit plangebied getolereerd kunnen worden maar op een industrieterrein thuis horen. Dit vergezeld van een letterlijke benoeming van een land- en tuinbouw mechanisatiebedrijf in de Lijst van de Bedrijfsactiviteiten plus de daarbij behorende landelijke categorie, die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit plan.

Gaarne zien wij onze argumenten verwerkt in de volgende versie van het plan.

### **Bijlage.**

In 2008 hebben wij uiteindelijk grond van uw Gemeente aangekocht op industrieterrein de Velperengh a raison van € 275,- ex per m2 en daar vervolgens een nieuw pand gerealiseerd met alle daarvoor benodigde voorzieningen.

Daaraan voorafgaand zijn wij de Gemeente overigens zeer ter wille geweest door een eerder door ons aangeschaft terrein aan diezelfde Velperengh aan hen af te staan, zodat de huidige gemeentewerf toch nog gerealiseerd kon worden.

Onverwacht zijn wij de laatste maanden tot vervelens toe geconfronteerd met allerlei controles, met de Gemeente als opdrachtgever. De laatste maal door de Milieudienst, hetgeen u zo kunt verifiëren.

Tijdens dit bezoek vroeg ik de betreffende controleur naar het beleid in uw Gemeente aangaande milieucontroles, omdat ik daadwerkelijk van mening ben, dat als het bij ons niet meer in orde is, de rest van de bedrijven in de gehele Gemeente Utrechtse Heuvelrug sowieso kan sluiten.

Vervolgens heb ik geïnformeerd naar hoe het mogelijk was dat men ons telkenmale controleert, terwijl er in het buitengebied waar notabene een agrarisch bestemmingsplan ligt (met daaraan gekoppeld een m2 prijs van ongeveer €6,-!!), zomaar in een boerenschuur begonnen kan worden met handel en reparatie van machines en men op geen enkel wijze voldoet aan de eisen die bij ons wel gesteld zijn. Bijgaand een kopie van een adres van de heren C.W. en L.M. van (aar aan de Amerongerwetering 42 te Amerongen, die zoals u zien kunt gestart zijn met het onderhouden en repareren van machines.

Volgens de controleur van de milieudienst zijn deze heren nooit bezocht omdat bestemmingsplan technische kwesties geen zaak van handhaving van de milieudienst zouden zijn. Bovendien zou dit komen omdat de lieren zich niet bij hen aangemeld zouden hebben (lijkt me ook logisch)!

U zult begrijpen dat wij hier geen genoeg mee nemen. Nu de lat bij ons zo hoog gelegd is, eisen wij gelijke behandeling. Gaarne zien wij uw reactie op korte termijn tegemoet met daaraan gekoppeld een verslag waaruit blijkt dat er onmiddellijk actie ondernomen is, teneinde een gedoogconstructie te voorkomen.

### **Overwegingen**

Het betreft een bedrijf in reparatie en onderhoud van machines. Als de omvang van deze activiteiten kleiner is dan 300 m2 dan beschouwen wij dat als een nevenactiviteit bij het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. En voor wat betreft de milieubelasting beschouwen wij dit bedrijf als een categorie 2 bedrijf. Mede vanwege de ligging in het stiltegebied is een geluidsrapport noodzakelijk. Onderzocht wordt of de betreffende activiteiten kunnen worden gezien als een kleinschalige nevenactiviteit behorende bij het betreffende agrarische bedrijf.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft op dit moment nog geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

# 6 Reacties Landgoederen

## 6.1. Amersfoortseweg 2-2a te Maarn - Landgoed Huis te Maarn

### **Reactie**

Met belangstelling hebben wij ten gemeentehuize kennis genomen van de analoge versie van dit voorontwerp. Het moet mij van het hart, dat U wellicht aan de minimale wettelijke verplichting voldoet door naar de digitale weergave van dit plan via [www.heuvelrug.nl](http://www.heuvelrug.nl) te verwijzen, maar de gemiddelde inwoner van Uw gemeente is niet in staat om dit materiaal, waarbij samenhang tussen kaart en voorschriften nauwelijks te volgen is, juist te interpreteren.

Gelukkig was er gedurende de inloopbijeenkomst in de Weistaar op 17 juni j.l. gelegenheid om met de Heer Mulder en Mevrouw de Beaumont van gedachten te wisselen over enkele tekortkomingen in het kaartmateriaal en de voorschriften, waar ik hier onder nader op inga.

1. Allereerst valt op dat op de “Verbeelding” (waarom niet gewoon over bestemmingsplankaart gesproken?) m.b.t. de begrenzing van de bij besluit d.d. 27-5-1998 nr. 9789923 van de Staatssecretaris van O, C en W als beschermd Rijksmonument aangewezen **Complex Historisch Buitenplaats** “Huis te Maarn” is afgeweken van dit bij dit besluit behorende kaart (Bolletjeslijn) (Zie bijlage 1).

In Uw “verbeelding” valt de **Tennisbaan en Tennishuisje** buiten de begrenzing “Landgoed en Waarde” terwijl dit element als één van de 9 complexen nota bene met een apart complexnummer (4) beschreven is. Ik moge U verzoeken de begrenzing volgens het besluit uit 1998 volgens bijlage 1 te herstellen.

2. In de Verbeelding is verzuimd de 2 uit 1920 daterende **houtschuren**, die eveneens in de Rijksmonumentale omschrijving zijn genoemd, op te nemen op Uw kaart. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de toenmalige gemeente Maarn uit 1998 zijn deze schuren nog wel, zij het minuscuul aangeduid (Zie bijlage 2 en 3). Ik moge u verzoeken deze bestaande bebouwing in Uw verbeelding op te nemen.

3. In het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995 is in de “Toelichting” onder art 17 Landgoed (blz. 54) bij Landgoed Huis te Maarn (L2) onder doeleinden opgenomen Wonen en **LANDGOEDKAMPEREN**. (zie bijlage 4). Ik moge u verzoeken dit verkregen recht, waar wij nog steeds gebruik van maken, in Uw verbeelding en bijbehorende toelichting genoegzaam mogelijk te houden voor de toekomst., zonder daar complicerende voorschriften aan te verbinden.

4. Op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maarn 1995, is op een gedeelte (3.ha) van de gronden van de Stichting Rustplaats Huis te Maarn (5,5 ha.) bij Bos met meervoudige doestelling, de nevenbestemming “**begraafplaats**” aangeduid. (blz. 37 art. 9 bos met meervoudige doelstelling Doeleinden lid 1 sub g (zie bijlage 5). Als voorzitter van deze Stichting moge ik u verzoeken, de gronden van de Stichting 5,48,65 ha. Kadastraal bekend Gemeente Maarn Sectie A nr. 2050 op Uw verbeelding met een aparte arcering (als een apart landgoed?) aan te duiden en daarbinnen de in het vigerende bestemming aangeduide “Begraafplaats” integraal op te nemen als bestaand recht.

5. Evenals in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maarn uit 1995 heeft de Provincie in haar **Natuurbeheerplan** een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen heide, Dennen- Eiken-& Beukenbos en Droog bos met productie. Dit onderscheid is van belang i.v.m. verschillende 6 jaarlijkse functiebeloningen voor opengesteld bos, maar ook i.v.m. “aanlegvergunningen”, waarbij tot nu toe voor “Droog bos met productie” veelal volstaan kan worden met een kapmelding, zonder zware en tijdrovende

vergunning met legesbetaling. Ik moge U verzoek, deze indeling in 3 categorieën conform de kaart die als bijlage 6 is bijgevoegd in uw “verbeelding” en bijbehorende voorschriften op te nemen om in elk geval te voorkomen, dat het beheer (dunningen) procedureel ingewikkelder wordt. (zie bijlage 6).

6. In uw ontwerp-verbeelding is het **landhuis** “huis te Maarn” aangeduid als W.B1. Dit is sinds uw besluit van 15-12-2011, waarbij u akkoord ging met toekenning van 2 huisnummers (Amersfoortseweg 2 en 2a) niet meer juist. Evenals bij het Koetshuis (Amersfoortseweg 4 en 4a) dient de aanduiding veranderd te worden in W.B2 (zie bijlage 7).

7. De reeds tiental jaren aanwezige **paardenbak** naast het Koetshuis, waar de gemeente in het verleden voor het aanbrengen van verlichting toestemming heeft verleend, is op de “Verbeelding” niet aangegeven. Gaarne alsnog opnemen (zie bijlage 8).

8. Tenslotte vraag ik uw aandacht voor twee mogelijkheden nieuwe economische dragers voor Landgoed Huis te Maarn, die in het kader van een mogelijk **convenant** met de Provincie en uw gemeente met de **KAMM-landgoederen** aan de orde zijn:

1. Aanleg klimbos met ontvangstruimte nabij Maarnse Grindweg 41;
2. Urnen begraafmogelijkheid, eveneens bij Maarnsegrindweg tussen Maarnsegrindweg en onze bestaande Familiebegraafplaats.

Wij zouden graag zien dat beide zaken in het nieuwe bestemmingsplan OMMA mogelijk gemaakt worden

### **Overwegingen van de gemeente**

1. U geeft aan dat de begrenzing van de buitenplaats niet correct op de verbeelding is aangegeven. Een deel van de buitenplaats heeft volgens u onterecht niet de dubbelbestemming “Landgoed & Buitenplaats” gekregen. Wij komen tot de conclusie dat hetgeen u stelt correct is. De verbeelding passen wij dan ook conform uw verzoek aan.
2. Per ongeluk zijn de op uw landgoed aanwezige houtschuren niet opgenomen. Wij hebben deze omissie gecorrigeerd. De houtschuren krijgen op de verbeelding de aanduiding “opslag”.
3. Uit bestudering van het nu nog vigerende bestemmingsplan blijkt dat hetgeen u stelt juist is en dat u op grond van dit bestemmingsplan een deel van de gronden van het landgoed mocht gebruiken voor landgoed kamperen. Vanwege voorgaande nemen wij de aanduiding specifieke vorm van recreatie landgoedkamperen op de verbeelding op en nemen wij in de regels op, dat ter plaatse van de aanduiding landgoedkamperen is toegestaan.
4. Uit bestudering van het nu nog vigerende bestemmingsplan blijkt dat hetgeen u stelt juist is en dat u op grond van dit bestemmingsplan een deel van de gronden van het landgoed mocht gebruiken als begraafplaats. Vanwege voorgaande nemen wij de aanduiding begraafplaats op de verbeelding op en in de regels nemen wij op dat hier een begraafplaats is toegestaan.
5. In het Natuurbeheerplan beschrijft de provincie waar u subsidie kunt aanvragen voor natuur- en landschapsbeheer. Daarnaast beschrijft het Natuurbeheerplan de doelen voor het natuur- en landschapsbeheer. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en is een planologisch kader is. Het natuurbeheerplan en het bestemmingsplan zijn dan ook verschillende toetsingskaders waarbinnen de betrokken bestuursorganen een eigen bevoegdheid tot belangenafweging toekomt. Wij zien dan ook geen reden om het natuurbeheerplan over te nemen in het bestemmingsplan. Het beheer van het bos valt daarbij onder normaal beheer en onderhoud van het landgoed en is in de regels uitgezonderd van een vergunningsplicht. Het beheer van het bos wordt door dit bestemmingsplan derhalve er procedureel niet ingewikkelder op.
6. Wij wijzen u erop dat het toe kennen van twee huisnummer slechts een administratieve handeling, die geenszins betekent dat u van ons toestemming heeft om van een eengezinswoning een tweegezinswoning te maken. Wij hebben echter geen bezwaar om dubbele bewoning van het koetshuis en Huis te Maarn mogelijk te maken en zullen de aanduidingen op de verbeelding conform uw verzoek wijzigen.
7. Wij hebben de aanduiding paardenbak op de verbeelding opgenomen.
8. Voor het opnemen van ontwikkelingen in het bestemmingsplan, zoals klimbos of een urnen begraafmogelijkheid, is het noodzakelijk dat u onderbouwt dat bij deze plannen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke onderbouwing ontbreekt. Hierdoor zijn de plannen onvoldoende concreet om ze mee te nemen in het bestemmingsplan. Wij vermoeden trouwens dat een klimbos met bijbehorende ontvangstruimte lastig te verenigen valt met de ecologische waarden die in gebied aanwezig zijn.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt deels door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding heeft het gehele gebied dat is aangewezen als rijksmonumentale buitenplaats de dubbelbestemming Landgoed & Buitenplaats gekregen;
- De houtschuren hebben op de verbeelding de aanduiding “opslag” gekregen;
- Op de verbeelding is de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – landgoedkamperen” aangebracht. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding landgoedkamperen is toegestaan;
- De aanduiding begraafplaats is opgenomen op de verbeelding, in de regels is opgenomen dat hier een begraafplaats is toegestaan.
- Het koetshuis en Huis te Maarn hebben op de verbeelding de bestemming “Wonen B2 – gekregen.
- Op de verbeelding is de aanduiding ‘rijbak’ opgenomen.

## **6.2. Amersfoortseweg 6 te Maarn - Landgoed Soria Moria**

### **Reactie**

De ondergetekende is eigenaar van het 60 jaar oude NSW landgoed Soria Moria (Amersfoortseweg 6) 6,6 ha groot, gelegen op de grens van Maarn en Doorn naast landgoed en conferentie centrum Zonheuvel. Het perceel bevat nu twee woningen, waarvan er één een recreatiebestemming heeft en de andere een woonbestemming. Sinds januari 2011 wonen we in het houten huis met onze 5 kinderen. Het houten huis voldoet niet meer aan de hedendaagse energie voorwaarden en is aan vervanging toe. Onze wens is om in een periode van 5 jaar een nieuw huis te bouwen.

Om het bovenstaande te realiseren dienen we graag de volgende verzoeken tot aanpassing in:

1. Verzoek tot aanpassing bouwvlak en bouwblok
2. Verzoek tot omdraaien van de bestemmingen van de huisjes. De recreatiebestemming wordt de woonbestemming en vice versa.
3. Verzoek tot vergroting nieuw te bouwen houten woning, groot 950 m<sup>3</sup>.  
e.a. als op de bijgevoegde situatieschets is aangegeven.

Het te bouwen huis zal energie neutraal gebouwd worden waarbij het milieu minimaal belast wordt. De wens is om het huis te bouwen van de volwassen lariks- en Douglas bomen die in het bos staan. Bij nadere informatie kunt u contact opnemen met onze adviseur Dhr. A. Willigenburg (06-27050171).

### **Overwegingen**

Uit het rapport van de afdeling Vergunning & handhaving d.d. 24 september 2014 is gebleken dat de woning is vergroot zonder dat hiervoor in het verleden vergunning is verleend, hetgeen onrechtmatig is. Wij zijn gehouden om na te gaan of in deze handhavend opgetreden moet worden of dat legalisering mogelijk is.

In dat kader beoordelen wij tevens de inspraakreactie, waarbij wij het volgende opmerken.

Het toestaan van én een recreatiewoning én een burgerwoning én vergroting tot 950 m<sup>3</sup> is niet in overeenstemming met het beleid.

Bij de controle hebben we tevens geconstateerd dat er, in elk geval na de illegale bouw, geen recreatiewoning meer op het perceel aanwezig is.

Wij hebben begrepen dat er verdere plannen in voorbereiding zijn. Tot die tijd handhaven wij de rechten uit het vigerende bestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat er 1 recreatiewoning en 1 burgerwoning is toegestaan.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en wij handhaven de bestemmingen zoals gelegd in het vigerende en het voorontwerpbestemmingsplan.

## **6.3. Amersfoortseweg 54 te Maarn - Landgoed Zonnekanje**

### **Reactie**

Het is niet eenvoudig om een helder beeld te verkrijgen wat in de toekomst wel en niet mogelijk is op een

landgoed binnen het gebied van OMMA. In het ontwerp bestemmingsplan komt wel naar voren dat er enige mogelijkheden zijn op een landgoed die als economische drager kunnen dienen.

Als eigenaar van landgoed Peppel-Enk heb ik overleg gehad met de heer H= van der Pluijm van landgoed Zonnekanje, en kwamen wij op het idee dat het misschien een goede zaak zou zijn een strook van bijvoorbeeld 50 meter diep vanaf de Amersfoortseweg buiten het OMMA gebied te houden. Op deze strook die zich deels op landgoed Peppel-Enk en deels op landgoed Zonnekanje bevindt, zou vervolgens de mogelijkheid kunnen worden bezien tot de bouw van enige woonhuizen. Tussen de bebouwing zal een wildwissel open gehouden van ongeveer 80 meter.

De huizen zouden een goede verbinding vormen tussen Amersfoortseweg nr. 54 (Twed) en nr. 56 (Zonnekanje). Op bijgevoegde kaart is getekend om welke strook het ongeveer gaat.

Het voordeel van deze oplossing is dat er geen conflicterende situatie ontstaat met andere belangen binnen het voorontwerp bestemmingsplan. Gedacht moet worden aan huizen gebouwd onder hoogwaardige architectuur die visueel een verrijking zijn voor dit stukje Maarn wat de entree vormt van deze zijde van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

### **Overwegingen**

De voorgestelde bestemming van de gronden is "Natuur" met de dubbelbestemmingen "Waarde-Ecologie", en Archeologie-5.

Aan de betreffende percelen is de dubbel bestemming "Waarde landgoed en buitenplaats" niet toegekend. De basis voor een toekenning is gelegen in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Buitens. In deze nota is uw landgoed niet opgenomen, omdat het geen historische buitenplaats is. Derhalve is de wijzigingsbevoegdheid voor eventuele economische dragers, zoals aangegeven in de bestemmingsplanregels, niet van toepassing voor dit landgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan lezen we voorts:

"Ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen dient vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik verstedelijkingsambities binnen de door de provincie vastgestelde rode contouren plaats te vinden. Het is dan ook gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen de rode contouren te benutten, om daarmee aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking tegen te gaan. Gestreefd wordt daarnaast naar het verminderen van de verstening van het buitengebied"

Op grond dit beleidsuitgangspunt is woningbouw niet mogelijk ongeacht of de strook binnen het bestemmingsplan blijft of er buiten wordt gelaten.

### **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **6.4. Amersfoortseweg 56 te Maarn - Landgoed Peppelenk**

### **Reactie**

Het is niet eenvoudig om een helder beeld te verkrijgen wat in de toekomst wel en niet mogelijk is op een landgoed binnen het gebied van OMMA. In het ontwerp bestemmingsplan komt wel naar voren dat er enige mogelijkheden zijn op een landgoed die als economische drager kunnen dienen.

Als eigenaar van landgoed Zonnekanje heb ik overleg gehad met de heren J.M. en J.W. van Rees van landgoed Peppelenk, kwamen wij op het idee dat het misschien een goede zaak zou zijn een strook van bijvoorbeeld 50 meter diep vanaf de Amersfoortseweg buiten het OMMA gebied te houden. Op deze strook die zich deels op landgoed Peppelenk en deels op landgoed Zonnekanje bevindt, zou vervolgens de mogelijkheid kunnen worden bezien tot de bouw van enige woonhuizen.

De huizen zouden een goede verbinding vormen tussen Amersfoortseweg nr. 54 (Twed) en nr. 56 (Zonnekanje). Op bijgevoegde kaart is getekend om welke strook het ongeveer gaat.

Het voordeel van deze oplossing is dat er geen conflicterende situatie ontstaat met andere belangen binnen het voorontwerp bestemmingsplan. Gedacht moet worden aan huizen gebouwd onder hoogwaardige architectuur die visueel een verrijking zijn voor dit stukje Maarn wat de entree vormt van deze zijde van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

## Overwegingen

De voorgestelde bestemming van de gronden is “Natuur” met de dubbelbestemmingen “Waarde-Ecologie”, en Archeologie-5.

Aan de betreffende percelen is de dubbel bestemming “Waarde landgoed en buitenplaats” niet toegekend. De basis voor een toekenning is gelegen in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Buitens. In deze nota is uw landgoed niet opgenomen, omdat het geen historische buitenplaats is. Derhalve is de wijzigingsbevoegdheid voor eventuele economische dragers, zoals aangegeven in de bestemmingsplanregels, niet van toepassing voor dit landgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan lezen we voorts:

“Ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen dient vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik verstedelijkingsambities binnen de door de provincie vastgestelde rode contouren plaats te vinden. Het is dan ook gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen de rode contouren te benutten, om daarmee aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking tegen te gaan. Gestreefd wordt daarnaast naar het verminderen van de verstening van het buitengebied”

Op grond dit beleidsuitgangspunt is woningbouw niet mogelijk ongeacht of de strook binnen het bestemmingsplan blijft of er buiten wordt gelaten.

Een eventuele beoogde wildwissel is binnen de bestemming “Natuur” en “Verkeer” toegestaan.

## Conclusie

De inspraakreactie delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 6.5. Boulevard 7 te Zeist - Landgoed Kolland

### Reactie

Naar aanleiding van de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan OMMA, geef ik hierbij namens Landgoed Kolland BV de zienswijze van het landgoed op deze plannen.

1. Kaart: In het noordwesten van Landgoed Kolland aan de Amerongerwetering is een groot, lang gerekte blok ingetekend als Natuur. In dit blok zijn twee **landbouwkavels** meegenomen. De bewuste kavels hebben en houden een landbouwkundig gebruik en zijn verpacht conform de regels der pachtwet/BW. Op beide percelen is de SAN regeling toegepast; wat niets afdoet aan de landbouwfunctie. Ik verzoek u de aanduiding te herzien.
2. Landgoed Kolland is bijna in zijn geheel aangemeld als N2000. Het is te voorzien dat binnenkort op grond daarvan de **waterhuishoudkundige en landbouwkundige inrichting als mede de ontsluiting** zal worden aangepast. Het is goed om in het plan deze komende veranderingen en daartoe strekkende werken mogelijk te maken, (zie ook beheersplan N2000 Kolland, provincie Utrecht). Dan zal ook blijken hoeveel en welke landbouwgrond de natuurbestemming of agrarisch met natuur zal krijgen. Het is verstandig deze mogelijkheid voor geheel Kolland ruimtelijk mogelijk te maken.
3. Door de N2000 status van Kolland neemt de intensiteit van het beheer toe evenals de vraag naar excursies e.d. Het landgoed is bezig voor het beheer de inzet van vrijwilligers te vergroten. Omdat op Kolland geen opvang mogelijkheid bestaat wil het Landgoed bij de noordelijke kruising Kollandlaan/Klompepad op landbouwgrond een klein **voorlichting- en educatiecentrum / beheerruimte** oprichten. Uit de tekst van het voorontwerp meen ik op te maken dat dat in principe mogelijk zou zijn maar het is verstandig dat nu al concreet te lokaliseren. Ik verzoek u een aanduiding op de kaart een beheer- en voorlichtingscentrum aan te geven (ca 100m<sup>2</sup>).
4. Het beheer van de bossen op Kolland is heel specifiek met het intensieve essenhakhout (helaas afstervend oor Essentaksterfte en moet daardoor geleidelijk goeddeels worden omgevormd naar opgaand bos ) en het normale en dus extensieve beheer van de bossen. Er is in beide **bosbeheersvormen** sprake van een gericht bosbeheer en waarbij de hout- en biomassa productie zeker van belang is en blijft. Het bestemmingsplan geeft alle bossen een bestemming natuur. Ergens wordt opgemerkt dat bosbouw daar binnen mogelijk is. In de toelichting op de bestemming natuur ontbreekt deze nuancering. Het is zaak om de bossen gewoon de bestemming bos te geven en de specifieke natuurterreinen de bestemming natuur een en ander conform het Bosschap.



5. Aan de **Lekdijk 2** is het agrarisch bedrijf van pachter Versteeg gevestigd. Hij heeft de pacht opgezegd per 1 april 2014. Het betreft een rijksmonument, boerderij in gebruik als woonhuis annex deel/voormalige stal. Het melkveehouderij bedrijf wordt gehouden in de melk/veeschuur direct ten noorden van de oude hoeve. Landgoed Kolland denkt niet meer aan een agrarisch gebruik aangezien de situatie geheel uit de tijd is. Het landgoed verzoekt een positieve aanduiding als **woonbestemming** in het plan op te nemen.

6. Opvallend is dat het plan een **dubbele woonbestemming** op een voormalige agrarische locatie uitsluit. Deze benadering is in strijd met de consequenties van het rijksbeleid ten aanzien van de zorg waardoor juist ouderen en jongere gezinnen bij elkaar moeten wonen om de mantelzorg goed mogelijk te maken. Ik verzoek u deze beperking in het plan weg te nemen.

7. Het streven naar **behoud van monumenten** waarvan het plan getuigd, is zeer te waarderen. Het plan zal in de praktijk echter averechts uitpakken. Voor het behoud van de monumenten op Kolland en elders is altijd een gezonde functie noodzakelijk. Uitgangspunt voor het landgoed is dat daarbij de belangen van natuur (voor Kolland N2000) en landschap gediend worden. Mogelijkheden zijn daarbij omvormen naar woonbestemming, of naar binnen gerichte kleine bedrijven, zorg of kantoor c.q. een combinatie van dezen. Het Gelders Landschap en Kastelen heeft hiermee goede ervaringen. Het voorontwerp geeft uitsluitend de **mogelijkheid tot omzetting naar een woonbestemming**, maar dan ook nog met de extra beperking dat sloop van bijna alles wat nu aanwezig is. Onbegrijpelijk en niet handhaafbaar is de opstelling dat de oppervlakte van het monument mee geteld wordt bij de maximale oppervlakte van 200m<sup>2</sup> om verstening te voorkomen. Ik verzoek u deze beperking op te heffen.

8. Uit het plan maak ik op dat andere mogelijkheden voor dit monumentale pand op de Lekdijk 2 op dit landgoed niet mogelijk zijn, hetgeen niet is te rijmen met de mogelijkheden die op andere landgoederen wel worden geboden, terwijl de problematiek dezelfde is. Feitelijk is dit voor Lekdijk 2 en ook voor Lekdijk 4 aan de orde. Ik verzoek u deze **ongelijke behandeling van monumenten** weg te nemen als ook meerdere functies in en om monumenten toe te staan. Uiteraard met behoud van het bijzondere ensemble van de gebouwen met natuur, landschap en landbouw.

### **Overwegingen van de gemeente**

1. U geeft aan dit binnen het landgoed enkele percelen onterecht de bestemming "Natuur" hebben gekregen. De betreffende percelen zijn volgens u nog agrarisch in gebruik. Uit onderzoek blijkt dat hetgeen u stelt correct is. Wij zullen dan ook de twee kavels een agrarische bestemming geven. Verbeelding aanpassen.
2. U geeft aan dat in de toekomst mogelijk de ontsluiting van het landgoed zal wijzigen en dat bovendien duidelijk zal worden welke gronden agrarisch blijven en welke als natuur in gebruik gaan nemen. Dit alles heeft te maken met de aanwijzing van het landgoed als Natura 2000 gebied. Wijzigingen in ontsluiting en bestemming van gronden kunnen wij pas in het bestemmingsplan worden opgenomen als duidelijk is wat de precieze wijzigingen zijn. Nu voorgaande nog niet het geval is, kunnen wij met deze wijzigingen geen rekening houden.
3. In het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen om, onder voorwaarden een beheervoorziening van maximaal 150 m<sup>2</sup> mogelijk te maken. Een nadere aanduiding op de verbeelding opnemen is dus niet noodzakelijk.
4. In artikel 10.1 is opgenomen dat binnen de bestemming "Natuur" bosbouw is toegestaan. Bosbouw is derhalve o.g.v. het bestemmingsplan Buitengebied OMMA mogelijk. Bos de bestemming de bestemming "Bos" geven zoals u voorstelt, is dus niet noodzakelijk.
5. U geeft aan dat het perceel Lekdijk 2 met daarop de monumentale boerderij en schuren niet meer agrarisch gebruikt wordt. Bovendien geeft u aan dat agrarisch gebruik niet meer van deze tijd is en verzoek u om een woonbestemming. Wij hebben geen bezwaren tegen een woonbestemming van het perceel en nemen dit dan ook in dit bestemmingsplan mee. Verbeelding aanpassen.
6. Hetgeen u stelt over een dubbele woonbestemming op een voormalige agrarische perceel is niet juist. Een dergelijke dubbele woonbestemming is mogelijk door middel van het toepassen van de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling. In ruil voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsgebouwen is het mogelijk middels wijziging van het bestemmingsplan 1 extra woning toe te staan.
7. In uw geval maakt het agrarische bedrijfsgedeelte integraal onderdeel uit van de woning en geldt daardoor niet dat het oppervlakte ervan meegeteld moet worden bij het maximaal oppervlakte te behouden gebouwen van 200 m<sup>2</sup>. Dat oppervlakte geldt alleen voor de voormalige bedrijfsgebouwen die niet behoren tot het hoofdgebouw (woning). Er is dan ook voor ons geen reden om de regeling te wijzigen.
8. De monumentale status van De Lekdijk 2 en de Lekdijk 4 heeft geen invloed op de mogelijkheden om hier een andere functie toe te staan gelijk aan de flexibiliteitsmogelijkheden binnen de dubbelbestemming

“Waarde - Landgoed en Buitenplaats”. De beperking van de mogelijkheden om hier andere functies toe te staan, heeft te maken met de zeer gevoelige natuur (kwelafhankelijke vegetatie) die in de nabijheid van beide percelen aanwezig is.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt deels gedeeld en leidt derhalve tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:  
- wij wijzigen van 2 percelen de Natuurbestemming in een agrarische bestemming (zie ad. 1)  
- wij geven het perceel Lekdijk 2 een Woonbestemming (zie ad 5).

## **6.6. Dwarsweg o8 te Maarn - Landgoed**

### **Reactie**

Als bewoner van een landgoed met landhuis aan de Dwarsweg 8 te Maarn geef ik hierna mijn visie aangaande het wonen op en het in stand houden van het landgoed. Om aan deze visie vervolg te kunnen geven, stel ik enkele wijzigingen voor in reactie op het voorontwerp bestemmingsplan

#### **1. Bestemming**

Enkelbestemming-wonen B1 -vrijstaand.  
Dubbelbestemming-landgoed en buitenplaats-archeologie 4-ecologie  
Verwevingsgebied.  
Parapluplan-mantelzorg.

#### **2. Visie**

Het bewonen van een landgoed van ruim 1 ha vergt veel arbeid met betrekking tot de instandhouding van weiden, wallen, sloten, tuin, hagen en moestuin met fruitbomen en monumentale bomen.  
Naarmate wij ouder worden is meer dan voorheen hulp nodig om het onderhoudswerk uit te voeren. Een beroep doen op externe bedrijven is voor ons te kostbaar.  
Desondanks zijn wij zeer gehecht aan onze woonplek: wij willen hier graag blijven wonen.  
Wij zien de oplossing in een woonopzet waarbij wij de zorg voor het land en het woongenot met anderen delen.  
Een afhankelijke woonruimte op ons terrein biedt zo'n mogelijkheid.  
Bovendien bestaat op termijn het perspectief zorg aan elkaar te kunnen verlenen.  
Onze voormalige paardenstal die leeg staat is goed geschikt te maken voor een woonbestemming.

#### **3. Zienswijze VOP bsp BG OMMA - Wijzigingsvoorstellen**

Art 16.5-Begrippen-Bij de omschrijving van "landgoed" het woord "historische" laten vervallen  
Hierdoor vallen ook eigentijdse landgoederen onder het begrip "landgoed".  
Bij de omschrijving "afhankelijke woonruimte"- toevoegen dat er ook sprake kan zijn van een woning voor bewoners die ondersteuning geven aan de hoofdbewoners voor het onderhoud van een landgoed  
Art 16.1.2- Wijziging gebruik naar overige functies Toevoegen "afhankelijke woonruimte" in overige gebouwen  
Art 16.2.2-Bouwen van hoofdgebouwen- De bestaande inhoud maximaal bepaald is door het bestemmingsplan ten tijde van de oprichting van het woonhuis.  
(in ons geval zou dat 1000m<sup>3</sup> zijn terwijl wij 959 m<sup>3</sup> gebouwd hebben) Zonder wijziging zouden oude rechten vervallen  
Art 16.3.1-Afwijking inhoud hoofdgebouw- De inhoud van het oorspronkelijke hoofdgebouw vergroten tot een maximum van 1000m<sup>3</sup> conform het oude bestemmingsplan.  
Art 16.3.2-Afwijking oppervlakte bijgebouwen- Het oppervlak vergroten tot 80 m<sup>2</sup> conform het oude bestemmingsplan.

#### **4. Reactie toelichting VOP**

Blz. 84- inhoudsmaten woningen conform oude rechten.  
Blz. 136- wijzigen van bestemmingen, met andere aanduiding en gebruiksdoelen Het geloonde schema komt niet overeen met art 36.1.2  
In de toelichting slaat wonen wel vermeld als wijzigingsbevoegdheid voor een bijbehorend bouwwerk Blz. 140- Bestaande buitenplaatsen en landgoederen -  
Uit de ligging van de dubbelbestemming op de verbeelding volgt de begrenzing van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen. De volgende zin laten vervallen.  
"het gaat om beschermde (historische) buitenplaatsen en de landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928".

Deze zin conflicteert met de dubbelbestemming landgoed en buitenplaats uit het bestemmingsplan. Volgens de natuurschoonwet moet de woning van voor 1940 zijn en het terrein minimaal 5 ha. Het bestemmingsplan beoogt ook nieuwe landgoederen met landhuis en terreinen van 1 ha

### **Overwegingen**

1. Naar aanleiding van uw inspraakreactie over de begripsomschrijving in de regels van het bestemming van het begrip “landgoed”, merken wij op dat het begrip landgoed in de zin van het bestemmingsplan ten dienste staat van de dubbelbestemming Landgoed en Buitenplaats. Deze bestemming is alleen toegekend aan historische landgoederen en buitens. Aangezien moderne landgoederen geen dubbelbestemming ‘Waarde landgoed- buitenplaats’ hebben gekregen is dit begrip in deze situatie ook niet van toepassing.
2. Het begrip afhankelijke woonruimte was opgenomen in verband met het mogelijk maken van mantelzorgwoningen. Het begrip is echter in het nieuwe bestemmingsplan geschrapt, omdat mantelzorgwoningen inmiddels omgevingsvergunningsvrij kunnen worden opgericht. Het laten bewonen van uw paardenstal door een of meerdere personen die u helpen bij het onderhoud van uw gronden, valt niet onder het begrip. Wij zien trouwens ook geen reden om extra woonruimte ten behoeve van onderhoud van uw gronden mogelijk te maken. Wij wijzen u er daarbij op dat dit onderhoud ook zonder problemen door een derde uitgevoerd kan worden, die niet op het perceel woont.
3. Op basis van het bestemmingplan dat nu voor uw perceel geldt, mag de inhoud van een woning maximaal 1000 m<sup>3</sup> bedragen. Omdat in het verleden vergunning is verleend voor een woning van 959 m<sup>3</sup>, willen wij het betreffende bouwrecht veiligstellen door dit als een maatvoeringsvlak op de verbeelding op te nemen.
4. Per 1 november 2014 is door de regering het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en het omgevingsvergunningsvrij bouwen verruimd. Wij hebben in het ontwerpbestemmingsplan aansluiting gezocht bij dit besluit, aangezien dit hogere regelgeving is en wij hiervan niet kunnen afwijken. Hierdoor is het voor u mogelijk om op uw perceel maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen te bouwen. Van dit maximum dient u het oppervlakte van de al bestaande bijbehorende bouwwerken (overkappingen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen) wel af te trekken.
5. De tabel in de toelichting over welke gebruikswijzigingen zijn toegestaan binnen de dubbelbestemming “Waarde – Landgoed & Buitenplaats “ komt zoals u stelt, komt niet overeen met de in de regels opgenomen tabel. Wij hebben dit aangepast.
6. Het bestemmingsplan maakt, in tegenstelling tot waar u van uitgaat, geen landgoederen van 1 hectare mogelijk. De door u aangehaalde alinea uit uw bestemmingsplan, luidende: Uit de ligging van de dubbelbestemming op de verbeelding volgt de begrenzing van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen. Het gaat om beschermde (historische ) buitenplaatsen en de landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928”, is dus wel correct.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt deels gedeeld en leidt derhalve tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 
- Wij nemen de inhoud van de woning van 1.000 m<sup>3</sup> met een maatvoeringsvlak op de verbeelding op.
- Wij passen de tabel in de toelichting aan, zodat deze overeenkomt met in de regels opgenomen tabel.

## **6.7. Dwarsweg 67 te Overberg - Landgoed De Laan**

### **Reactie**

Het landgoed De Laan bestaat uit een tweetal landgoedcomplexen op de noordflank van de Utrechtse Heuvelrug in Amerongen en Leersum. Het complex Amerongen maakt onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen” (OMMA) en planMER, dat thans ter inzage ligt.

Het landgoedcomplex De Laan is grotendeels gelegen binnen de EHS en volledig gerangschikt onder Natuurschoonwet 1928. Met betrekking tot het door u ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan dien ik hierbij mijn zienswijze in. Artikel 10 “natuur”. Het bosgebied van het landgoed De Laan, globaal gelegen tussen de snelweg A12 en het Egelmeer, is aangegeven als “natuur”. Het betreft echter bos met een multifunctionele doelstelling, waarbij de houtproductie ten behoeve van de instandhouding van het landgoed noodzakelijk is. Het landgoed De Laan kan worden beschouwd als een “bos- en natuurbedrijf”. De exploitatie van het bos en de verkoop van hout vormen een noodzakelijk een bron van inkomsten, die nodig zijn voor de instandhouding van het landgoed.

1. Ik wil u dan ook verzoeken de bossen op het landgoed De Laan aan te duiden met de **bestemming “Bos”**. Tevens wil ik u verzoeken in het voorontwerpbestemmingsplan op te nemen, dat de betreffende terreinen bestemd zijn voor de bos en bosbouw alsmede de houtproductie, waarbij de bos en bosbouw gezien wordt als normaal beheer en onderhoud. De bosbouw kan dan onbelemmerd en ongewijzigd, zonder extra administratieve verplichtingen, worden voortgezet. De te beschermen natuur- en landschapswaarden worden op basis van provinciaal beleid, landelijk beleid, Boswet en Natuurschoonwet 1928 reeds voldoende beschermd.
2. Met betrekking tot de toelaatbaarheid betreffende het uitvoeren van werkzaamheden wil ik u verzoeken artikel 10.4.1 sub d en g, alsmede artikel 10.4.3 niet van toepassing te verklaren op de **bosbouwwerkzaamheden**. Ook met betrekking tot artikelen 22 t/m 28 en 34 behoort de houtproductie tot het normale onderhoud en beheerwerkzaamheden en daarmee is de verbodsbepaling met bijbehorende voorwaarden voor de toelaatbaarheid niet van toepassing op deze beoogde werkzaamheden.
3. “**Het Jachthuis**”, Dwarsweg 67, staat aangegeven met de bestemming “wonen-B1 ecologie”. De betreffende woning betreft echter een woning bestaande uit twee wooneenheden. Een benedenwoning, die permanent bewoond is, en een bovenwoning voor recreatief gebruik. Beide woningen zijn volledig ingericht als woning en dienen derhalve als zodanig bestemd te worden.
4. Direct ten zuiden van “Het Jachthuis” bevinden zich twee **landbouwpercelen**. Deze zijn als “natuur” aangemerkt. Deze beide percelen dienen als “agrarisch met waarden” (artikel 4) aangemerkt worden. Op bijgaande kaart heb ik de betreffende percelen ingetekend.
5. Artikel 10.4.3 sub b is voor een particulier teveel gevraagd. Mijn inziens mag van de gemeente enige deskundigheid en eigen verantwoordelijkheid worden verwacht met betrekking tot het beoordelen van de **voorwaarden**, zoals die in het bestemmingsplan gesteld worden. Het kan in enkele bijzondere uitzonderingsgevallen noodzakelijk zijn nader advies in te winnen. Dit moet dan van geval tot geval beoordeeld worden. Het is niet redelijk dat het opstellen van een rapport bij voorbaat als een verplichting kan worden opgelegd. De veelheid aan rapporten kan op die manier het uitvoeren van de beheerwerkzaamheden in de weg staan en tot een zware administratieve last leiden. Ditzelfde is tevens van toepassing op de artikelen 22.3.3 t/m 26.3.3, 27.5.3, 28.5.3, 34.4.4 en 34.6.4.
6. De aanduiding **waarde “ecologie”** is als dubbelbestemming voor bosgronden overbodig. De ecologische, landschaps- en natuurwaarden worden reeds beschermd.
7. De dubbelbestemming **waarde “landgoed en buitenplaats”** uit artikel 28 is op de digitale kaart niet te herleiden. Ik neem aan, dat alle landgoederen binnen het bestemmingsplan deze dubbelbestemming hebben. Op bijgaande kopie van de topografische kaart heb ik de verschillende bostypen op het landgoed De Laan aangegeven. Tevens heb ik de landbouwpercelen gearceerd, die thans in het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen” (OMMA) en planMER, als “natuurterrein” staan aangegeven.

Graag wil ik u verzoeken aan de hand van bovenstaande het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Vanzelfsprekend ben ik tot nadere toelichting bereid.

### **Overwegingen van de gemeente**

1. Zoals eerder aangegeven kiest de gemeente voor bestemming “Natuur” omdat grote delen van de landgoederen in de Utrechtse Heuvelrug ook bestaan uit andere natuur dan bos, onder meer heide. Dit is

ook tot uitdrukking gebracht in de bestemmingsomschrijving van de bestemming. In de doeleindenomschrijving is ook opgenomen dat binnen de bestemming Natuur bos en bosbouw is toegestaan, waardoor de bosbouw onbelemmerd en ongewijzigd kan worden voortgezet.

Het landelijke en provinciale planologische beleid heeft wel als doel om de natuur en het landschap te beschermen. Dit beleid is echter niet direct verbindend voor burgers en bedrijven. Doorvertaling naar een bestemmingsplan is noodzakelijk om deze verbindendheid te bewerkstelligen. Zowel De Natuurschoonwet 1928 als de Boswet zijn geen wetten die als doel hebben bescherming van de natuur. De Natuurschoonwet 1928 is een belastingwet die fiscale voordelen biedt aan eigenaars, vruchtgebruikers en erfpachters van landgoederen. De Boswet heeft als doel het Nederlandse bosareaal te beschermen en verbiedt grootschalige kap van bos, tenzij het te kappen bosareaal wordt gecompenseerd.

2. De functie van de bossen binnen de gemeente is in de loop der jaren steeds meer gewijzigd in geïntegreerd bosbeheer (meerdere functies). Naar verwachting zal de functie van de Boswet als zgn. "Areaalwet" (=waar bos is moet bos blijven) wijzigen binnen de Omgevingswet. De wetgeving zal hierbij breder, meer richting andere (natuur)functies gaan.  
Bosbouw en daarmee houtproductie behoren tot het normale gebruik en de in het bestemmingsplan opgenomen verbodsbepalingen voor het kappen en planten van bomen zijn niet van toepassing op dit normale gebruik. Voorgaande is ook duidelijk in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Bosbouw is binnen de bestemming "Natuur" toegestaan.
3. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Amerongen - Buitengebied 1995" is in het Jachthuis maar 1 woning toegestaan. Dit hebben wij dan ook overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij hebben echter geen ruimtelijke bezwaren tegen het toestaan van 2 woningen in het Jachthuis en hebben het bestemmingsplan hierop aangepast. Verbeelding hierop aanpassen.
4. In bestemmingsplan "Amerongen - Buitengebied 1995" zijn de ingetekende percelen ook agrarisch bestemd. Vanwege voorgaande hebben wij de bestemming van de percelen gewijzigd conform uw verzoek. Verbeelding conform aanpassen.
5. In tegenstelling tot reclamant zijn wij van mening dat het zelden zal voorkomen dat voor beheerswerkzaamheden een rapport als bedoeld in de genoemde artikelen. Dit omdat het onderzoek alleen ter onderbouwing van een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Die omgevingsvergunning is echter niet noodzakelijk als de werken en/of bouwen betrekking hebben op het normale onderhoud en/of gebruik.
6. In dit bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "Natuur" nog veel gebruik, (aanleg van paden, in/ en uitritten, parkeerplaatsen) toegestaan dat mogelijk ecologische waarden kan aantasten. De dubbelbestemming ecologie zorgt ervoor, dat bij dat gebruik deze ecologische waarde beschermd worden.
7. De dubbelbestemming "Waarde - Landgoed en Buitenplaats" heeft in eerste plaats betrekking op historische buitenplaatsen waarin van oorsprong één of meer gebouwen een compositorisch geheel vormen met een eventueel thans (deels) verdwenen tuin en/of park van tenminste 1 hectare en dat van waarde is op het gebied van cultuurhistorie en natuur. In de nota Buitens binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug hebben wij aangegeven om welke buitenplaatsen het gaat. Landgoed De Laan is niet opgenomen in deze beleidsnota. Landgoed De Laan komt mogelijk in aanmerking voor de dubbelbestemming, echter dient ze dan te voldoen aan de voorwaarden, die wij stellen aan nieuwe landgoederen. De voorwaarden zijn te vinden in onze beleidsnota nieuwe Landgoederen.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt deels door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De bestemming van de Dwarsweg 67 wijzigen wij in "Wonen B2". Verbeelding aanpassen.
- Enkele percelen op het landgoed geven wij de bestemming "Agrarisch met waarden". Verbeelding aanpassen.

## **6.8. Maarnsegrindweg 30 te Maarsbergen - Landgoed Maarsbergen**

### **Reactie**

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied OMMA.

Allereerst willen wij u dankzeggen voor de aandacht die in het plan uitgaat naar natuur, groen, cultuurhistorie en archeologie. Het geeft ons, landgoedeigenaren, hel gevoel dat onze belangen worden

opgemerkt en dat, waar mogelijk, kansen worden geboden. Toch willen wij graag een aantal opmerkingen plaatsen.

1. Het voorontwerp kijkt op een aantal punten al van de huidige situatie en/of het geldende bestemmingsplan. Het betreft de volgende punten:
  - a. De woning Buurtsteeg 4 is bestemd als recreatiewoning. De woning is in het geldende bestemmingsplan bestemd als woning en sinds enkele decennia (gebouwd jaren 50) onafgebroken door de huidige bewoonster als woning in gebruik. In de uitwerking van de KA MM visie is uitgegaan van een nieuw te bouwen woning met een inhoud van 1000 m<sup>3</sup>.
  - b. De woning Maarnsegrindweg 40/42 is bestemd als "Wonen 1". Deze woning is op 19 december 2012 vergund als "twee onder één kap" en als zodanig in 2013 gerealiseerd.
  - c. De woning Maarnsegrindweg 30 is bestemd als "Wonen 1", terwijl het hier, reeds enkele decennia, een tweezinswoning betreft.
  - d. Aan het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Hof ter Heideweg 1 is geen bestemming toegekend. De pachter zal zijn inspraak, welke door het landgoed wordt onderschreven, separaat insturen.
  - e. De duiventil, onderdeel van de Historische Buitenplaats Maarsbergen, ontbreekt.
  - f. De begraafplaats, onderdeel van de Historische Buitenplaats en sinds 1905 als begraafplaats in gebruik is, is niet bestemd.
  - g. Aan de Scherpenzeelseweg is 15 hectare bestemd als 'saw-kav/sawol'. Een deel van dit gebied is echter in 2009 ingeplant en omgevormd tot bos. Op de kaart in de bijlage is de huidige situatie weergegeven.
  - h. Op het perceel langs de Woudenbergseweg is bos gekapt en ten gunste van agrarische grond. Zie voor de huidige situatie de kaart in de bijlage.
  - i. De R van recreatiewoning op Buurtsteeg 4a te Maarn staat niet op het goede object. Zie de bijlage voor de juiste plaats.
  - j. Bij het verlenen van de bouwvergunning Buurtsteeg 2, d.d. 17 april 2008, zijn drie bijgebouwen vergund. De eigenaar heeft er op dat moment voor gekozen er slechts één te bouwen. Om de mogelijkheid open te houden in de toekomst de overige twee bijgebouwen alsnog te bouwen, vragen wij u deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Wij verzoeken u vriendelijk het ontwerp bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de thans geldende bestemmingen.

2. Het voorontwerp gaat voorbij aan een principebesluit van de Raad d.d. 8 september 2011 om in te stemmen met de bouw van een woning met bijgebouw aan de Buurtsteeg 2a. Het betreft een afspraak uit de KAMM-visie van 1998, waarbij het landgoed zich heeft verplicht schuren te slopen en vergunningen in te leveren in ruil voor twee nieuwe woningen. Wij verzoeken u het ontwerp aan te passen aan de gemaakte afspraken en aan het principebesluit.
3. Binnen de buitenplaats wordt een bedrijfswoning uitdrukkelijk uitgesloten. Wij verzoeken u deze bestemming in dit gedeelte toe te staan, met behoud van het aantal van 7 wooneenheden. Op deze manier krijgen wij de zo gewenste flexibiliteit om bestaande gebouwen van functie te laten veranderen.

De wensen zoals die worden geformuleerd en ingebracht in het convenant tussen de KAMM-landgoederen, de provincie en uw gemeente laten we hier buiten beschouwing.

### **Overwegingen van de gemeente**

- 1a. Uit bestudering van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat hetgeen u stelt juist is. De bestemming van de woning aan de Buurtsteeg 4 hebben wij dan ook gewijzigd van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Uw verzoek om een woning van 1.000 m<sup>3</sup> mogelijk te maken kan worden meegenomen in deze bestemmingsplanprocedure, mits de ruimtelijke aanvaardbaarheid tijdig is aangetoond, de natuurcompensatie is geborgd en de eventuele kosten die de gemeenteraad voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling worden vergoed. De zienswijzefase is hiervoor de aangewezen weg.
- 1b. Wij hebben de bestemming van de Maarnsegrindweg 40/42 conform uw verzoek gewijzigd. Uit de bouwvergunning blijkt dat het gaat om een twee onder één kap woning. Verbeelding aanpassen.

- 1c. De woning aan de Maarnsegrindweg 30 is conform u verzoek bestemd als “Wonen B2”, zodat een tweegezinswoning mogelijk is. Verbeelding aanpassen.
- 1d. Het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Hof ter Heideweg 1 heeft overigens wel een agrarisch bouwvlak gekregen. Er is separaat een inspraakreactie ingediend, onder meer over de omvang van het bouwvlak welke reactie onder paragraaf 4.25 kan worden teruggevonden.
- 1e-f. Zowel de duiventil als de begraafplaats zijn conform uw verzoek opgenomen. Hiertoe zijn twee aanduidingen op de verbeelding aangebracht en passen wij de regels aan.
- 1g-h. De begrenzing van de bestemming “Natuur” en “Agrarisch” passen wij aan conform verzoek, zodat de 15 hectare aan de Scherpenzeelseweg nu valt binnen de bestemming “Natuur” en het perceel langs de Woudenbergseweg valt binnen de bestemming “Agrarisch”. Verbeelding aanpassen.
- 1i. De aanduiding van de recreatiewoning is per abuis niet op het juiste gebouw gelegd. De aanduiding R en de bestemming “Recreatie” verplaatsen wij dan ook. Verbeelding aanpassen. Het omzetten van de recreatiebestemming naar een woonbestemming op Buursteeg 4a wordt opgenomen in dit bestemmingsplan, mits voor het einde van de nog plaats te vinden ter inzagelegging de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond, en de belasting op de EHS wordt opgeheven.
- 1j. Uit artikel 1.25 in samenhang gelezen met 16.2.3 sub f blijkt dat bestaande rechten (in casu recht om bijgebouwen te bouwen) die in een eerder afgegeven bouwvergunning zijn opgenomen worden gerespecteerd. Voor de eigenaar blijft dus onder dit bestemmingsplan de mogelijkheid bestaan om de bijgebouwen te bouwen en is er geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
2. Om de bouw woning op de Buursteeg 2a mogelijk te maken zal nog een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn. Dit is u ook medegedeeld bij het principebesluit. Met dat besluit zijn wij in principe akkoord gegaan met de ontwikkeling, maar wij kunnen de woning pas meenemen in dit bestemmingsplan, als d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing met daarbij behorende onderzoek de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond.
3. Wij zien geen redenen om een bedrijfswoning toe te staan, omdat er ons inziens geen bedrijven aanwezig zijn die een bedrijfswoning rechtvaardigen. Alleen als de woning noodzakelijk is uit oogpunt van de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven, zou dit anders zijn. Om u tegemoet te komen en het geldende bestemmingsplan te respecteren is binnen de bestemming “Kantoor” wel toegestaan om één woning te realiseren binnen de bestaande bebouwing. Deze woning krijgt dan wel niet de planologische status bedrijfswoning, maar kan natuurlijk wel als zodanig worden gebruikt.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt deels door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Buursteeg 4 krijgt op de verbeelding de bestemming “Wonen B1 –” de bestemming van de Maarnsegrindweg 40/42 wijzigen wij in “Wonen - B2”.
- De woning aan de Maarnsegrindweg 30 bestemmen wij op de verbeelding als “Wonen - B2”.
- Op de verbeelding is de duiventil aangeduid en in de bestemming “Natuur” nemen we op (= regels), dat er plaats van die aanduiding een duiventil is toegestaan. Ook nemen we in de bouwregels op dat ter plaatse de aanduiding een duiventil mag worden gebouwd;
- Op de verbeelding is de aanduiding “begraafplaats” aangebracht en in de bestemming “Natuur” nemen we op (= regels), dat er plaats van die aanduiding een begraafplaats is toegestaan.;
- Op de verbeelding krijgt de percelen (15 ha) aan de Scherpenzeelseweg de bestemming “Natuur” en het perceel langs de Woudenbergseweg krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden”.
- De aanduiding R en de bestemming “Recreatie” die betrekking hebben op de Buursteeg 4a zijn op de verbeelding verplaatst.
- Op de verbeelding is binnen een deel van de bestemming “Kantoor” de aanduiding “bw” opgenomen.

## **6.9. Treekerweg 11 te Leusden - Landgoed Den Treek-Henschoten**

### **Reactie**

Het gebied in eigendom van landgoed Den Treek-Henschoten NV dat deel uitmaakt van het voorontwerp bestemmingsplan OMMA, is geheel gelegen binnen de EHS en gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Voor meer informatie over het gehele landgoed Den Treek-Henschoten breng ik graag de website [www.dentreekhenschoten.nl](http://www.dentreekhenschoten.nl) bij u onder de aandacht.

Artikelsgewijs volgen hierbij de zienswijzen

## **Artikel 10 “Natuur”**

Het betreffende gebied betreft inderdaad natuur en daarom is het ook geheel gelegen in de EHS, maar in eerste instantie betreft het echter bos met als hoofdfunctie houtproductie. Landgoed Den Treek-Henschoten nv kan beschouwd worden als een ‘bos- en natuurbedrijf’. De bosbouw vormt al sinds 1881 een onlosmakelijk (bedrijfs)onderdeel van het landgoed waarbij de inkomsten uit verkoop van hout een onmisbare bron van inkomsten vormen die nodig zijn voor de instandhouding van het landgoed. Hierbij moet gedacht worden aan de werkzaamheden voor de instandhouding van de natuur- en landschapswaarden en de overige waarden zoals door uw gemeente genoemd in art 10.1 sub b t/m f. De zorg voor deze waarden en de uitvoering van de benodigde werkzaamheden door het landgoed zijn voor een belangrijk deel (circa 30%) mogelijk dankzij de inkomsten uit de houtproductie.

Bijgaand interview met de bedrijfsleider/bosbeheerder geeft u een kijkje achter de schermen en daarmee een indruk van het bosbeheer en de bosbouw op landgoed Den Treek-Henschoten.

**Reactie 1** betreft dan ook het verzoek om bestemming :

- 1) het gebied te bestemmen als ‘Bos’; en anders
  - 2) de bestemming ‘Natuur’ te wijzigen in ‘Bos en natuur’ En anders
- 2) houtproductie bij naam te noemen en te voegen aan artikel 10.1 a: bosbouw en houtproductie zodat de bosbouw onbelemmerd, ongewijzigd en zonder extra administratieve verplichtingen en gemeentelijke overleggen kan worden voortgezet. De natuur- en landschapswaarden en de instandhouding van bos worden o.a. op basis van het provinciale natuurbeleid, de provinciale landschapsverordening, de Boswet en de Natuurschoonwet 1928 ook reeds beschermd.

## **Reactie 2**

Art 10.1 s. toevoegen ‘ten behoeve van de houtproductie’. Paden etc en voorzieningen ten behoeve van de houtproductie

## **Reactie 3**

Art 10.4.1 sub d. en g. en art 10.4.3. zijn niet van toepassing op de bosbouwwerkzaamheden. Ook m.b.t. de artikelen 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34 behoort de houtproductie tot het normale onderhoud en gebruik en daarmee is de verbodsbepaling met bijbehorende voorwaarde voor de toelaatbaarheid niet van toepassing op deze werkzaamheden.

## **Reactie 4**

Art 10.4.3 sub b graag laten vervallen en vervangen door de mogelijkheid dat door het bevoegd gezag advies kan worden ingewonnen in geval ze dat nodig achten. Mijns inzien mag van de gemeente enige deskundigheid en eigen verantwoordelijkheid worden verwacht met betrekking tot het beoordelen van de voorwaarden gesteld onder sub a. Uiteraard kan het nodig zijn dat in bepaalde gevallen adviezen dienen te worden ingewonnen bij een deskundige. Maar lijkt niet redelijk dat in sub b) het laten opstellen van een rapport bij voorbaat als een verplichting geldt en wel voor alle aanvragen voor een vergunning en dat deze verplichting daarnaast bij voorbaat bij de aanvrager wordt neergelegd, waarbij vervolgens wel de beleidsruimte aan het bevoegd gezag wordt gegeven om dit rapport/deze rapporten te beoordelen. In het slechtste geval zou het voor Den Treek-Henschoten kunnen gaan om zeven rapporten die dienen te worden opgesteld.

Deze zienswijze om deze verplichting voor aanvrager om een rapport op te laten stellen, te laten vervallen heeft namelijk ook betrekking op:

- art 22.3.3 met betrekking tot de waarde ‘archeologie 1’
- art 23.3.3 met betrekking tot de waarde ‘archeologie 2’
- art 24.3.3 met betrekking tot de waarde ‘archeologie 3’
- art 25.3.3 met betrekking tot de waarde ‘archeologie 4’
- art 26.3.3 met betrekking tot de waarde ‘archeologie 5’
- art 27.5.3 met betrekking tot de waarde ‘ecologie’
- art 28.5.3 met betrekking tot de waarde ‘landgoed en buitenplaats’,
- art 34.4.4 met betrekking tot de overige zone ‘aardkundige waarden’
- art 34.6.4 met betrekking tot de overige zone ‘infiltratiegebied
- artikel 27 Waarde ‘Ecologie’



### **Reactie 5**

De dubbelbestemming Waarde ecologie laten vervallen met betrekking tot de bosgronden. De ecologische, landschaps- en natuurwaarden worden hier reeds beschermd op basis van artikel 10.1 sub b. Artikel 28 waarde 'landgoed en buitenplaats'

### **Reactie 6**

Het is mij niet gelukt om op de digitale kaart de grenzen van deze dubbelbestemming in te zien of deze grenzen op andere wijze helder te krijgen, maar het gehele eigendom binnen het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het grotere landgoed Den Treek-Henschoten. Zie bijgesloten overzichtskaart voor het gehele grondgebied van het landgoed. Het verzoek is dan ook om voor het gehele gebied de dubbelfunctie 'landgoed en buitenplaats' op te nemen.

#### Artikel 34.4 overige zone 'aardkundige waarde'

Het is niet mogelijk om op de digitale kaart de grenzen van deze zone in te zien of op andere wijze helder te krijgen.

#### Artikel 34.6 overige zone - infiltratiegebied

Het is niet mogelijk om op de digitale kaart de grenzen van deze zone in te zien of op andere wijze helder te krijgen.

### **Reactie 7**

In ieder geval ga ik er van uit dat de zone niet afwijkt van de provinciale aanwijzingen grondwaterbeschermingsgebied.

### **Reactie 8**

De bescherming van kwaliteit van het grondwater zijn al in de provinciale regels en beleidsplannen en die van het waterschap opgenomen. Deze zienswijze betreft de vraag in hoeverre een gemeentelijke omgevingsvergunning een toegevoegde waarde heeft voor de bescherming van het grondwater in verhouding tot de extra regeldruk met bijbehorende kosten en beperkingen die dit voor de eigenaar met zich meebrengt náást de voorschriften, verplichtingen en beperkingen die door provincie en waterschap reeds zijn bepaald. Verzoek is dan ook deze zone niet in het gemeentelijke bestemmingsplan op te nemen.

**Reactie 9** is het verzoek om de parkeerplaats bij het Henschotermeer, inclusief het bosgebied gelegen tussen de Parkeerplaats en de N227 niet als 'natuur' te bestemmen. De bestemming Natuur en daarnaast ook nog de dubbelbestemming ecologie is niet passend: het betreft immers een intensief recreatief gebied. Regels en (beperkende) voorwaarden met betrekking tot de instandhouding van de natuur- en landschapswaarden en ecologische waarden zijn op deze locatie niet in overeenstemming met het gebruik.

### **Overwegingen van de gemeente**

1. Wij verwijzen naar de reactie van het UPG als het gaat om de keuze voor de bestemming "Natuur". Een integraal onderdeel van bosbouw is ook het bos gebruiken ten behoeve van de houtproductie. Het toevoegen van houtproductie in de doeleindenomschrijving "Natuur" zou ons inziens dan ook alleen maar tot meer onduidelijkheid leiden. Met betrekking tot de redenering dat de bescherming van de natuur- en landschapswaarden en de instandhouding van bos niet noodzakelijk is, omdat ander wettelijk kader dit al afdoende regelt, verwijzen wij naar Landgoed de Laan punt 1. In de doeleindenomschrijving van de bestemming "Natuur" is (artikel 10.1) geregeld dat de bij bosbouw paden, in- en uitritten, onverharde wegen zijn toegestaan. Het in artikel 10.1 opnemen van voorzieningen voor houtproductie is zeer algemeen en kent geen duidelijk begrenzing. Wij vinden een dergelijke regeling niet passen binnen het conserverende karakter van het plan.
2. Uw constatering klopt. Bosbouw en daarmee houtproductie behoren tot het normale gebruik en de in het bestemmingsplan opgenomen verbodsbepalingen voor het kappen en planten van bomen zijn niet van toepassing op dit normale gebruik.
3. Onderzoek is alleen noodzakelijk als de werkzaamheden die genoemd zijn in de door u aangehaalde artikelen niet behoren tot het normaal beheer en onderhoud van het landgoed. Bovendien blijkt uit de artikelen dat het moet om werken en werkzaamheden die ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de waarden (bv. archeologische, aardkundige of ecologische waarden) die in de aangeduide gebieden aanwezig zijn. Gezien de mogelijke ingrijpende gevolgen van de werken en/of werkzaamheden, achten wij onderzoek door een ter zake deskundige of die gevolgen daadwerkelijk optreden gerechtvaardigd.

4. In dit bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "Natuur" nog veel gebruik, (aanleg van paden, in/ en uitritten, parkeerplaatsen) toegestaan dat mogelijk ecologische waarden kan aantasten. De dubbelbestemming "waarde – Ecologie" zorgt ervoor dat bij dat gebruik deze ecologische waarden beschermd worden.
5. De dubbelbestemming "Waarde - Landgoed en Buitenplaats" heeft in eerste plaats betrekking op historische buitenplaatsen waarin van oorsprong één of meer gebouwen een compositorisch geheel vormen met een eventueel thans (deels) verdwenen tuin en/of park van tenminste 1 hectare en dat van waarde is op het gebied van cultuurhistorie en natuur. De delen van het landgoed Treek- Henschoten die liggen binnen de Utrechtse Heuvelrug voldoen niet aan bovenstaande beschrijving en hebben daarom ook niet de dubbelbestemming gekregen.
6. De gebiedsaanduiding "Overige zone – infiltratiegebied" is rechtstreeks overgenomen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening en wijkt hiervan niet af.
7. De regels opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening ter bescherming van de grondwaterkwaliteit in waterwingebieden richten zicht tot gemeenten en zijn niet rechtstreeks verbindend voor burgers, vandaar dat deze regels vertaald moeten worden in een bestemmingsplan. De regels van het Waterschap of Hoogheemraadschap zijn wel direct verbindend, echter regelen alleen iets over de in het beheer zijnde wateren, dijken, gemalen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen. De regels van het Hoogheemraadschap of Waterschap hebben dus geen betrekking op alle onderdelen van de landgoederen. Gezien het voorgaande is het noodzakelijk om de bescherming van de grondwaterkwaliteit in een bestemmingsplan te regelen en voor bepaalde werken en werkzaamheden een vergunning verplicht te stellen.
8. Inmiddels is besloten dat de recreatiegebieden binnen de Utrechtse Heuvelrug in een apart bestemmingsplan worden opgenomen. De begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied OMMA is hierop aangepast en de gronden waarna u verwijst vallen niet meer binnen het bestemmingsplangebied. Wij kunnen dan ook niet aan uw verzoek om de bedoelde gronden een recreatieve bestemming te geven tegemoet komen. Zie ambtshalve wijzigingen van de plangrens OMMA in Hoofdstuk 7.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt niet door ons gedeeld leidt derhalve niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

## **6.10. Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen - Landgoed Anderstein & 't Stort**

### **Reactie**

Bijgaand ontvangt u een gezamenlijke reactie van Landgoed Anderstein (Maarsbergen) en Landgoed 't Stort (Maarn). Uw college heeft met ingang van 6 juni jl. gedurende 6 weken het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen, samen met de planMER en bijbehorende bijlagen ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is binnen de gestelde termijn (tot en met 17 juli 2014) en daarmee tijdig aan u verzonden.

Ter voorbereiding van deze inspraakreactie heeft tevens overleg plaatsgevonden op ambtelijk niveau. In verband met vakantie van de gemeentelijke projectleider kon dat overleg pas op 15 juli plaatsvinden. Reden waarom deze inspraakreactie ook niet eerder kon worden ingebracht.

Al in een eerder stadium is vanuit beide landgoederen een reactie ingebracht met het verzoek hiermee rekening te houden bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Bestudering van het voorontwerp bestemmingsplan leerde dat de ingebracht punten deels reeds zijn verwerkt waarvoor dank. Aangezien ook nog een aantal punten, dat betrekking had op specifieke situaties, niet of niet op de gewenste wijze is verwerkt, verzoeken beide landgoederen u hierbij deze punten alsnog te verwerken in het ontwerp – bestemmingsplan. Het betreft de volgende punten:

- algemene punten en bestaande rechten
- specifieke vragen voor Anderstein
- perceel Meentsteeg – Dwarsweg
- Rondweg en Shell – benzinstation
- specifieke vragen voor 't Stort

### **Algemeen**

Gebruiksmogelijkheden en flexibiliteit in dubbelbestemming "Waarde - Landgoed

en buitenplaats" Allereerst wil ik namens beide landgoederen waardering uitspreken voor het feit dat de gemeente de suggestie om landgoederen een dubbelbestemming "Waarde - Landgoed en buitenplaats" toe te kennen heeft overgenomen. Hiermee wordt recht gedaan aan de waarde die landgoederen en buitenplaatsen in de regio vertegenwoordigen.

Ook de ruimte die via de in artikel 36.1 opgenomen Wijzigingsbevoegdheid wordt geboden om tot optimalisatie van gebruiksmogelijkheden te komen, wordt gewaardeerd.

### **Flexibiliteit**

1. Wel wil het landgoed u daarbij in overweging geven om deze **flexibiliteitsbepalingen** niet via een wijzigingsbevoegdheid te regelen, maar om hier een (gemaximeerde zoals voor kantoren reeds is gedaan) afwijkingsbevoegdheid via een omgevingsvergunning voor te gebruiken, zoals dat bijvoorbeeld in artikel 4 lid 9 van het Bor is gedaan. Doordat landgoederen en buitenplaatsen veelal in het buitengebied gelegen zijn, kunnen deze geen gebruik maken van de regeling die in het Bor is opgenomen. Een snelle procedure is echter wel wenselijk om in te kunnen spelen op actualiteiten. Wat betreft mogelijke functies wordt concreet gedacht aan maatschappelijke functies, kantoren en (verzorgd) wonen.

2. Daarnaast wil ik namens beide landgoederen ook graag een kanttekening plaatsen bij de voorwaarde dat om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid er door middel van een **integrale toekomstvisie** voor het hele landgoed moet worden aangetoond dat de functie waarvoor de wijziging wordt gevraagd in wezenlijke mate dient bij te dragen aan de instandhouding van het landgoed / de buitenplaats en daardoor de cultuurhistorische waarden niet onevenredig kunnen worden aangetast. Zoals eerder aangegeven is het wenselijk om bijvoorbeeld ter voorkoming van leegstand als zich een nieuwe gebruiker aandient snel in te kunnen spelen op de actualiteit. Als het dan uitsluitend een inpandigere functiewijziging betreft, is de eis van een integrale toekomstvisie (te) zwaar. Deze eis zou daarom alleen moeten gelden voor ontwikkelingen die ook fysieke ingrepen in de omgeving meebrengen. U wordt verzocht de regels hierop aan te passen.

### **Oppervlakte bijgebouwen (buiten het bouwvlak)**

3. Daarnaast wil ik namens beide landgoederen ervoor pleiten om, zoals dat ook elders in de regio al wordt gedaan, om in de regels te voorzien in een **ruimere mogelijkheid om bouwwerken te kunnen bouwen** die horen bij een landgoed, zoals een koetshuis, een priemel, hondenkennel of orangerie maar bijvoorbeeld ook gebouwen ten dienste van het beheer van het landgoed of de buitenplaats. Deze zijn thans in artikel 28.2 gemaximeerd tot 50m<sup>2</sup> deze oppervlakte is te klein voor bijvoorbeeld beheervoorzieningen. Een maat van 500m<sup>2</sup> zou passender zijn, wellicht kan dit gerelateerd worden aan de oppervlakte van het landgoed of de buitenplaats.

4. Ten slotte nog een algemene opmerking over het in de dubbelbestemming opgenomen **regeling voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**. Gelet op het beheer van het landgoed, is een regeling waarbij het vellen of rooien van bos en / of het bebossen naast de regels van de Boswet ook een (extra) vergunning gevraagd wordt voor het uitvoeren van werkzaamheden ongewenst. Hierbij wordt u daarom verzocht het vergunningstelsel aan te passen en het kappen van bomen hieruit te schrappen, zodat er geen overlap is tussen de regels van de Boswet en het bestemmingsplan.

### **Bestaande rechten**

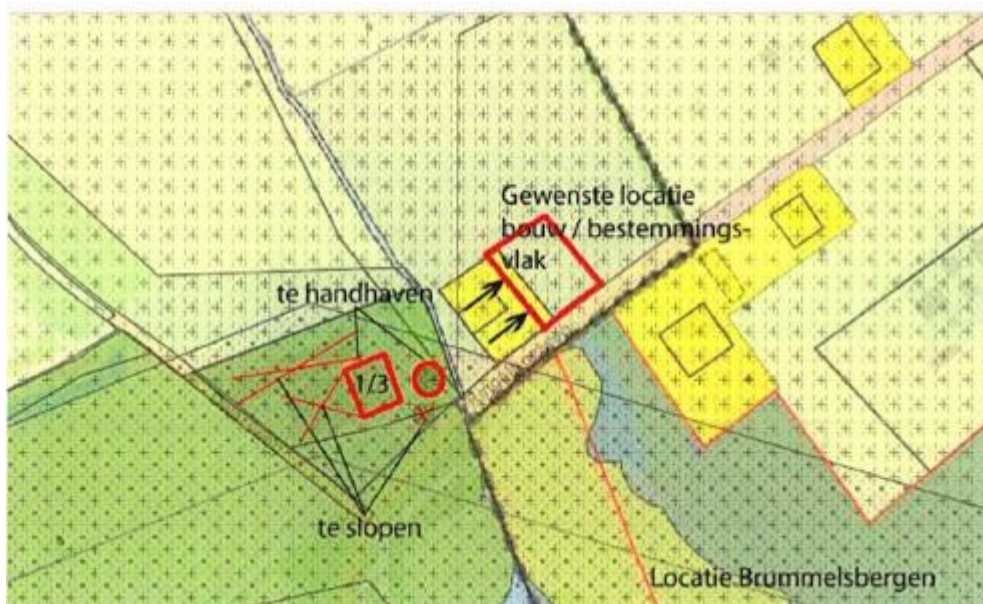
5. Beide landgoederen gaan er vanuit dat de **bestaande rechten**, zoals de uitbreiding van het gezamenlijke oppervlak aan hoofdgebouw en de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van de bebouwing bij 't Stort, maar ook de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming Recreatie ter plaatse van Landgoed Anderstein, zullen worden gerespecteerd en zullen worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

6. Bovendien verzoeken beide landgoederen daarbij om, juist gelet op de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument, de uitbreidingsruimte niet te beperken tot het bouwvlak (van het hoofdgebouw). Het is wenselijk een **zoekgebied** voor aan te geven al dan niet in combinatie met een afwijkingsbevoegdheid. Dit sluit aan bij hetgeen hierboven reeds naar voren is gebracht.

### **Specifieke vragen voor landgoed Anderstein**

7. In 2001 hebben de landgoederen Kombos, Anderstein, Maarsbergen en Huis te Maarn een gezamenlijke visie opgesteld; **de KAMMvisie**. In het verlengde hiervan zijn in 2013 door Landgoed Anderstein plannen ontwikkeld om de kwaliteit van de kern van het landgoed te versterken. De plannen hiervoor zijn als principeverzoek ingediend bij de gemeente, die heeft laten weten in beginsel bereid te zijn medewerking te verlenen aan de plannen. De plannen voorzien in het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing van de voormalige boerderij Brummelsbergen, waarmee de zichtlijnen kunnen worden hersteld en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De vrijgekomen gronden zullen deels worden heringericht als akker, zoals dat in het verleden ook het geval was. De bestemming zou Agrarisch met waarden moeten zijn in plaats van "Sport" (zie afbeelding 2).

8. De **uitstraling van de voormalige dienstwoning** (Ringelpoelweg 1) past niet bij de uitstraling van Anderstein en ligt vrijwel recht onder de hoogspanningsleiding die over het landgoed loopt en zal daarom worden gesloopt en herbouwd. De beoogde locatie sluit aan op het bestaande bouwvlak, maar ligt verder buiten de stralingszone (zie bijlage 1). De vrijkomende gronden kunnen worden toegevoegd aan de EHS, die daarmee in oppervlakte toeneemt omdat het bestemmingsvlak wordt verkleind. In verband daarmee wordt u verzocht het bestemmingsvlak in noordoostelijke richting te verplaatsen zoals aangegeven op afbeelding 1.



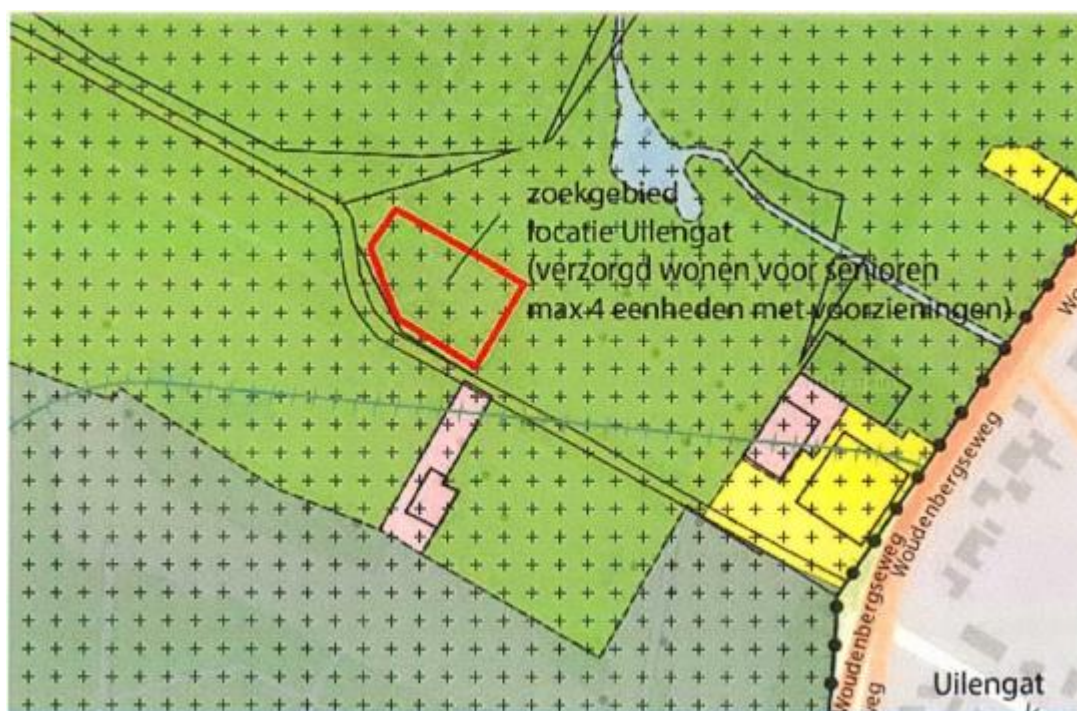
Afbeelding 1 gevraagde wijzigingen locatie Brummelsbergen

9. Daarnaast is **behoefte aan een centrale beheervoorziening**, ten behoeve van het beheer van het landgoed (buiten de golfbaan). Eerder werd gedacht aan nieuwbouw, maar ook om de verblijfplaats van de daar gevestigde kerkuil te faciliteren, wordt daarbij thans gedacht aan het gedeeltelijk (1/3 van bestaande oppervlak) handhaven van de bestaande schuur. De bestaande schuur zal wel aan de buitenzijde zal worden opgeknapt en verfraaid, zodat deze qua uitstraling gaat aansluiten bij de rest van het landgoed (zie afbeelding 1). De bestaande beheervoorziening ten behoeve van de golfbaan staat los van het landgoed en dient overeenkomstig te worden bestemd (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: bestemming perceel Brummelsbergen en beheervoorziening golf

10. Verdere nieuwbouw in de kern van het landgoed wordt ruimtelijk niet als wenselijk gezien. In ruil voor de sloop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt medewerking gevraagd **voor nieuwbouw op de locatie Het Uilengat** die aansluit op de bestaande voorzieningen en bebouwing van de golfbaan, Villa Anderstein en de woonboerderij van de familie. Een verdere uitwerking is opgenomen als bijlage 2. Een suggestie voor een mogelijke vertaling naar het bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3: zoekgebied nieuwe bebouwing locatie Uilengat

Graag zou landgoed Anderstein zien dat deze ontwikkelingen, waar mogelijk, mogelijk worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan. Voor een concrete uitwerking van de plannen wordt verwezen naar het principeverzoek dat als bijlage 1 is ingesloten en de (positieve) reactie daarop van de gemeente.

11. Daarnaast bevat het voorontwerp bestemmingsplan nog **enkele onregelmatigheden** rondom de Deel, het Koetshuis en Villa Anderstein. Zo zijn niet alle bestaande bijgebouwen van de boerderij, waaronder de hooiberg binnen de woonbestemming gebracht. Ook lijkt de bebouwing van het Koetshuis en Villa Anderstein niet volledig binnen het bouwvlak te liggen (zie afbeeldingen 4 en 5). Wilt u zo vriendelijk zijn de verbeelding op deze punten aan te passen?



Afbeelding 4: gewenste aanpassingen bijgebouwen bij woonhuis en bebouwing koetshuis



Afbeelding 5: gewenste aanpassing villa Anderstein

### **Perceel Meentsteeg - Dwarsweg**

12. Voorts graag uw aandacht voor het **perceel op de hoek** van de Meentsteeg en de Dwarsweg dat is bestemd als "Natuur". Dit betreft echter geen bosperceel maar een agrarisch perceel. Wilt u zo vriendelijk zijn om de bestemming met het agrarisch gebruik in overeenstemming te brengen.



Afbeelding 6: agrarisch perceel hoek Meentsteeg en Dwarsweg Rondweg

### Rondweg

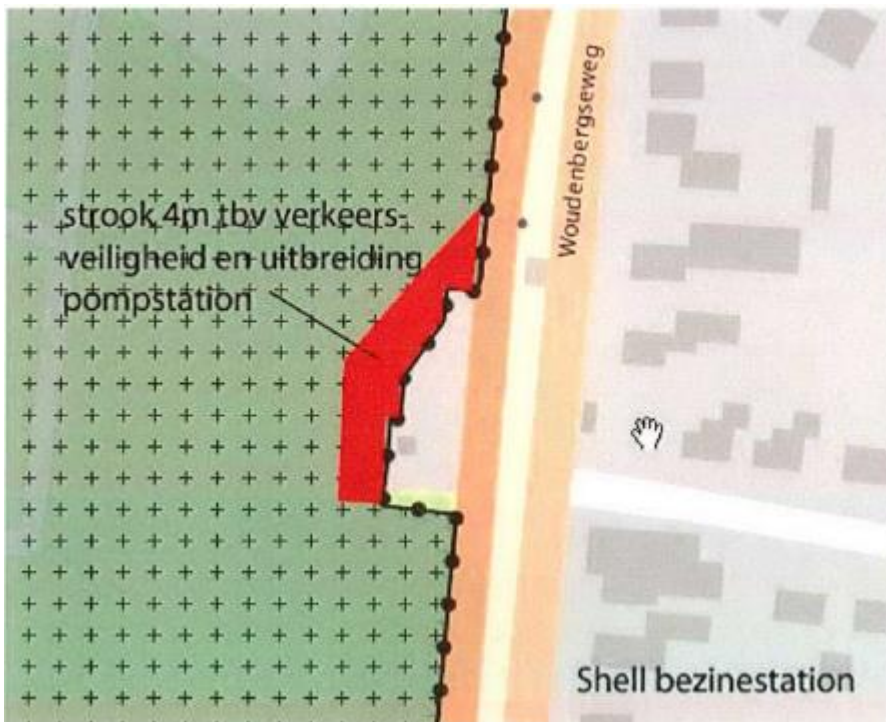
13. Het is bekend dat onderzoek wordt gedaan naar de realisatie van een **nieuwe rondweg** (Bosweg) parallel aan de Tuindorpweg die via een rotonde aansluit op de N226. Wellicht kan in het bestemmingsplan al rekening worden gehouden met deze ontwikkeling door de plangrens hierop aan te passen dan wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen? Tevens wordt u daarbij verzocht rekening te houden met mogelijke ontwikkelingen binnen de (te verleggen) rode contour en de ontsluiting van de te ontwikkelen percelen op de nieuw aan te leggen Bosweg.



Afbeeldingen 7 en 8: suggestie verschuiven plangrens tbv aanleg rondweg

### Shell-station

14. In het verlengde daarvan wordt tevens gevraagd in het bestemmingsplan een voorziening op te nemen ten behoeve van het verbeteren van de afwikkeling van het verkeer en de **uitbreiding van het Shell-station** aan de N226. Hiertoe zou een strook van circa 4m breedte aan het Shell - station moeten worden toegevoegd.



Afbeelding 9: toe te voegen strook Shell-station

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat dit verzoek raakvlakken heeft met de Beheersverordening Woongebied Maarn Maarsbergen. Aangezien het Shell-station binnen de grenzen van de Beheersverordening ligt, is tevens een inspraakreactie ingediend in het kader van de Ontwerp Beheersverordening die op dit moment eveneens ter inzage ligt. Daarin is gevraagd het aangeduide gebied binnen de grenzen van de Beheersverordening te brengen, zodat de beoogde verbeteringen eenvoudig kunnen worden uitgevoerd.

### **Specifieke vragen voor landgoed 't Stort**

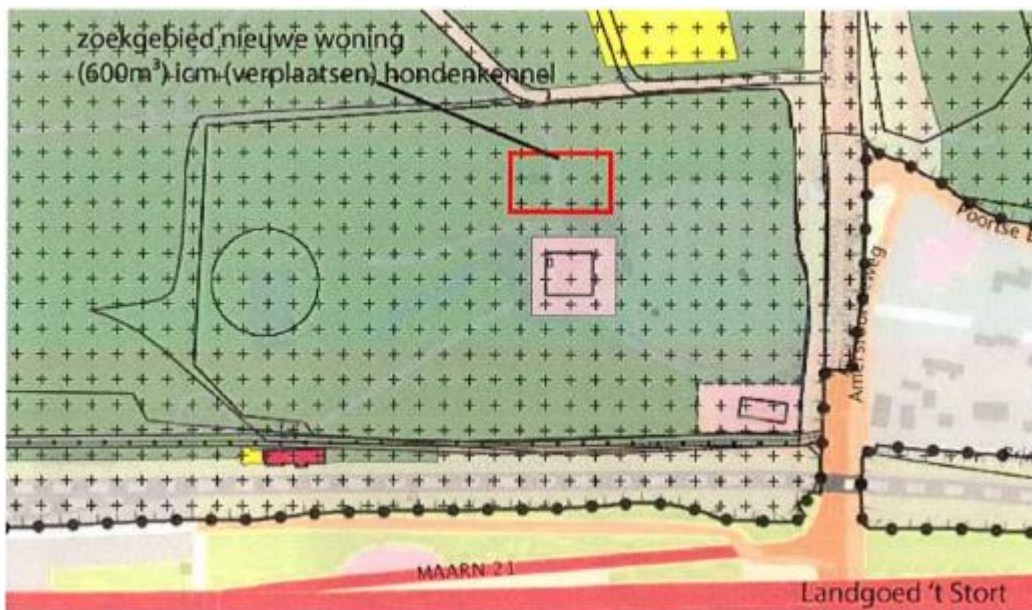
15. Zoals u bekend is voor Landgoed 't Stort in het verleden een principeverzoek ingediend dat voorzag in nieuwbouw van 2 woningen en een kantoorgebouw op landgoed 't Stort. Dit verzoek is niet meer actueel en in overleg met mw. J. Seraus van uw gemeente inmiddels ingetrokken (bij brief d.d. 18 december 2013).

Met het oog op het beheer en de sociale veiligheid is er wel nog altijd behoefte aan een extra woning op het landgoed, zodat er meer toezicht is. In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat het aantal woningen buiten het hoofdgebouw 1 mag bedragen. In het thans voorliggende plan is het recht op de extra woning buiten de bouwvlak niet overgenomen.

Gelet op de bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan en de behoefte aan toezicht wordt u verzocht in de verbeelding van het bestemmingsplan **een bouwvlak én een regeling** op te nemen waarmee de bouw van een dergelijke woning buiten het hoofdgebouw ook praktisch mogelijk wordt maakt op de in de bijlage 2 aangegeven locatie.

Afbeelding 10 bevat een aanduiding van de locatie van het zoekgebied voor de nieuwe woning. Overigens wordt opgemerkt dat de hondenkennel als zodanig niet is aangegeven op de verbeelding. De verplaatsing van de hondenkennel is als onderdeel van het vrijstellingsverzoek aan de orde geweest en in beginsel akkoord bevonden door zowel de gemeente als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zie bijlage 3) voor de correspondentie dienaangaande. Het zoekgebied zou ruimte moeten bieden voor realisatie van beide elementen: woning en hondenkennel.





Afbeelding 10: uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Maarn met zoekgebied woning

Ik ga ervan uit dat u hiermee voldoende op de hoogte bent gebracht van de aandachtspunten en wensen zoals die er zijn vanuit beide landgoederen voor de herziening van het bestemmingsplan. Mocht u behoefte hebben aan een nadere toelichting dan ben ik daar graag toe bereid.

### **Overwegingen van de gemeente**

1. Zowel het karakter van dit bestemmingsplan als het karakter van het gebied lenen zich niet voor een binnenplanse afwijkingsregeling voor maatschappelijke functies, kantoren en (verzorgd) wonen. Wij wijzen er daarbij op dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en beperkte mogelijkheden biedt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien wijzen wij er op dat landgoederen vaak hoge natuur, cultuurhistorische, landschappelijke waarden kennen. Inpassing van een nieuwe functie vergt daardoor maatwerk, waarbij op uiterste zorgvuldige wijze wordt gekeken of de nieuwe functie met respect voor de genoemde waarden kan worden ingepast. Vanwege voorgaande is juist gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, omdat deze meer waarborgen biedt dan een binnenplanse afwijking. Los van het bovenstaande wijzen wij er op dat het bij de binnenplanse afwijking gaat om afwijkingen van beperkte aard. Daarvan is geen sprake als met de afwijking de bestemming gewijzigd kan worden.
2. De raad heeft op 2 juli 2015 een amendement aangenomen om de artikelen 36.1.3 en 36.1.4 te verwijderen uit de planregels en de toelichting. Het zoeken van economische dragers is een kwestie van maatwerk, en zou derhalve niet als generieke regel opgenomen moeten worden.
3. Wij vinden de voorwaarde van een integrale toekomstvisie voor **alle** gevallen een te zwaar en onnodig belastend middel en zullen de regels naar aanleiding van uw reactie aanpassen. De integrale toekomstvisie is alleen noodzakelijk, indien de aangevraagde wijziging gevolgen heeft voor het gehele landgoed.
4. Wij vinden het acceptabel om voor landgoederen afhankelijk van de omvang ervan in beginsel extra opslagruimte voor machines e.d. toe te staan. In het bestemmingsplan nemen we in de regels een mogelijkheid op om onder voorwaarden een beheerschuur mogelijk te maken van maximaal 100 m<sup>2</sup> dan wel 150 m<sup>2</sup>. Eén van de voorwaarden is dat de noodzaak van de beheerschuur aangetoond dient te worden aan de hand van natuurgronden in eigen beheer. Beheer door derden of gronden niet in gebruik als natuur, zoals gronden in gebruik als golfbaan of in gebruik bij een agrarisch bedrijf tellen daarbij niet mee. Wij zijn daarbij van mening dat in een schuur van 150 m<sup>2</sup> voldoende ruimte aanwezig is om de grote machines te stallen die noodzakelijk zijn voor beheer op grote landgoederen en zien geen reden om 500 m<sup>2</sup> toe te staan.
5. In tegenstelling tot hetgeen u aangeeft is het vellen van rooien van bos in het kader van het normaal beheer en onderhoud niet vergunningplichtig op grond van het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit artikelen 10.4.2 onder a en 27.5.2 onder a van het bestemmingsplan. Wij zien dan ook geen reden om dit aan te passen.
6. Gebleken is dat het bestemmingsplan "Buitengebied Maarn" op landgoed 't Stort meer toestaat en meer ruimte biedt qua bebouwing en gebruiksmogelijk dan nu in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De regels en verbeelding zijn zodanig aangepast, dat deze nagenoeg overeenkomen met hetgeen is toegestaan in het nu nog geldende bestemmingsplan. De gronden van de golfbaan zijn in de Provinciaal Ruimtelijke Verordening aangemerkt als ecologisch hoofdstructuur (EHS) en krijgen hierdoor binnen het nieuwe bestemmingsplan de ecologische dubbelbestemming. In verband met voorgaande staan

- wij slechts beperkt bebouwing toe. Wij hebben wel de binnen de bestemming “Recreatie” aanwezige bebouwing gerespecteerd en derhalve positief bestemd (zie ook antwoord op inspraakreactie met nr.8).
7. Wij hebben de bouwvlakken op de verbeelding aangepast, zodat zij niet strak om de hoofdgebouwen heen liggen. Wij zien geen reden om nog zoekgebieden buiten het bouwvlak aan te wijzen waar bebouwing mag. Dit achten wij in het eerste plaats niet passend binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan. In tweede plaats zijn wij van mening dat er voldoende flexibiliteitsbepalingen in dit bestemmingsplan zijn opgenomen om hoofdgebouwen (beperkt) te kunnen uit te breiden. Hiernaast wijzen wij op de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan. Die bieden voldoende mogelijkheden om hoofdgebouwen (beperkt) uit te breiden.
  8. Per ongeluk heeft de locatie Brummelsbergen de bestemming “Sport” gekregen. Het betreft hier terecht, zoals u stelt, een agrarische bouwkaavel. Deze kavel zal dan ook als zodanig worden opgenomen in het bestemmingsplan. Verbeelding aanpassen.
  9. Wij hebben geen bezwaren tegen verplaatsing van het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de woning. Wij constateren echter dat bij uw inspraakreactie een ruimtelijke onderbouwing, waaruit de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe woonlocatie blijkt, ontbreekt. Ondermeer ontbrak een oordeel over belemmeringen op de nieuwe woonlocatie ten aanzien van beschermde flora en fauna, archeologische waarde en bodemverontreiniging. Inmiddels zijn deze onderzoeken wel overgelegd. Deze moeten echter nog beoordeeld worden. Een onlangs ondertekende anterieure overeenkomst is inmiddels ontvangen. Indien alle stukken akkoord zijn, zal dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden geëffectueerd.
  10. Wij staan op hoofdlijnen positief tegenover de door u gewenste ontwikkelingen op het perceel Brummelsbergen. Over het plan dat u nu echter voor het perceel Brummelsbergen voorstelt, waarbij u 1/3 deel van de schuur wenst te handhaven staan wij niet positief. Het deel van de schuur dat blijft staan op het voormalige agrarische perceel is namelijk veel groter dan hetgeen was voorgesteld in uw eerdere plannen voor een beheerschuur op dit perceel (600 m<sup>2</sup> i.p.v. 300 m<sup>2</sup>). Ook ontbreekt een onderbouwing waarom een beheerschuur van dergelijke omvang noodzakelijk is. Wij zullen de ontwikkeling dan ook niet meenemen in het bestemmingsplan. Voor de beheerschuur voor de golfbaan is op de verbeelding een aanduiding ‘beheerschuur’ opgenomen. In de regels is opgenomen, dat hier een beheerschuur mag.
  11. Vanaf het begin is door de gemeente aangegeven dat wij wel mee willen werken aan een ontwikkeling op ‘t Uilengat in ruil voor de sloop van alle agrarische schuren op Brummelsbergen, maar vanaf het begin is ook steeds aangegeven dat de voorgestelde bebouwing veel te groot is. Uitgangspunt was altijd dat in ruil voor de volledige sloop er volgens de ruimte voor ruimteregeling 2 woningen mochten komen, en met enig maatwerk wellicht 3. Nu blijft er volgens uw plannen 1/3 deel van de agrarische gebouwen staan en wordt er een woonfootprint van 400 m<sup>2</sup> op ‘t Uilengat voorgesteld en een gebouw met een inhoud van 1450 m<sup>3</sup>. Bovendien moeten er voor deze bebouwing veel meer bomen sneuvelen, en blijft de laanstructuur, waar wij veel waarde aan hechten, niet in stand. Wij staan vooralsnog dan ook nog niet positief tegenover de ontwikkeling op het ‘t Uilengat en hebben de in uw inspraakreactie gepresenteerde plannen dan ook niet meegenomen in het bestemmingsplan. Wij wijzen u daarbij ook op dat wij uw plannen alleen kunnen meenemen, indien u de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan heeft aangetoond. Korthedshalve verwijzen wij naar onze antwoord onder punt 8.
  12. Wij hebben conform u verzoek de gronden waarop de hooiberg staat binnen de bestemming “Wonen B1” gebracht. Verbeelding aanpassen.
  13. Het perceel op de hoek van de Meensteeg en de Dwarsweg hebben wij conform uw verzoek bestemd als “Agrarisch”.
  14. Zoals u zelf al aangeeft wordt onderzoek gedaan naar een nieuwe rondweg en is hierdoor nog niet duidelijk hoe de nieuwe verkeerssituatie in Maarsbergen er uit komt te zien. De ontwikkelingen zijn derhalve nog niet concreet genoeg om nu al in een bestemmingsplan op te nemen.
  15. Achter het Shell-station is natuur aanwezig, welke door de extra strook waarom u verzoekt verdwijnt. U geeft echter niet aan waar u deze strook natuur gaat compenseren. Ook is onduidelijk welke gevolgen de uitbreiding van het Shell-station heeft op de omliggende flora en fauna (denk aan kap van bomen), daarbij zal een uitgebreid Shell-station meer verkeer aantrekken en zullen de effecten op de omliggende omgeving groter zijn. Of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is dus vooralsnog onduidelijk, zolang die onduidelijkheid bestaat kunnen wij geen oordeel geven over het opnemen van de ontwikkeling in het bestemmingsplan.
  16. Het is correct dat het recht om op grond van het geldende bestemmingsplan één woning te plaatsen buiten het bouwvlak, niet meer is opgenomen. Het betrof hier een recht om op de locatie van een al aanwezige woning een nieuwe woning te (her)bouwen. Op het landgoed ‘t Stort is naast de woning in het hoofdgebouw fysiek geen bestaande woning meer aanwezig. Hiermee is het recht op (her)bouw van een woning ook komen te vervallen. In convenant opgenomen dat familiewoning op locatie moestuin mag worden gebouwd indien: station wordt aangekocht en opgeknapt, woonbestemming daarvan wordt wegbestemd, hondenkennel en volière worden gerestaureerd.

## **Conclusie**

De inspraakreactie delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Artikel 36.1.2 sub a inzake de integrale toekomstvisie passen wij aan.
- Aan artikel 36.1.2 voegen wij een nieuw sub b toe, luidend: mits daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 27.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast
- Artikel 28.3.1 en 28.3.2. zijn aangepast. De artikelen luiden nu als volgt:  
28.3.1 Afwijking voor opslag onderhoudsmaterieel  
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) ten behoeve van gebouwen voor de opslag van onderhoudsmaterieel, mits:
  - f. de goot- en bouwhoogte maximaal 4 en 6 m bedragen;
  - g. de oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt, indien aangetoond wordt dat 5 tot 50 hectare natuur in eigen beheer wordt onderhouden;
  - h. de oppervlakte maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt, indien aangetoond wordt dat meer dan 50 hectare natuur met wordt onderhouden;
  - i. de inpassing van het gebouw in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
  - j. indien het onder c genoemde gebouw, wordt gesitueerd op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' dient uit onderzoek te blijken, dat er geen sprake is van significante aantasting van de ecologische waarden.

### 28.3.2 Afwijking voor overige bouwwerken

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats' een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) ten behoeve van overige bouwwerken, zoals entreehekken en bruggen, mits:

- c. de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
- d. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- Op landgoed 't Stort passen wij de bouwvlakken en de bebouwingspercentage op de verbeelding aan, zodat deze overeenkomen met het nu nog geldende bestemmingsplan 1995.
- De beheerschuur voor de golfbaan geven wij op de verbeelding de aanduiding 'opslag' en in de regels nemen wij op, dat hier opslag binnen gebouwen is toegestaan.
- De gronden langs de Woudenbergseweg waarop de hooiberg staat geven wij op de verbeelding de bestemming "Wonen B1".
- Het perceel op de hoek van de Meensteeg en de Dwarsweg bestemmen wij op de verbeelding als "Agrarisch met waarden";
- Voor landgoed 't Stort geldt ook nog een ambtshalve wijziging. Het hoofdgebouw mag gebruikt worden voor wonen in het geldende bestemmingsplan. Dit dient nog geregeld te worden in het nieuwe plan.

## **6.11. Woudenbergseweg 42 en 42a te Maarsbergen - Landgoed Kombos**

### **Reactie**

Op het voorontwerp-bestemmingsplan OMMA willen wij gaarne de volgende inspraak leveren. Een deel van de onderstaande zaken hebben wij op 15 juli jl. mogen bespreken met de heren Germt Medema en Alfons Mulder. Elementen die in het gesprek door hen werden genoemd en die voor u van belang kunnen zijn voor het maken van een goede afweging, hebben wij zo goed mogelijk in deze inspraaknotitie verwerkt. Ons verzoek aan u is of u de onderstaande zaken wilt verwerken in het komende ontwerp van het bestemmingsplan OMMA. Uiteraard zijn wij bereid verdere toelichting en uitleg te geven.

Naast het bestemmingsplan OMMA loopt een traject van/voor vier landgoederen (KAMM: Kombos, Anderstein, Huis te Maarn, Maarsbergen) en de overheid (Provincie, Gemeente en Waterschap) waar ook wensen en voorstellen op het gebied van ruimtelijke ordening ingebracht worden. Het zal daarom voorkomen dat het onderstaande niet alleen in het kader van OMMA, maar ook in het kader van dit KAMM-traject door ons landgoed wordt ingebracht.

Anderzijds zal het ook voorkomen dat er wensen en voorstellen door ons in het kader van het KAMM-traject worden ingebracht, maar mogelijk niet in het kader van het bestemmingsplan OMMA. Onderstaand hebben wij alleen die zaken opgenomen waarvan wij weten of met voldoende zekerheid kunnen inschatten dat deze binnen de termijn van het komende bestemmingsplan realiseerbaar zijn.

Gaarne vragen wij van u enige flexibiliteit: mochten er in de komende periode van het KAMM-traject nieuwe zaken naar voren komen waarvoor het van belang is om deze op te nemen in het bestemmingsplan OMMA, dan willen wij u vragen om deze in de volgende fase(n) van het bestemmingsplan alsnog naar voren te mogen brengen.

Gaarne leggen wij de volgende wensen en voorstellen aan u voor:

**1. Opnemen van een bouwblok van 100 m<sup>2</sup> voor de realisatie van een landgoedschuur op het adres Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen; tevens verschuiving van het bestaande bouwvlak op dit adres opdat de landgoedschuur ten noorden van de beheerderswoning kan worden gerealiseerd.**

Om het landgoed op een goede manier te beheren en te onderhouden, bestaat er dringend behoefte aan de realisatie van een landgoedschuur. Reeds enige tijd geleden is hiertoe een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Bij dezen verzoeken wij u om ons in het nieuwe bestemmingsplan de ruimte toe te kennen om deze schuur te kunnen realiseren.

Onze motivatie voor dit verzoek is dat het landgoed tegenwoordig een andere bedrijfsvoering kent dan in het verleden. Daar waar in het verleden de weilanden verpacht waren en deze percelen door derden werden beheerd, zijn deze weilanden thans in onverpachte staat, grotendeels omgevormd naar natuur en doen wij veel van het beheer zelf. Hetzelfde geldt voor de bossen op het landgoed: in het verleden werd het hout op stam verkocht, maar tegenwoordig doen wij de houtoogst en - verwerking zelf. Voor het beheer van de bossen en de natuurweiden van het landgoed is een aantal grote machines en werktuigen nodig. Deze zijn niet onder te brengen in de enige, bestaande schuur op het landgoed (de vroegere varkensschuur, thans 'de schapenschuur') omdat deze schuur in gebruik is voor het houden van schapen, die eveneens ingezet worden voor het natuurbeheer. Ook qua hoogte, diepte, compartimentering en grootte van de buitendeuren, leent deze schuur zich niet voor het stallen van de benodigde machines.

Het UPG heeft recent in een notitie bij u aangegeven dat het wenselijk is dat landgoederen over een landgoedschuur kunnen beschikken voor machines en gereedschappen om het landgoedbeheer goed te kunnen uitvoeren.

Om de benodigde landgoedschuur voor ons landgoed te kunnen realiseren op een functionele en landschappelijk goed ingepaste wijze, is het nodig dat in het bestemmingsplan OMMA een bouwblok van 100m<sup>2</sup> wordt opgenomen, ten noorden van de beheerderswoning op het adres Woudenbergseweg 42a. **Tevens** is ons verzoek om het bestaande bouwvlak op dit adres in het nieuwe bestemmingsplan te **vergroten**, dan wel voor een deel te verschuiven waarbij het westelijke deel van dit bouwvlak verschoven wordt naar de noordkant van de beheerderswoning. In een bijlage is ons voorstel voor het bouwvlak ingetekend (bijlage 1).

Bijgevoegd treft u de bouwtekening van de benodigde landgoedschuur aan (bijlage 2). Daarbij is tevens een tekening opgenomen waarop is te zien welke machines voor het beheer nodig zijn en welke ruimte zij innemen. Uit deze tekening kunt u opmaken dat een schuur van (minimaal) 100 m<sup>2</sup> benodigd is. Tevens is een tekening opgenomen van de gewenste locatie voor deze landgoedschuur. Bijgevoegd is eveneens de beleidsnotitie van het UPG over landgoedschuren (bijlage 3). De realisatie van een landgoedschuur voor landgoed Het Kombos past binnen het voorgestelde in de notitie.

**2. Herbouw van een hooiberg, en restauratie van de enig resterende schaapskooi van Maarsbergen (rijksmonument) op het adres Woudenbergseweg 42 te Maarsbergen.**

Gaarne zouden wij in het nieuwe bestemmingsplan de ruimte krijgen om één van de twee, door de brand in 1975, verloren gegane **hooibergen** van boerderij Het Blauwe Huis opnieuw neer te zetten. De hooiberg zal met de juiste streekeigen materialen en details worden opgebouwd, waarbij het na de brand bewaard gebleven smeedwerk, zoveel mogelijk wordt hergebruikt. Na de plaatsing van de hooiberg, zal deze ook daadwerkelijk als hooiberg functioneren. Hier zal namelijk het natuurhooi worden opgeslagen, dat nu nog in 'de schapenschuur' wordt ondergebracht maar waarvoor feitelijk geen ruimte is op het moment dat ook de schapen naar binnen moeten worden gehaald (onder andere in de aflammerperiode en bij aanhoudend slecht weer). Bijgevoegd is een notitie waarin het plan voor de herbouw van de hooiberg is beschreven (bijlage 4).

**Tevens** doen wij u het verzoek om ons door middel van het bestemmingsplan de ruimte te bieden om een **schaapskooi** nabij het adres Woudenbergseweg 92 te verplaatsen naar het adres Woudenbergseweg 42. Deze schaapskooi is de enige resterende schaapskooi in Maarsbergen en is tevens een rijksmonument. Helaas verkeert deze in slechte staat. Na verplaatsing naar het adres Woudenbergseweg 42 willen wij deze schaapskooi volledig restaureren en deze zijn oorspronkelijke functie teruggeven. Wij zouden onze Veluwe heideschappen in de schaapskooi willen onderbrengen, waardoor het mogelijk wordt om de huidige schapenschuur, weer haar vroegere functie terug te geven, namelijk de functie van varkensschuur. Door naast schapen, ook een aantal varkens en kippen te houden, kunnen wij verder bijdragen aan de sociale en educatieve functie van het Blauwe Huis. Wij ontvangen ieder jaar kinderen van scholen en kinderdagverblijven om hen iets te vertellen over boerderijdieren en hen ook te laten zien/ervaren hoe leuk het is om met deze dieren om te gaan. Bijgevoegd is een notitie waarin het plan voor de schaapskooi is beschreven (bijlage 5). Zowel de hooiberg als de schaapskooi willen wij realiseren binnen het bouwvlak van het adres Woudenbergseweg 42.

### **3. Opname van de bouwblokken van een aantal kleine bouwwerken die al lange tijd op het landgoed aanwezig zijn, maar niet in het bestaande bestemmingsplan terug te vinden zijn.**

In het Kombos is een viertal kleine bouwwerken aanwezig. Deze zijn reeds lang geleden geplaatst (ca. 40 tot 50 jaar geleden). Gaarne zouden wij voor deze drie bouwwerken het bouwblok opgenomen willen zien in het bestemmingsplan. Het betreft een bouwblok voor de kippenren op het adres Woudenbergseweg 42a, het houten gebouwtje van ijsclub De Kom nabij de Kom, de uitkijkhut aan de Kooisteeg en het 'zeughokje' aan het Koedammerpad. Op bijgevoegde kaart is de exacte ligging van deze vier bouwwerken aangegeven (bijlage 6).

### **4. Overname van het provinciale beschermingsgebied voor het (sub)prioritaire verdrogingsgebied waarin het Kombos is gelegen (PRV, art. 4,11A).**

Gaarne zien wij in het nieuwe bestemmingsplan, het provinciale beschermingsgebied voor het (sub)prioritaire verdrogingsgebied in en rond het Kombos, opgenomen. Hiervoor verwijzen wij u naar de PRV, art. 4,11A. Een kaart met dit beschermingsgebied is bijgevoegd (bijlage 7). Daarbij wordt de gemeente verzocht om alle ontwikkelingen waarvan een hydrologisch effect op het Kombos kan uitgaan, vooraf te onderzoeken op het daadwerkelijk te voorziene hydrologisch effect. Indien uit onderzoek blijkt dat verdroging op zal treden, wordt de gemeente verzocht om aan dergelijke ontwikkelingen geen toestemming te verlenen zonder dat het het treffen van afdoende mitigerende maatregelen wordt geëist. Concreet betreft het in ieder geval de mogelijke ontwikkelingen bij Maarsbergen Noord/Oost en de eventuele aanleg van een tunnelbak bij Maarsbergen voor het realiseren van een ongelijkvloerse kruising van spoorlijn en N226.

Wij maken ons zorgen over mogelijk verdergaande **verdroging van het Kombos** en zullen daarom in het kader van het KAMM-traject bepleiten dat er voor de kwelzonestrook bij Maarsbergen en Maarn in een gezamenlijke benadering van overheden en landgoederen, gedegen onderzoek en studie plaatsvindt naar de hydrologische kwetsbaarheid van dit gebied en naar de maatregelen die nodig zijn om dit gebied voldoende te beschermen. Niet uit te sluiten is, dat op grond daarvan in een later stadium zal blijken dat de aanwijzing van een groter beschermingsgebied bij Maarsbergen en Maarn wenselijk is (naast andere maatregelen).

### **5. In het kader van de ontsnippering van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en ten behoeve van de grote zoogdieren, een nieuwe bestemming definiëren, zijnde 'rustgebied grote hoefdieren' en deze bestemming toewijzen aan het Kombos.**

Het Kombos ligt in de rustige zone van het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug. Het vormt een rustgebied voor grote zoogdieren als het ree en de das. Deze dieren zijn gevoelig voor verstoring als gevolg van recreatief medegebruik. Met name onder reeën vallen veel slachtoffers op de N226 indien recreanten door het gebied trekken zonder zich aan de regels te houden (bijvoorbeeld door recreatie buiten de opengestelde wegen en paden, door honden los te laten, luidruchtigheid, recreatie na zonsondergang en voor zonsopgang). Het Kombos is kwetsbaar voor verstoring gezien de ligging tussen de A12, de N226 (de Woudenbergseweg) en de Scherpenzeelseweg. Vanwege de aantrekkingskracht van het natuurschoon op recreanten, dreigt het Kombos te onrustig te worden voor grote zoogdieren. Daarom wordt de gemeente

verzocht om voor het nieuwe bestemmingsplan, een nieuwe bestemming te definiëren, zijnde 'rustgebied grote hoefdieren'. Deze nieuwe bestemming zou dan toegewezen moeten worden aan het Kombos. Zeker als op enig moment het edelhert zijn (her)intrede doet op de Utrechtse Heuvelrug, is een toereikend areaal rustgebied voor het edelhert noodzakelijk. Dit versterkt het belang om het relatief rustige Kombos aan te wijzen als rustgebied voor grote hoefdieren (naast andere relatief rustige gebieden in de noordelijke zone van het Nationale Park). Bijgevoegd is een kaart uit het recent uitgebrachte inrichtingsadvies voor het ecoduct N226, waarop de voor het edelhert (en andere grote zoogdieren) gewenste rustgebieden zijn aangegeven. Dit betreft onder andere het Kombos (bijlage 8).

#### **6. Aanpassing van het bouwvlak op het adres Woudenbergseweg 42.**

Het bouwvlak voor het adres Woudenbergseweg 42 is onevenredig klein van oppervlakte, zeker als deze wordt vergeleken met de bouwvlakken van de adressen Woudenbergseweg 40 en Woudenbergseweg 38. Het in het ontwerpbestemmingsplan ingetekende bouwvlak is zo gering dat de bestaande 'schapenschuur' deels buiten dit bouwvlak valt en de wagenloods in zijn totaliteit. Wij verzoeken u om het bouwvlak voor dit adres in overeenstemming te brengen met de grootte van het oorspronkelijke erf. Bijgevoegd is een kaart waarop de grootte van dit erf is ingetekend (bijlage 9).

#### **7. Opname van eendekooi De Kom, de Heijgraaff en De Zesvoet als cultuurhistorisch waardevolle waterpartij.**

In het Kombos liggen meerdere cultuurhistorisch waardevolle waterpartijen. Het betreft in ieder geval de eendekooi De Kom, de gegraven beek De Heijgraaff en de brede en diepe watergang De Zesvoet. Wij verzoeken u om aan deze waterpartijen in het nieuwe bestemmingsplan, de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle waterpartij' toe te kennen. Op de bijgevoegde kaart is aangegeven welke waterpartijen het betreft (bijlage 10).

#### **8. Voorkomen dat niet-eerder opgenomen gebouwen en functies op onze gronden ten noorden en ten zuiden van de Griftdijk, worden 'inbestemd' in het bestemmingsplan.**

Het is ons een doorn in het oog dat er op onze gronden ten noorden en ten zuiden van de Griftdijk door de pachter activiteiten worden ontwikkeld en/of toegestaan die een aantasting vormen voor de kwaliteit van het gebied en die zich niet verhouden met de bestemming daarvan. Het gaat daarbij onder andere om houtopslag / handel en om paardenverenigingsactiviteiten.

Daarnaast is midden in ons eigendom ten noorden van de Griftdijk een woonwagenterrein gelegen waar zonder vergunning recycling van metalen plaatsvindt. Wij streven naar het herstel van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van dit gebied, echter op dit moment hebben wij weinig mogelijkheden om deze ontwikkeling te sturen (o.a. doordat de grond verpacht is). Om te voorkomen dat ons eigendom onomkeerbaar wordt aangetast, doen wij u het verzoek om geen niet-eerder opgenomen gebouwen/functies op ons eigendom aan de Griftdijk in te bestemmen, ook niet als de pachter en/of de bewoner van het woonwagenterrein aan de gemeente zou vragen om deze gebouwen/functies wel in te bestemmen. Concreet gaat het onder meer over het woonwagenterrein en de omvangrijke opslag van hout.

#### **9. Voorkomen van negatieve uitstralingseffecten op ons eigendom door geen extra ruimte te bieden aan verblijfsrecreatie rond het Kombos (vasthouden aan de bestemming uit het vorige bestemmingsplan) en geen extra ruimte te bieden aan een bedrijf dat vrachtwagens verkoopt, nabij ons eigendom aan de Griftdijk.**

Om **negatieve uitstralingseffecten** op de rust en de natuurkwaliteit van het Kombos te voorkomen, verzoeken wij u om in het nieuwe bestemmingsplan geen toename en geen nieuwe verblijfsrecreatie (B&B's en campings) aan de Woudenbergseweg en Scherpenzeelseweg rond het Kombos toe te staan. Met andere woorden: in het nieuwe bestemmingsplan dient voor locaties direct liggend rond het Kombos niet meer ruimte te worden opgenomen voor verblijfsrecreatie dan tot nu toe geboden is.

**10.** Ook de **bedrijfsmatige activiteiten** rond ons eigendom aan de Griftdijk hebben soms ongewenste en negatieve uitstralingseffecten. Het betreft onder andere activiteiten van een bedrijf dat vrachtwagens verkoopt, en de activiteiten op het adres Griftdijk 2 (o.a. houthandel, illegale verhuur woning aan

immigranten). Wij verzoeken u om illegale activiteiten van het betreffende **vrachtwagenhandelbedrijf** en de bewoner(s) van Griftdijk 2, niet door middel van het nieuwe bestemmingsplan te legaliseren. In plaats daarvan verzoeken wij om de huidige bestemming te handhaven.

### **Overwegingen van de gemeente**

1. De noodzaak van de beheerschuur is ons inziens voldoende onderbouwd. Wij staan dan ook in principe positief tegenover het realiseren van een dergelijke schuur. In het bestemmingsplan nemen wij een afwijkingsregeling op grond waarvan de schuur mogelijk wordt. U dient echter voor de bouw van de schuur nog wel een omgevingsvergunning aan te vragen. Ook hebben wij geen bezwaar tegen de beperkte wijziging van de woonbestemming. Wij hebben daarbij de Woonbestemming wel zodanig herbegrensd dat geen sprake is van vergroting van de woonbestemming. Verbeelding aanpassen.
2. De oppervlakte van de hooiberg is gering en uit historisch materiaal blijkt dat hier altijd al een hooiberg heeft gestaan. Wij staan dan ook positief tegenover het realiseren van de hooiberg en deze maken wij dan ook mogelijk in het bestemmingsplan. Verbeelding en Regels aanpassen.
3. Uit bijlage 5 bij uw inspraakreactie blijkt dat de eigenaar als voorwaarde voor het verplaatsen van de schaapskooi stelt dat op het perceel Woudenbergseweg 92 een aanduiding reactiewoning wordt opgenomen. Met deze voorwaarden kunnen wij niet instemmen. Wij vinden het ruimtelijk niet wenselijk om op het perceel Woudenbergseweg 92 een nieuwe recreatiewoning toe te staan. Wij zien wel mogelijkheden op uw eigen perceel een nieuwe schaapskooi te bouwen, zodat u schapen kan houden die gebruikt zullen worden voor het beheer van uw landgoed. Voordat wij een dergelijke schaapskooi in het bestemmingsplan kunnen opnemen, dient u echter wel de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze schaapskooi aan te tonen.

U verzoekt voorts om een bouwvlak voor verschillende kleine bouwwerken op het landgoed. Wij wijzen u er op dat alleen een bouwvlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen voor hoofdgebouwen en niet voor kleine bouwwerken. Voor zover het gaat om zeughok en de kippenren wijzen wij u er bovendien op dat deze passen binnen het bestemmingsplan. Het opnemen van een bouwvlak of bijvoorbeeld een aanduiding op de verbeelding, is vanwege voorgaande sowieso niet noodzakelijk. Omdat de kijkhut en het houten gebouwtje van de ijsclub niet passen binnen het bestemmingsplan nemen wij hiervoor een aanduiding op de verbeelding op en zullen wij de regels aanpassen. Verbeelding en Regels aanpassen.

4. Wij wijzen u er op dat een beschermingsregime dat elke ontwikkeling hoe klein dan ook afhankelijk stelt van een hydrologische onderzoek ons inzien te ver gaat. Wij zullen een dergelijke beschermingsregime dan ook niet opnemen in het bestemmingsplan. Wij merken nog op dat voor het landgoed Kombos al een hydrologisch bescherming is opgenomen d.m.v. de gebiedsaanduiding “overige zone – infiltratiegebied”. Op grond van de regels behorende bij deze aanduiding is het binnen de gebiedsaanduiding niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren die de waterhuishouding (waaronder de wateraan- en afvoer) beïnvloeden, zoals wateronttrekking, door bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, het verbreden en verdiepen, verbeteren en dempen van watergangen en greppels, en het slaan van putten. Voor zover het gaat om gronden in de omgeving van het landgoed Kombos wijzen wij er op dat het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft en geen grote ontwikkeling mogelijk maakt en een beschermingsregime in die zin verder overbodig is. Als het gaat om de door u genoemde grote ruimtelijke projecten in de omgeving wijzen wij er op dat dit bestemmingsplan daar geen betrekking op heeft en daarom over deze ontwikkelingen niets kunnen zeggen. De ontwikkelingen moeten bovendien voldoen aan het provinciaal ruimtelijk beleid en het beleid van het Hoogheemraadschap. Hierdoor wordt geborgd dat voldoende aandacht is voor hydrologische aspecten.
5. Wij zien geen meerwaarde voor het opnemen van een rustgebied voor grote hoefdieren op het landgoed Kombos. De huidige bestemming “Natuur” dekt de lading namelijk al en geeft de eigenaar van het landgoed voldoende mogelijkheden om de natuur te beschermen en daarmee een geschikt gebied te creëren voor onder meer grote hoefdieren.
6. In tegenstelling tot hetgeen u aangeeft past alle bebouwing binnen het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Wij wijzen u er op dat in het oude bestemmingsplan een kleiner bouwvlak zit dan wij hebben opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij wel nogmaals naar de begrenzing van het bouwvlak gekeken en dit beperkt aangepast aan de feitelijke situatie. Verbeelding aanpassen, zonder uitbreiding (vormverandering).
7. De bestemming “Natuur” met het daarbij behorende beschermingsregime biedt voldoende bescherming voor de eendenkooi De Kom en De Zesvoet. De gegraven beek De Heijgraaff kent de bestemming “Water” en ook die bestemming biedt voldoende bescherming. Voor een apart beschermingsregime door middel van een aanduiding cultuurhistorische waardevolle waterpartij is dan ook geen noodzaak.
8. In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid geboden om langs de Griftdijk houtopslag te plegen. Ook is geen bestemming voor een woonwagenterrein op de door u bedoelde gronden opgenomen.

9. Wij wensen recreatie en toerisme op de Utrechtse Heuvelrug te stimuleren en staan dan ook in algemene zin positief tegenover verblijfsrecreatie in onze gemeente. Wij vinden dat eenieder moet kunnen genieten van de mooie landgoederen en de natuur die de gemeente rijk is. Wij wijzen er ook op dat op grond van de Natuurschoonwet 1928 landgoederen ook deels opgesteld dienen te worden voor het publiek. Het bestemmingsplan Buitengebied OMMA biedt dan ook meer mogelijkheden om verblijfsrecreatie toe te staan dan het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Maarn”. Het gaat hier echter niet om grootschalige verblijfsrecreatie, maar om bijvoorbeeld kamperen bij de boer en om kleinschalige bed & breakfast. Het uitsluiten van deze mogelijkheden in de omgeving van landgoed Kombos is dan ook niet in lijn met ons beleid. Wij zien ook geen reden om van dit beleid af te wijken.
10. Aan de provinciale weg zit een transportbedrijf wat als zodanig is bestemd. Onder het oude bestemmingsplan was hier trouwens ook een transportbedrijf toegestaan. Aan de Griftdijk 2 zit agrarische bedrijf en het bedrijf en de daarbij behorende woning is als zodanig bestemd in dit bestemmingsplan. Voorgaande komt overeen met de bestemmingen in het nog geldende bestemmingsplan. De huidige bestemmingen handhaven wij dus.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt deels door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Wij brengen op de verbeelding een aanduiding ‘hooiberg’ (specifieke vorm van agrarisch - hooiberg) aan en nemen in de regels op dat hier een hooiberg mag;
- Op de verbeelding brengen wij aanduidingen voor de ‘kijkhut’ en het ‘verenigingsleven’ (specifieke vorm van natuur – kijkhut, specifieke vorm van sport – verenigingsleven) aan, in de regels nemen wij op dat hier een kijkhut en clubhuis is toegestaan;
- De begrenzing van het woonperceel aan de Woudenbergseweg 42 en 42a passen wij aan op de verbeelding.
- De begrenzing van het bouwvlak aan de Woudenbergseweg 42 passen wij aan op de verbeelding conform het vigerend plan (= vormverandering).



# 7 Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk zijn de aanpassingen weergegeven, die naar aanleiding van interne gemeentelijke reacties doorgevoerd zullen worden.

## 7.1 Altena 4, Maarsbergen

In vigerend bestemmingsplan is aan deze locatie gelegen binnen de bestemming 'Bos met meervoudige doelstelling' de nadere aanwijzing recreatiewoning toegekend.

In het voorontwerp is hieraan voorbij gegaan, terwijl de situatie nog steeds onveranderd is. Wij nemen de vigerende bestemming in het nieuwe bestemmingsplan (verbeelding) over. Conform de systematiek van het bestemmingsplan kennen we ter plaatse de hoofdbestemming 'Recreatie' toe met de functieaanduiding 'Recreatiewoning'.

## 7.2 Amerongerwetering 22, Amerongen

Vormverandering nodig om de veestal binnen het bouwvlak te halen. Verbeelding aanpassen.

## 7.3 Amerongerwetering 30, Amerongen

Het agrarisch bouwvlak is al een aantal jaren niet meer als zodanig in gebruik, zodat op de verbeelding het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en wordt vervangen door de bestemming 'Wonen-B1' en een deel 'agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.

## 7.4 Amerongerwetering 38, Amerongen

Op 19 augustus 2014 hebben wij besloten tot vaststelling van het wijzigingsplan, waardoor de bouw van een bedrijfswoning op die locatie is toegestaan.

De aanduiding '-bw' van bedrijfswoning uitgesloten, verwijderen wij van de verbeelding.

## 7.5 Amersfoortseweg, Maarn (landgoed 't Stort)

Het hoofdgebouw mag gebruikt worden voor wonen in het geldende bestemmingsplan. Dit dient nog geregeld te worden in het nieuwe plan. Regels en verbeelding hier aanpassen.

## 7.6 Bergweg 12, Amerongen

Bij brief van 16 januari 2013 hebben wij toegezegd, dat het bebouwingspercentage voor het dierenasiel in het bestemmingsplan buitengebied OMMA zou worden aangepast tot 55%, zodat in totaal 803 m<sup>2</sup> aan bebouwing mogelijk is. In het voorontwerp-bestemmingplan staat nog een bebouwingspercentage van 45%. Regels en Verbeelding conform aanpassen.

### **7.7 Bergweg 18a en 18c**

De locatie Bergweg 18b wordt uit het bestemmingsplan OMMA gehaald. Ambtshalve geldt dat ook voor de adressen Bergweg 18a en 18c. De verbeelding wordt hierop aangepast.

### **7.8 Bergweg 33, Maarn**

Per abuis is op perceel Bergweg 33 te Maarn een bedrijfsbestemming gelegd. Dit wijzigen wij op de verbeelding in de bestemming Wonen- B2 .

De functieaanduiding bedrijfswoning in de bestemming 'bedrijf' die verder doorloopt in westelijke richting verwijderen wij van de verbeelding.

### **7.9 Bergweg 35, Maarn**

Als gevolg van de ambtshalve aanpassing van de tussenwoning Bergweg 33, krijgt deze woning eveneens de bestemming Wonen-B2 in plaats van Wonen W1 vrijstaand. Verbeelding aanpassen.

### **7.10 Bergweg 43, Maarn**

Het noordelijk perceel wijzigen in bestemming Natuur **en** het bebouwings-percentages op de verbeelding verlagen naar 77%. Aldus de Verbeelding hierop aan te passen.

### **7.11 Dwarsweg 66, Overberg**

Een agrarisch bouwvlak is toegekend. Er is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de herbouw van de woning op deze locatie heeft ter inzage gelegen. Een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Aan bijgebouwen is toegestaan een oppervlakte van 380 m<sup>2</sup>. Dit passen wij aan in de regels en op de verbeelding.

De woning krijgt de bestemming Wonen-B1. Verbeelding aanpassen: Aw wordt W.

### **7.12 Eindseweg 3, Overberg**

Op deze locatie is geen uitgeverij meer gevestigd, zodat wij de bestemming bedrijf met de functieaanduiding specifiek vorm van bedrijf-uitgeverij (sb-ug) verwijderen van de verbeelding en uit de regels en vervangen door de bestemming 'Wonen-B1'. Het bouwvlak blijft ongewijzigd.

### **7.13 Eindseweg 5 en 5a, Overberg**

Geen reden om bouwvlak te verplaatsen, maar verbeelding aanpassen, omdat hier sprake is van twee bedrijfswoningen. Hiervoor wordt de betreffende maatvoeringaanduiding gebruikt.

### **7.14 Eindseweg 19, Overberg**

Bouwvlak ligt gedeeltelijk op grond van de burens. Verbeelding aanpassen.

### **7.15 Griftdijk 5 Maarsbergen**

Het agrarisch bouwvlak nemen wij op conform het vigerend bestemmingsplan.

### **7.16 Haarweg 5, Overberg**

In voorontwerpplan heeft deze locatie de bestemming Wonen – B1, maar op de verbeelding heeft het vlak een groene in plaats van een gele bestemmingsplankleur gekregen. Verbeelding hierop aanpassen.

### **7.17 Haarweg 22, Overberg**

In voorontwerpplan heeft deze locatie een agrarisch bouwvlak, waarbij het vooral gaat om paarden. Mede naar aanleiding van het bedrijfsbezoek concluderen we dat een aanduiding paardenhouderij op het agrarisch bouwvlak de aangewezen bestemming is. Voorstel om de agrarische bestemming met waarden (Aw) te voorzien van de aanduiding “paardenhouderij” Verbeelding aanpassen: .

### **7.18 Haarweg 25, Maarsbergen**

Er is weliswaar een bouwvlak toegekend aan het agrarisch bedrijf, maar binnen de enkelbestemming ‘Natuur’ in plaats van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’. Verbeelding aanpassen (N→Aw).

### **7.19 Heuvelsesteeg 5, Overberg**

Een melding in het kader van het activiteitenbesluit is gedaan dat ter plaatse een paardenfokkerij is gevestigd. Het agrarisch bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan nemen we over. Verbeelding aanpassen.

### **7.20 Heuvelsesteeg 16, Overberg**

De bestemming ‘wonen’ breiden wij aan de westzijde uit met een strook van 15 meter diep en 25 meter breed, teneinde bijgebouwen behorende bij de woning binnen deze bestemming te kunnen oprichten. Verbeelding aanpassen.

### **7.21 Heuvelsesteeg 22 en 24, Overberg**

De aanduiding voor 2 bedrijfswoningen onder één kap wordt aan de verbeelding toegevoegd.

### **7.22 Maarnse Grindweg 22, Maarn**

1. De bestemming ‘wonen’ als volgt te wijzigen. Het bestemmingsvlak ‘wonen’ zodanig aanpassen dat de bijgebouwen binnen deze bestemming liggen. Verbeelding aanpassen.
2. Het bouwvlak zodanig situeren dat een afstand van 4 meter wordt gehanteerd tussen de zijdelingse perceelsgrens en het bouwvlak. Vervolgens tekenen we een bouwvlak van 15 meter breed en 10 meter diep voor de woning. Verbeelding aanpassen.
3. Op het zuidwestelijke deel van het perceel veranderen wij de bestemming ‘wonen’ in de bestemming ‘natuur’. Verbeelding aanpassen.

### **7.23 Parallelweg 4a, Overberg**

In het voorontwerp-bestemmingsplan is ter plaatse de hoofdbestemming ‘Agrarisch met Waarden’ gelegd met de functie-aanduiding ‘opslag’ . Dit is gedeeltelijk niet correct. In 1977 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning in een machineloods. Deze situatie is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied 1995 als ‘Wonen’ bestemd. Om onduidelijke reden is dit in het voorontwerp-bestemmingsplan OMMA niet gecontinueerd, terwijl de feitelijke situatie ongewijzigd is. Mitsdien wijzigen wij de hoofdbestemming van het perceel van ‘Agrarisch met Waarden’ in ‘Wonen-B1’ en leggen wij een bouwvlak om de bestaande woning in het zuidoostelijke deel van het gebouw. Op het

overige deel van het gebouw handhaven we de functie-aanduiding 'opslag', maar dan bij de hoofdbestemming 'Wonen'. Verbeelding op genoemde onderdelen aanpassen.

#### **7.24 Scherpenzeelseweg 44, Maarsbergen**

Op het noordelijke deel van sectie nr E nr 104 wordt de bestemming 'wonen' gewijzigd in de bestemming 'agrarisch met waarden'. Het perceel sectie E nr 832 krijgt daarvoor in de plaats de bestemming wonen, in plaats van 'agrarisch met waarden'.

#### **7.25 Woudenbergseweg 114, Maarsbergen**

Ter plaatse van het noordelijk van de woning gelegen bijgebouw de bouwaanduiding bijgebouw (bg) opnemen. Verbeelding aanpassen.

#### **7.26 Zuylesteinseweg 6a, Amerongen**

Het wijzigingsbestemmingsplan voor deze locatie is niet geheel correct vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Er is ten onrechte een bouwvlak opgenomen aan de zuid-zuid-west zijde van het perceel. Verbeelding aanpassen.

#### **7.27 Wijzigingen doorvoeren in ontwerpbestemmingsplan**

##### **7.27.1 Toelichting**

1. In de toelichting wordt aandacht besteed aan de recreatierreinen, waaronder de verblijfsrecreatierreinen. Hiervoor wordt echter een afzonderlijk bestemmingsplan voor opgesteld. Als gevolg hiervan worden op enkele plaatsen de bestemmingsplangrenzen enigszins gewijzigd.
2. Beroep en bedrijf aan huis. In de regels staat 40% bij recht. In ondermeer hoofdstuk 5 van de toelichting staat nog 30%. Dit laatste passen wij aan.
3. In de bijlage behorende bij de toelichting wordt de monumentenlijst april 2012 vervangen door de monumentenlijst van september 2014
4. Mestvergistings op eigen erf conform artikel 3 en 4 van de Regels toevoegen aan de toelichting.
5. Duurzaamheidsthema (zonnepanelen in veldopstelling) in toelichting opnemen.
6. Als gevolg van de uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht in 2011 ligt de begrenzing Beschermd dorpsgezicht westelijk deel en rand van historische kern Amerongen voor een klein deel in het bestemmingsplan buitengebied OMMA.

##### **7.27.2 Regels**

1. Aanpassingen van enkele regels als gevolg van ondermeer gewijzigde wetgeving, gewijzigde basisregels en jurisprudentie.
2. Voor het stuw- en sluizencomplex is een aanvraag voor renovatie ingediend, waaronder een nieuw bedieningsgebouw voor het sluizencomplex. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar wij zijn voornemens om medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan wordt in het artikel Waterstaat-

waterstaatkundige functie in dier voege aangepast dat ten hoogste 15 bedrijfsgebouwen gebouwd mogen worden en dat de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer dan 1000 m2 mag bedragen.

### 7.27.3 Verbeelding

1. Een nieuwe ondergrond toevoegen aan de verbeelding, mede i.v.m. Heuvelsesteeg 12, maar ook omdat de ondergrond te oud wordt.
2. De toegangsweg naar de Waarden van Gravenbol een Verkeersbestemming geven i.p.v. Natuur.
3. Het terrein voor de brandweerkazerne Maarn uit het plan halen, omdat het een afzonderlijk plan betreft, waarvan het voorontwerpbestemmingsplan in augustus 2014 ter inzage heeft gelegen.
4. Het parkeerterrein bij het Henschotermeer en omliggende gronden buiten de plangrens van OMMA halen, zodat het onderdeel kan worden van het bestemmingsplan Recreatieterreinen.
5. De aanduiding “Specifieke vorm van waarde – buitenplaats” staat wel in de Regels, maar niet op de verbeelding. Dus op de verbeelding moet nog de aanduiding swr-btp opgenomen worden in de legenda en op de verbeelding.
6. Ten zuiden van de Kersweg leggen wij de begrenzing Beschermd dorpsgezicht westelijk deel en rand van historische kern Amerongen als een zonering op de verbeelding.
7. De gebouwen van het Recreatieschap aan de Griftdijk te Maarsbergen met de aanduiding “opslag” begrenzen op de feitelijke omvang.
8. Diverse agrarische bouwvlakken zijn in overleg efficiënter ingedeeld en passen wij aan.
9. De locatie Amersfoortseweg 60 te Maarn wordt uit het plan gehaald, omdat hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd.
10. De percelen sectie Amerongen D 5302,5303 en 5345 ten zuiden van de woningen Kersweg 74-82 betrekken wij in dit bestemmingsplan en geven wij de bestemming Wonen met de aanduiding bijgebouwen uitgesloten.