



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Buitengebied

Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen 2016

“OMMA”

**Beantwoording van zienswijzen & ambtshalve
wijzigingen**

Projectleider	Alfons Mulder
Datum	30 juni 2016

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	7
2	<i>Algemene beantwoording</i>	8
2.1	Intro	8
2.2	OMMA in relatie tot de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) met het nieuwe Besluit Huisvesting	8
2.3	Agrarische bouwvlakken	12
2.3.1	Toekenning bouwvlakken	12
2.3.2	Verschuiving en vergroting bouwvlak	13
2.4	Definitie grondgebonden en aanduiding intensieve veehouderij	14
2.5	Vulgraad, bebouwingspercentage en gebruiksregels	15
2.6	Plattelandswoning	15
2.7	Dubbele bewoning en mantelzorg	16
2.8	Mestvergisting en mestverwerking	16
2.9	Kleine schuilgelegenheden	17
2.10	Bestemming A en Aw en aanlegvergunningstelsel /omgevingsvergunning	17
2.11	Hoogspanningsverbinding	18
3	<i>Overleginstanties</i>	19
3.1	Provincie Utrecht	19
3.2	Gasunie	21
3.3	LTO-Noord	25
3.4	Natuur en Milieufederatie Utrecht	27
3.5	ProRail	30
3.6	Rijkswaterstaat	30
3.7	Utrechts Particulier Grondbezit	31
3.8	Utrechts Landschap	32
3.9	Waterschap Vallei en Veluwe	33
3.10	Stichting Milieuzorg Zeist	34
4	<i>Agrarische zienswijzen</i>	41
4.1	AgruniekRijnvallei (1)	41
4.2	AgruniekRijnvallei (2)	44
4.3	Akkerweg 13 te Driebergen inzake kadastraal no AMG G 154 en 350	44
4.4	Ameronger Wetering 20a en 22 te Amerongen	45
4.5	Ameronger Wetering 20a te Amerongen	49
4.6	Ameronger Wetering 28 te Amerongen	50

4.7	De Grift 11 te Overberg	51
4.8	De Venen 11 te Maarn	53
4.9	Eindseweg 17b te Overberg	54
4.10	Eindseweg 19 te Overberg (1)	55
4.11	Eindseweg 19 te Overberg (2)	57
4.12	Eindseweg 20 te Overberg	58
4.13	Geerhoek 24 te Scherpenzeel inzake Parallelweg 50 te Overberg	61
4.14	Griftdijk 2 t.o. (zie ook 4.35 Woudenbergseweg 42A) te Maarsbergen	62
4.15	Griftdijk 3 te Maarsbergen, inzake Griftdijk 5 en 5a	66
4.16	Griftdijk 11 te Maarsbergen	70
4.17	Haarweg 05a en 07 te Overberg	72
4.18	Haarweg 7 te Overberg inzake kadastraal perceel AMG sectie G no 271	75
4.19	Haarweg 07a te Overberg	77
4.20	Haarweg 09 te Overberg	78
4.21	Heuvelse Steeg 13 en 15 te Overberg	79
4.22	Hof ter Heideweg 1 te Maarsbergen	82
4.23	Lekdijk 04 te Amerongen	83
4.24	Lekdijk 23, 23a en 25 te Amerongen	87
4.25	Parallelweg 28 te Overberg	91
4.26	Parallelweg 42 te Overberg (1)	92
4.27	Parallelweg 42 te Overberg (2)	92
4.28	Parallelweg 46, 46a en 48 te Overberg	94
4.29	Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen	97
4.30	Scherpenzeelseweg 42 te Maarsbergen	101
4.31	Scherpenzeelseweg 46 te Maarsbergen	102
4.32	Schoolweg 4 te Overberg	103
4.33	Schoolweg 10 te Overberg	105
4.34	Vinkenbuurt 6 en 6a te Maarn	105
4.35	Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen inzake Griftdijk 2 etc.	107
5	<i>Niet-agrarische zienswijzen</i>	112
5.1	Bergweg 5 te Amerongen	112
5.2	Bergweg 18a te Overberg	119
5.3	Bergweg 18b te Overberg	120
5.4	Bergweg 18a, 18b en volgende te Overberg	122
5.5	Bergweg 18c te Overberg	124

5.6	Buntlaan 13 te Maarn inzake Planetenbaan	125
5.7	De Venen 7 te Maarn	125
5.8	Dwarsweg 4 te Maarn	127
5.9	Eindseweg 04a te Overberg	130
5.10	Griftdijk 1b te Maarsbergen	132
5.11	Heuvelse Steeg 3 te Overberg	133
5.12	Heuvelse Steeg 8a te Overberg	134
5.13	Kersweg 26 te Amerongen	134
5.14	Kersweg naast 72, Kersweg 74-78 en 80-82 en Zuylesteinseweg 19 in Amerongen	135
5.15	Kersweg 74 te Amerongen	146
5.16	Koenestraat/Holleweg (hoek) te Amerongen	147
5.17	Lekdijk 1 te Amerongen	148
5.18	Munnikenweg 155 te Renswoude, inzake De Grift 1B te Overberg	150
5.19	Planetenbaan 5-7 te Maarn (1)	151
5.20	Planetenlaan 5-7 te Maarn (2)	153
5.21	Spoorlaan 1 te Overberg	155
5.22	Valkenheide 26 te Maarsbergen	157
5.23	Verbindingsweg 13 te Elst inzake Donkerstraat 29 te Amerongen	162
5.24	Vinkenbuurt 9/9a te Maarn	165
5.25	Vinkenbuurt 18 te Maarn	166
5.26	Zandschulperweg 6a te Overberg	167
5.27	Zuylesteinseweg 19 te Amerongen	168
5.28	Zuylesteinseweg 20 e.o. te Amerongen	169
5.29	Zuylesteinseweg 28a te Amerongen	172
6	Reacties Landgoederen	173
6.1	Amersfoortseweg 6 te Maarn - Landgoed Soria Moria	173
6.2	De Hazenberg te Amerongen	174
6.3	Drostestraat .. te Amerongen– landgoed Amerongen (1)	177
6.4	Drostestraat e.o. (mede eigenaar -2) te Amerongen	181
6.5	Drostestraat e.o. (mede eigenaar - 3) te Amerongen	183
6.6	Maarnse Grindweg 30 te Maarsbergen - Landgoed Maarsbergen	186
6.7	Treekerweg 11 te Leusden - Landgoed Den Treek-Henschoten	190
6.8	Woudenbergseweg ongenummerd (1) te Maarn– Landgoed Anderstein	192
6.9	Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen - Landgoed Anderstein &t Stort	193
6.10	Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen– Landgoed Kombos	201

6.11	Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen – landgoed Kombos	201
7	Nota van Wijzigingen	205
7.1	PlanMER en PAS in relatie tot Bsp	205
7.2	Agrarische bouwvlakken (vergroting)	205
7.3	Definitie grondgebonden (GG) en aanduiding intensieve veehouderij (IV)	206
7.4	Vulgraad, bebouwingspercentage en gebruiksregels	206
7.5	Dubbele bewoning en mantelzorg	206
7.6	Mestvergisting en mestverwerking	206
7.7	Kleine schuilgelegenheden	206
7.8	Overleginstanties	207
7.8.1	Provincie Utrecht (3.1)	207
7.8.2	Gasunie	207
7.8.3	LTO Noord	208
7.8.4	Natuur en Milieufederatie	208
7.8.5	ProRail	209
7.8.6	Het Utrechts Landschap	209
7.8.7	Waterschap Vallei & Veluwe	209
7.8.8	Stichting Milieuzorg Zeist	209
7.9	Agrarische zienswijzen	209
7.9.1	Agruniek Rijnvallei	209
7.9.2	Ameronger Wetering 28 te Amerongen	209
7.9.3	De Grift 11 te Overberg	209
7.9.4	De Venen 11 (4.8) te Maarn	209
7.9.5	Eindseweg 17a en 17b te Overberg	210
7.9.6	Eindseweg 19 te Overberg (1)	210
7.9.7	Eindseweg 19 te Overberg (2)	210
7.9.8	Eindseweg 20 te Overberg	210
7.9.9	Griftdijk 3, inzake Griftdijk 5 en 5a te Maarsbergen	210
7.9.10	Griftdijk 11 te Maarsbergen	210
7.9.11	Haarweg 05a en 07 te Overberg	210
7.9.12	Haarweg 7 te Overberg inzake kadastraal perceel AMG sectie G no 27	211
7.9.13	Haarweg 09 te Overberg	211
7.9.14	Heuvelse Steeg 13 en 15 te Overberg	211
7.9.15	Hof ter Heideweg 1 te Maarsbergen	211
7.9.16	Lekdijk 04 te Amerongen	211
7.9.17	Lekdijk 23, 23a en 25 te Amerongen	211
7.9.18	Parallelweg 28 te Overberg	211
7.9.19	Parallelweg 42 te Overberg (1)	211
7.9.20	Parallelweg 42 te Overberg (2)	212
7.9.21	Parallelweg 46, 46a en 48 te Overberg	212
7.9.22	Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen	212
7.9.23	Scherpenzeelseweg 42 te Maarsbergen	212
7.9.24	Scherpenzeelseweg 46 te Maarsbergen	212
7.9.25	Schoolweg 4 te Overberg	212
7.9.26	Schoolweg 10 te Overberg	213
7.9.27	Vinkenbuurt 6 en 6a te Maarn	213
7.9.28	Akkerweg te Driebergen inzake kadastrale no AMG G154 en 350	213
7.10	Niet agrarische zienswijzen	213
7.10.1	Bergweg 5 te Amerongen	213
7.10.2	Dwarsweg 4 te Maarn	213

7.10.3	Eindseweg 04a te Overberg	213
7.10.4	Griftdijk 1B te Maarsbergen	213
7.10.5	Heuvelse Steeg 3 te Overberg	214
7.10.6	Kersweg 74 te Amerongen	214
7.10.7	Koenestraat/Holleweg (hoek) te Amerongen	214
7.10.8	Spoorlaan 1 te Overberg	214
7.10.9	Valkenheide 26 te Overberg	214
7.10.10	Verbindingsweg 13 te Elst inzake Donkerstraat 29	215
7.10.11	Vinkenbuurt 9/9a te Maarn	215
7.10.12	Vinkenbuurt 18 te Maarn	215
7.10.13	Zuylesteinseweg 19 te Amerongen	215
7.10.14	Zuylesteinseweg 19 te Amerongen	215
7.11	Landgoederen	215
7.11.1	Amersfoortseweg 6 te Maarn - Landgoed Soria Moria	215
7.11.2	6.2 De Hazenberg te Amerongen	215
7.11.3	Drostestraat .. te Amerongen– Kasteel Amerongen (1)	216
7.11.4	Drostestraat e.o. te Amerongen (mede eigenaar -2)	216
7.11.5	Maarnse Grindweg 30 te Maarsbergen - Landgoed Maarsbergen	216
7.11.6	Treekerweg 11 te Leusden - Landgoed Den Treek-Henschoten	217
7.11.7	Woudenbergseweg ongenummerd (1)te Maarsbergen – Landgoed Anderstein	217
7.11.8	Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen - Landgoed Anderstein &'t Stort	217
7.11.9	Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen – Landgoed Kombos	218
7.11.10	Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen– landgoed Kombos	218
7.12	Ambtshalve wijzigingen	218
7.12.1	Toelichting	218
7.12.2	Regels	219
7.12.3	Verbeelding	220
8	Bijlagen behorende bij de ingediende zienswijzen	221

1 Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de resultaten weer van de zienswijzeprocedure, die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied OMMA” van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 augustus 2015 tot en met 8 oktober 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan diverse instanties, onder meer aan diegenen die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken. De gemeente heeft van 10 instanties een zienswijze ontvangen. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota Zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De bijlagen bij deze zienswijzen zijn om technische redenen niet in deze nota vervat, maar in een apart **bijlagenboek** opgenomen. In totaal zijn 85 zienswijzen ingediend. Hiervan is 1 zienswijze buiten de termijn ingediend, waarop ambtshalve toch een gemeentelijke reactie is geformuleerd.

Hoofdstuk 2 bevat een Algemene beantwoording met betrekking tot diverse agrarische aspecten, die veelvuldig in de zienswijzen naar voren komen.

In **hoofdstuk 3** zijn de reacties van de 10 (wettelijke vooroverleg) instanties opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Waar nodig wordt daarbij verwezen naar de Algemene beantwoording in hoofdstuk 2.

De beantwoording van alle 35 binnengekomen agrarische zienswijzen is verwerkt in **hoofdstuk 4**, terwijl de beantwoording van alle 29 niet-agrarische inspraakreacties in **hoofdstuk 5** is opgenomen

Hoofdstuk 6 bevat vervolgens alle 11 inspraakreacties van landgoedeigenaren.

Behalve de schriftelijke zijn in deze hoofdstukken ook de mondelinge reacties opgenomen. Bij de beantwoording wordt waar nodig verwezen naar de Algemene beantwoording in hoofdstuk 2.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Tezamen met de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, zijn er bij de gemeente reacties van interne afdelingen gekomen, zijn ook nog diverse kleine onvolkomenheden geconstateerd en is sprake van enkele gewijzigde inzichten. In **hoofdstuk 7** is opgenomen hoe hiermee is omgegaan en hoe dit ambtshalve is verwerkt in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze Nota Zienswijzen en bestuurlijk fiat van het college van B&W, is het ontwerpbestemmingsplan aangepast in een concept bestemmingsplan. Het college van B&W legt het concept bestemmingsplan samen met de Nota Zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan 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

2.1 Intro

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zoals reeds aangegeven 35 agrarische zienswijzen binnengekomen. Vooral bij de agrarische zienswijzen komt een aantal identieke bezwaren of verzoeken naar voren. Om herhaling van dezelfde beantwoording te voorkomen en om een verdiepingsslag te geven bij een aantal onderwerpen, is in dit hoofdstuk een algemene beantwoording geformuleerd. Het betreft onderstaande onderwerpen.

2.2 OMMA in relatie tot de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) met het nieuwe Besluit Huisvesting

PAS

Een aanvraag voor een nieuw dierenverblijf dan wel een uitbreiding van een bestaand dierenverblijf zal getoetst worden aan het vigerende bestemmingsplan, waarin beoordeeld wordt of de bouw en gebruik ervan mogelijk is. Daarnaast is een toets op grond van de Natuurbeschermingswet (NB wet) noodzakelijk. In dat kader wordt beoordeeld of de aanvraag voldoet aan ammoniakemissie-eisen van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en het nieuwe Besluit Huisvesting.

De PAS is op 1 juli 2015 in werking getreden. Onder de PAS werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer.

De stikstofdaling die op deze manier bereikt wordt, mag deels weer worden ingezet voor nieuwe projecten of projecten waarin uitbreiding van bestaande stikstofemissie aan de orde is. Dit is de zogenaamde ontwikkelingsruimte. Vooralsnog geldt dat stikstofaanvragen die liggen tussen 0,05 mol en 1 mol gemeld moeten worden; voor aanvragen boven 1 mol is een vergunning nodig.

De PAS kent een monitoring systeem: de combinatie van depositiedaling (daling van de neerslag in de bodem) en herstelmaatregelen moet er daadwerkelijk voor zorgen dat de beschermde natuurgebieden (met name de Natura2000 gebieden) niet verder achteruitgaan en de natuurdoelen op termijn worden gehaald. Indien de situatie zulks vereist, worden bijsturingsmaatregelen getroffen.

Het nieuwe Besluit Emissie arme Huisvestingssystemen

Als flankerend beleid voor de PAS is op 1 augustus 2015 het nieuwe Besluit Emissiearme Huisvestingssystemen landbouwhuisdieren van kracht geworden. Nieuwe dierenverblijven en grotere uitbreidingen dienen aan minimale emissie reductie eisen te voldoen. De nieuwe stalleisen gelden vanaf 2015 en worden in 2018 en 2020 nog verder aangescherpt. Bij het vaststellen van de extra stalmaatregelen onder het Besluit Huisvesting is de overheid ervan uitgegaan dat een kostenverhoging ten opzichte van het vervallen Besluit Huisvesting van ca. 3% per jaar acceptabel is. Dit uitgangspunt is gebaseerd op het alom geaccepteerde Alara principe: "as low as reasonably achievable".

Voorbeeld uit Besluit Emissiearme Huisvesting

	<u>Kolom A,</u> Tot 2015	<u>Kolom B,</u> vanaf 2015	<u>Kolom C,</u> vanaf 2018	<u>Kolom C,</u> vanaf 2020
Melk- en kalfskoeien Ouder dan 2 jaar	<i>Oude Besluit Huisvesting</i>	15%	33%	
Vleeskalveren tot 8 Maanden	-	-		28%
<u>Biggenopfok</u>	70%	70%		70%
Kraamzeugen (geen IPPC)	65%	65%		65%
Guste en dragende Zeugen	38%	38%		70%
Vleesvarkens	47%	50%		63%
Opfokhennen (< 40.000 hennen)	-	35%		70%

Planregels OMMA

Het MER rapport heeft aangetoond dat het ontwerp OMMA uitvoerbaar is als:

- een uitbreiding geen stikstoftoename tot gevolg heeft;
- bij een dreigende toename op nieuwe **en** bestaande dierenverblijven emissie reductiesystemen moeten worden toegepast. Voor de intensieve veehouderij dient de reductie minimaal 85% te bedragen; voor de grondgebonden veehouderij minimaal 57%;
- In een zone van 300 meter langs de Lekdijk is geen enkele toename toegestaan.

De emissiereductie maatregelen waartoe de agrariërs onder het ontwerp OMMA verplicht zijn, zijn dus beduidend zwaarder dan die op basis van de het nieuwe vergunningsysteem met PAS/Besluit Emissie arme Huisvesting.

Voornaamste oorzaken verschil PAS/Besluit Huisvesting en MER OMMA

- de PAS is een ander systeem: minder strenge emissie eisen maar er is een beperkte hoeveelheid stikstof te verdelen. Wie het eerst komt, het eerst maalt. In het MER ontwerp OMMA is uitgangspunt dat iedereen tot hetzelfde maximum uitbreidt, een verplichte aanname als gevolg van het Sinterklaas arrest;
- beide systemen kennen een andere referentiesituatie: de PAS gaat uit van een voortdurende verbetering van de referentiesituatie (versneld onderhoud van de Natura2000 gebieden);

stalmaatregelen). De referentie situatie voor het MER OMMA is de situatie zoals die in het MER is genoemd namelijk het legale, huidige gebruik.

Overwegingen

- Bij het ontwerp bestemmingsplan was het niet mogelijk een brug te slaan tussen het vergunning systeem en de planregels concept ontwerp OMMA. Dit is juridisch, ook landelijk, nog steeds niet uitgekristalliseerd.
- Intussen hadden 16 van 35 door agrariërs ingediende zienswijzen betrekking op de hoge emissie eisen en de 300 meter milieuzone aan de Lekdijk. Tevens werden bezwaren geuit tegen de bouwbeperking en de specifieke gebruiksregels als gevolg van de in het plan opgenomen vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV.
- Voor diverse reclamanten gold de 2,5 GVE-eis in de definitie van GG als een extra beperking. Een aantal van hen dreigt zelfs met een planschadeclaim als de gemeente het bestemmingsplan op deze voor hen cruciale onderdelen niet aanpast.

Wij hebben vervolgens Tauw de maximale wijzigingsbevoegdheid laten doorrekenen aan de hand van de huidige emissie-kengetallen zoals vastgelegd onder de PAS, onder toepassing van het (aangescherpte) Besluit Huisvesting, met inachtneming van de huidige referentiesituatie (die niet mag toenemen) en de voorwaarde dat er geen significant negatief effect op N2000-gebieden ontstaat.

TAUW heeft daarop vastgesteld dat alle bouwvlakken die nu bij recht zijn toegekend, kunnen worden volgebouwd zonder aanvullende eisen, met uitzondering van Lekdijk 25 onder voorwaarde dat:

- de wijzigingsbevoegdheid beperkt wordt tot maximaal 1 ha én
- deze wijzigingsbevoegdheid niet geldt voor bedrijven in een 500 meter milieuzone aan de Lekdijk. Door de uitbreiding van de zone van 300 meter naar 500 meter komt 1 bedrijf extra binnen die invloedssfeer te liggen, te weten Lekdijk 22.

Alleen bij Lekdijk 25 blijft de voorwaarde gelden zoals die eerst voor het gehele 300 meter gebied aan de Lekdijk gold, namelijk dat geen enkele emissietoename is toegestaan. Lekdijk 25 is overigens verbonden met Lekdijk 23 en 23A waar wel ontwikkelruimte met emissietoename is toegestaan.

Op grond van de uitkomst van deze nieuwe berekening van TAUW heeft de gemeente besloten om het bestemmingsplan conform aan te passen en om daarnaast tegemoet te komen aan enkele andere veel genoemde bezwaren. Dit betekent dat:

- de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV wordt geschrapt;
- reductie-eis van 57% voor GG en 85% voor IV wordt geschrapt;
- de eis van 2,5 GVE per ha wordt geschrapt (laatste zin wordt uit de definitie 'grondgebonden' geschrapt).

Daar staat wel tegenover, dat:

- de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak wordt vastgesteld op 1 ha (boven de 1 ha geldt dan een buitenplanse procedure);
- deze wijzigingsbevoegdheid niet geldt voor de bedrijven in de milieuzone van de Lekdijk;
- de milieuzone langs de Lekdijk wordt verbreed van 300 naar 500 meter, waardoor ook Lekdijk 22 binnen deze zone komt te liggen;
- bij Lekdijk 25 geen enkele emissietoename bij uitbreiding op het bestaande bouwvlak toegestaan is.

De staleisen bij uitbreiding en dus ook de investeringskosten worden voor de agrariërs hierdoor lager. Op basis van de rondgang langs alle boeren medio 2014 zijn vrijwel alle bouwvlakken “geoptimaliseerd”, waarbij onbenutbare bouwruimten doorgaans voor en/of naast de bedrijfswoning zijn verplaatst naar benutbare locaties elders op het bouwvlak. Voor allen is daarmee ook een mogelijke uitbreidingsbehoefte veiliggesteld, en is er minder noodzaak tot vergroting van het bestaande bouwvlak.

Bovenstaande wijzigingen worden verwerkt in alle onderdelen van het plan, dus ook in de **toelichting** op het bestemmingsplan. Op die manier wordt onderbouwd dat, nu de PAS van kracht is, er in het bestemmingsplan op een andere manier kan worden aangesloten bij de mogelijkheden, die de PAS op projectniveau biedt aan individuele ondernemingen.

Door de planregels conform aan te passen wordt bewerkstelligd dat van de flexibiliteit van de PAS gebruik kan worden gemaakt zonder dat er sprake zal zijn van significant negatieve ecologische effecten. De gemeente is van mening dat hiermee ook tegemoet kan worden gekomen aan de aangehaalde zienswijzen met betrekking tot diergroepen waarvoor geen emissiereductie is voorzien in de Rav.

Conclusie:

De zienswijzen met betrekking tot bovenstaande punten delen wij in belangrijke mate en leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

1. de **regels** passen wij op de volgende onderdelen aan, te weten (achtereenvolgens artikel 1.54, 3.4.2, 3.4.3, 4.4.2 en 4.4.3, 3.6.1 lid d en e, 4.7.1 lid d, e en f):
 - a. In de definitie van grondgebonden agrarisch bedrijf (artikel 1.54) schrappen wij de laatste zinsnede over een maximum van 2,5 GVE per hectare, alsmede de omschrijving van het begrip GVE;
 - b. De bouwbeperking (vulgraad) van 20% voor grondgebonden (GG) en van 50% voor intensieve veehouderij (IV) schrappen wij. Het op de verbeelding vastgelegde bouwvlak mag volledig worden benut. De specifieke gebruiksregels van artikel 3.4.2 en 3.4.3, alsmede van artikel 4.4.2. en 4.4.3 komen daardoor te vervallen. Tevens worden deze eisen geschrapt in de wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6.1 onder e en 4.7.1 onder f;
 - c. De emissiereductievoorwaarden van 57% voor GG en van 85% voor IV schrappen wij. Bij verbouw en nieuwbouw gelden de reguliere/wettelijke eisen voor het terugdringen van de emissie. De specifieke gebruiksregels van art. 3.4.2 en 3.4.3, alsmede 4.4.2. en 4.4.3 komen te vervallen. Tevens worden deze eisen geschrapt in de wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6.1 onder e en 4.7.1 onder f;
 - d. De milieuzone van 300 meter voor emissiereductie langs de Lekdijk wijzigen wij in 500 meter, waardoor ook Lekdijk 22 erbinnen komt te liggen;
 - e. De wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak tot maximaal 1,3 ha wijzigen wij naar 1,0 ha (artikel 3.6.1 lid d en e, 4.7.1 lid d en e), m.u.v. de agrarische bedrijven langs de Lekdijk waar geen emissietoename via de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.
 - f. Op Lekdijk 25 is geen enkele emissietoename toegestaan.
 - g. De wijzigingsbevoegdheid voor de vormverandering van het bouwvlak blijft ook in het definitieve bestemmingplan bestaan (zie hieronder paragraaf 2.3.2. ad b);
 - h. De in het plan opgenomen uitbreidingsregeling van 2x 30% voor IV-bedrijven in verwevingsgebied/ bestemming Aw (artikel 4.7.1. lid d en e) blijft bestaan;
2. de **toelichting** (hoofdstukken 4 en 5) passen wij op alle hierboven genoemde onderdelen aan, inclusief de toevoeging, dat de buitenplanse bouwvlakvergroting voor GG mogelijk is tot 1,5 ha.
3. de **verbeelding** wijzigen wij als volgt: de milieuzone langs Lekdijk verbreden wij van 300 tot 500 meter en duiden wij aan als 'emissie-neutraal 1'. Het perceel Lekdijk 25 te Amerongen duiden wij aan als 'emissie-neutraal 2'.

2.3 Agrarische bouwvlakken

2.3.1 Toekenning bouwvlakken

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.

2.3.2 Verschuiving en vergroting bouwvlak

a. 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 er toen voor 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 maar niet de oppervlakte van het bouwvlak is veranderd, met name door de onbenutte ruimte voor en/of naast de bedrijfswoning te verplaatsen.

b. Verschuiving bouwvlak / vormverandering

Overwegingen

In het ontwerpplan hebben de meeste agrarische bouwvlakken op de Verbeelding een vormverandering ondergaan, waardoor een *optimalisering* van het gebruik van het bouwvlak wordt nagestreefd. Daardoor hebben deze bedrijven meer ontwikkelingsruimte binnen het bestaande bouwvlak gekregen. Vormverandering van het bouwvlak blijft ook in het definitieve plan van toepassing. Dit wordt 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.

Zodra vergroting van het bestaande bouwvlak aan de orde is, biedt de wijzigingsbevoegdheid tot 1 ha voor het merendeel van de bedrijven voldoende soelaas.

Mocht dat onvoldoende zijn, dan moet een buitenplanse procedure worden gevolgd. Daarbij is de gemeente genegen om mee te werken aan bouwvlakvergrotingen tot 1,5 ha. Beide bouwvlakvergrotingen zijn voor bedrijven aan de Lekdijk, gelegen in de 'milieuzone - emissie neutraal' helaas niet mogelijk.

Conclusie:

De regeling voor vormverandering blijft ook in het definitieve plan van toepassing.

c. Vergroting oppervlakte bouwvlak

Overwegingen

In een enkele zienswijzen is nog gevraagd om vergroting van het bouwvlak, in combinatie met het schrappen van de gebruiksbepalingen (vulgraad), de emissiereductie eisen, de extra milieuzone langs de Lekdijk. Per geval is bekeken of het verzoek gerechtvaardigd is of niet. Het vergroten van de bouwvlakken buiten de huidige grenzen van het bouwvlak is binnenplans alleen mogelijk voor bedrijven, die niet gelegen zijn binnen de milieuzone van 500 meter langs de Lekdijk en voor bedrijven, die nog geen 1,0 ha groot zijn.

De maximum bouwvlakmaat is nu vastgesteld op 1,0 ha. In veel gevallen is bij uitbreiding van het bouwvlak naast nader onderzoek ook een anterieure overeenkomst aan de orde.

Om in de toekomst tegemoet te kunnen komen aan een vergroting van het agrarisch bouwvlak boven 1 ha, dient een buitenplanse procedure te worden gevolgd. Door niet alleen beperking van de wijzigingsbevoegdheid, maar ook door met name een streep te halen door de vulgraad, de emissiereductie eisen van 85 en 57%, de 2,5 GVE-eis, alsmede de uitbreiding van de milieuzone van 300 naar 500 meter langs de Lekdijk, is er voor het overgrote deel van de agrarische bedrijven in het plangebied van OMMA *meer* ontwikkelingsruimte gekomen, *zonder* dat er sprake is van een onevenredige toename van de ammoniakemissie op nabijgelegen EHS en N2000-gebieden. De planMER geeft aan dat die extra ontwikkelingsruimte er is gekomen, juist door de hierboven genoemde planaanpassingen.

Conclusie:

De zienswijzen voor het vergroten van het bouwvlak delen wij in de meeste gevallen niet.

De mogelijkheden van de bedrijven zijn vergroot door:

- het schrappen van de vulgraad c.q. de gebruiksbepalingen voor GG en IV van 20% resp. 50%;
- het schrappen van de emissiereductie eisen voor GG en IV van 57% resp. 85%;
- het schrappen van de 2,5 GVE-eis per ha voor GG (zie paragraaf 2.4.);
- ook in een zone langs de lekdijk opvulling tot aan de grens van het bouwvlak mogelijk te maken zonder dat extra eisen zijn gesteld, m.u.v. Lekdijk 25.

Daar staat wel tegenover dat:

- de wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot een bouwvlak van max. 1 ha;
- de milieuzone (nu met een minder strenge betekenis) langs de Lekdijk van 300 naar 500 meter is verruimd;
- voor Lekdijk 25 de "oude" zone regeling blijft gelden: emissietoename is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan passen wij hierop aan in de **toelichting**, de **regels**, en op de **verbeelding**.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.

2.4 Definitie grondgebonden en aanduiding intensieve veehouderij

Overwegingen

Bij diverse zienswijzen is bezwaar gemaakt tegen de definitie van grondgebonden agrarisch bedrijf (GG). Omdat de PRS/PRV hierbij geen eis stellen van 2,5 GVE per ha voor een GG is deze eis geschrapt.

Bij diverse zienswijzen is gevraagd om toevoeging of schrappen van de aanduiding intensieve veehouderij (IV). Ter verduidelijking geven wij hier nogmaals een uitleg hoe de regeling ten aanzien van IV in elkaar steekt. Het wel of niet aanduiden van intensieve veehouderij hangt af van het feit, of het betreffende agrarische bedrijf al dan niet gelegen is in een Landbouwontwikkelingsgebied (LOG), op de verbeelding

bestemd tot Agrarisch. Ligt een agrarisch bouwvlak binnen het LOG c.q. binnen de bestemming Agrarisch, dan is een intensieve veehouderij *bij recht* mogelijk. Dit geldt voor *alle* agrarische bouwvlakken binnen de bestemming Agrarisch, *ongeacht* of het nu al een intensieve veehouderij (IV) is of niet. In Verweving- en Extensiveringgebied zijn intensieve veehouderijen *wel* specifiek aangeduid met IV.

Conclusie:

1. De zienswijzen inzake de *definitie grondgebonden* delen wij en zij leiden in de **regels** tot een aanpassing van de definitie voor grondgebonden veehouderijbedrijven (artikel 1.54), waarbij wij de laatste zinsnede (maximum eis van 2,5 GVE per ha) schrappen, alsmede omschrijving van het begrip GVE (artikel 1.56). Ook de **toelichting** (par. 4.3.3) passen wij hierop aan.
2. De zienswijzen inzake de *aanduiding intensieve veehouderij (iv)* delen wij niet, tenzij sprake is van een omissie op de verbeelding. Behalve een enkele correctie op de **verbeelding**, heeft er geen aanpassing plaatsgevonden.

2.5 Vulgraad, bebouwingspercentage en gebruiksregels

Overwegingen

Bij een flink aantal zienswijzen is bezwaar gemaakt tegen de gebruiksvoorschriften in de beide agrarische bestemmingen A en Aw, die betrekking hebben op het percentage van het bouwvlak, dat bebouwd mag worden. Het gaat om de bebouwingspercentages van 20% voor GG en van 50% voor IV. Vergroten van het bestaande bouwvlak kan nu alleen maar via een wijzigingsbevoegdheid tot 1,0 ha, met uitzondering van de bedrijven langs de Lekdijk. Een vergroting tot 1,5 ha is in beginsel mogelijk, echter uitsluitend via een afzonderlijke buitenplanse procedure.

Conclusie:

De zienswijzen delen wij en het bestemmingsplan passen wij als volgt aan:

1. In de **regels** komen de artikelen 3.4.2 en 3.4.3, alsmede 4.4.2. en 4.4.3 (specifieke gebruiksregels) te vervallen. De vulgraad komt ook te vervallen bij de wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 3.6.1 en 4.7.1.
2. In de **toelichting** (par. 4.2, 4.3.4, 4.3.5, 5.5.1) komen eveneens de beschrijvingen inzake de vulgraad en de maximale bebouwingspercentages van IV en GG te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een korte uitleg over de nieuwe regeling, uitgaande van het bestaande bouwvlak, en de uitbreiding tot maximaal 1,0 ha via een wijzigingsbevoegdheid. Een vergroting tot 1,5 ha is in beginsel mogelijk, echter uitsluitend via een afzonderlijke buitenplanse procedure. De zienswijzen hebben *geen* gevolgen voor de **verbeelding**.

2.6 Plattelandswoning

Overwegingen

Enkele zienswijzen hebben betrekking op de door familie of derden bewoonde (voormalige) bedrijfswoning die op *of* naast het eigen agrarische bouwperceel staat.

In het voorontwerpplan was de plattelandswoning bij recht toegestaan. 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.

Sinds de wettelijke regeling inzake de “plattelandswoning”, is het mogelijk om deze 1^e en 2^e 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.

Conclusie:

Op grond van de uitspraak van de Raad van State is de regeling in het ontwerpplan al aangepast tot een maatwerkregeling, wat inhoudt dat per geval gekeken gaat worden of een plattelandswoning kan worden toegekend. Het bestemmingsplan passen wij *niet* aan.

2.7 Dubbele bewoning en mantelzorg

Overwegingen

Bij enkele zienswijzen wordt gevraagd om dubbele bewoning van de boerderij al dan niet voor mantelzorg toe te staan. Het Rijk heeft in het Besluit Omgevingsrecht (25 maart 2010) mogelijkheden gecreëerd om voor mantelzorg deze vorm van bewoning toe te staan, zonder dat daarvoor een bestemmingsregeling voor nodig is. De WMO 2015 verplicht gemeenten ook om mantelzorg te regelen, indien nodig.

Op grond van artikel 2 onderdeel 22 van de Bijlage II van van het besluit omgevingsrecht is ‘het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg’ toegestaan. Om deze reden is het aanpassen van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. De toelichting in het bestemmingsplan over de mantelzorgregeling wordt op dit onderdeel herzien.

Conclusie:

De zienswijzen **delen** wij niet. Wel herzien wij de toelichting in het bestemmingsplan

2.8 Mestvergisting en mestverwerking

Overwegingen

Bij enkele zienswijzen wordt verzocht om mestverwerking met de burens mogelijk te maken omdat de financiering van de installatie nogal kostbaar is. Ook wordt verzocht om naast mestvergisting ook mestverwerking mogelijk te maken. Voor beide vormen zijn forse installaties nodig, die een behoorlijke landschappelijke impact hebben. De gemeente blijft daarom op haar standpunt om mestvergisting alleen voor het eigen bedrijf toe te staan. Ook mestverwerking is geen probleem op bedrijfsniveau. Opschaling van mestvergisting en –verwerking naar een hoger schaalniveau is dus niet aan de orde.

Conclusie:

De zienswijzen delen wij ten dele, d.w.z. voor zover het toestaan van lokale mestverwerking binnen een agrarisch bouwvlak in beide agrarische bestemmingen (A en Aw) betreft. In de regels (artikel 3.1. ad f, en artikel 4.1. ad i) en in de toelichting (par. 5.5.1. en par. 5.5.2.) van het bestemmingsplan nemen wij op, dat naast mestvergisting ook mestverwerking voor het eigen bedrijf is toegestaan.

2.9 Kleine schuilgelegenheden

Overwegingen

Bij enkele zienswijzen wordt bezwaar aangetekend tegen het schrappen van de regeling voor kleine schuilgelegenheden. De gemeente had de regeling bij agrarische bedrijven en bij burgerwoningen geschrapt, omdat er nauwelijks gebruik van werd gemaakt, en er een verzoek lag om deze regeling te schrappen. Nu blijkt dat er bij agrariërs weldegelijk behoefte aan is, gaat de gemeente erin mee om de regeling voor agrarische bedrijven weer op te nemen. Daarbij aangetekend dat bij elke aanvraag niet alleen de noodzaak, maar ook de landschappelijke inpassing in de omgeving beoordeeld zal worden. Vanwege dierenwelzijn kan bij een hobbymatig karakter, en indien de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast een schuilgelegenheid worden toegestaan.

Conclusie:

De zienswijzen delen wij. In de regels en de toelichting van het bestemmingsplan nemen wij voor beide agrarische bestemmingen (artikel 3 en 4) de regeling voor kleine schuilgelegenheden op, met strikte eisen voor maatwerk en landschappelijke inpassing. In de regels bij artikel 3.3.2 en 4.3.2. voegen wij toe: Bij een hobbymatig karakter, de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

2.10 Bestemming A en Aw en aanlegvergunningstelsel /omgevingsvergunning

Overwegingen

Bij enkele zienswijzen wordt bezwaar aangetekend tegen de gewijzigde agrarische bestemming, tegen de gebiedswaarden en het daaraan gekoppelde omgevingsvergunningstelsel.

Omdat de begrenzing van de reconstructiezonering in 2015 door de provincie is gewijzigd (= verkleind), is een aantal bedrijven buiten het LOG en dus buiten de bestemming 'Agrarisch' komen te liggen. Deze bedrijven liggen nu binnen het Verwevingsgebied en vallen nu binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gaat hier om waarden van natuur en/of landschap, nader aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden', nader te onderscheiden in de volgende functieaanduidingen:

- halfopen landschap (saw-hol)
- kwelafhankelijke vegetatie (saw-kav)
- open landschap (saw-ol)
- reliëf (saw-r)
- verkavelingspatroon (saw-vp)
- dan wel een combinatie van bovengenoemde landschappelijke kwaliteiten.

Deze kwaliteiten en daarmee deze functieaanduidingen zijn gebaseerd op de in het totale gebied aanwezige natuur en/of landschappelijke waarden (o.a. reliëf en halfopen landschap). De gebiedswaarden zijn door vertaald in een aanlegvergunningstelsel, getiteld 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden'. Normaal onderhoud en beheer vallen niet onder dit vergunningstelsel. Een dieptemaat voor bijv. het egaliseren wordt niet gegeven, omdat elke aantasting van de gebiedswaarde 'kwel afhankelijke vegetatie' en 'reliëf' dient te worden voorkomen. Elke aanvraag wordt daarom kritisch beoordeeld, waardoor vooraf geen dieptemaat voor egaliseren kan worden gegeven.

Conclusie:

De zienswijzen inzake de functieaanduidingen en de dieptemaat voor egaliseren delen wij niet en het bestemmingsplan passen wij niet aan.

2.11 Hoogspanningsverbinding

Overwegingen

Verschillende zienswijzen maken bezwaar tegen de ontwerpplan opgenomen verbreding van de veiligheidszone onder hoogspanningsmasten van 2x40 naar 2x67,5 en van 2x50 naar 2x80 meter.

In het vigerend plan (1995) was de maat 2x50 meter, maar op basis van nieuwe richtlijnen van het Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) verbreed naar 2x 80 meter.

Bouwen onder de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" is niet uitgesloten, maar loopt - vanwege het belang van de leiding - altijd via een afwijkingsbevoegdheid, die in artikel 19 wordt geboden. Hierbij gaat het vooral om de hoogtematen van nieuwe bouwwerken en gebouwen. Vanwege het belang van veiligheid en het weren van nieuwe kwetsbare functies (zoals Wonen) gelden hier voorwaarden. De afwijkingsprocedure loopt conform en parallel aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.. Daarbij wordt ook het advies van de leidingbeheerder Tennet meegenomen.

Conclusie:

De zienswijzen delen wij niet en het bestemmingsplan passen wij niet aan.

3 Overleginstanties

3.1 Provincie Utrecht

Zienswijze

Uw college van Burgemeester en Wethouders heeft met ingang van 28 augustus 2015 het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMNIA)" ter inzage gelegd. Het college heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Wij brengen op grond van het hierna omschreven ruimtelijk beleid onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

Het provinciaal beleid

Het provinciale 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 willen we een aantal provinciale belangen laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten. Bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij ons vooral gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

Planbeoordeling/zienswijzen

Bij brief van 16 juli 2014 (nummer 8103923E) is van provinciezijde in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een reactie gegeven op het voorontwerp van uw bestemmingsplan "Buitengebied OMMA". In de gemeentelijke nota "Vooroverleg en inspraak voorontwerp" is het gemeentelijke commentaar op deze provinciale reactie weergegeven. Deze gemeentelijke nota hebben wij mede betrokken bij onze beoordeling van het nu ter inzage liggende ontwerpplan.

In algemene zin stellen wij vast dat aan een groot deel van de van provinciezijde naar voren gebrachte opmerkingen over het voorontwerpplan tegemoet is gekomen. Op een aantal specifieke onderdelen bevat het ter inzage gelegde ontwerpplan echter nog strijdigheden met provinciale ruimtelijke belangen. Ten aanzien van deze planonderdelen geeft het ontwerpplan ons dan ook aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijzen.

1

Natuur

In voornoemde vooroverlegreactie is opgemerkt dat grote delen rond de instellingen/scholen van Valkenheide aan de Woudenbergseweg agrarisch in gebruik zijn -als agrarische natuur binnen de EHS-, dan wel gerealiseerde natuur in de EHS betreffen. Deze gronden, die nu grotendeels de bestemming "Maatschappelijk" (met functieaanduiding "onderwijs") hebben gekregen, dienen de volgende bijpassende bestemming te krijgen:

- "Agrarisch met waarden" voor de blijvend agrarische percelen in de EHS en
- "Natuur" voor de als natuurgesubsidieerde percelen volgens het kaartbeeld uit het provinciale Natuurbeheerplan 2015.

De natuurgronden zijn met subsidie van de provincie ontwikkeld als natuurterrein en dienen daarom een natuurbestemming te krijgen. Eventueel agrarisch gebruik is alleen gericht op het bereiken van

natuurdoelen. Het betreft aanzienlijke delen van het perceel Maarn C1763 (zie <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=585120254bab4cfe920ab06f6d87b92c>).

2

Aan het verzoek om aanpassing van de bestemming "Natuur" en de dubbelbestemming "Waarde Ecologie" voor het stuweiland bij Amerongen heeft u gedeeltelijk gevolg gegeven. Het stuweiland en de waterloop aan de noordzijde liggen geheel in de EHS en dienen de dubbelbestemming "Waarde Ecologie" te krijgen.

Voor de specifieke begrenzing van voornoemde percelen verzoek ik u contact op te nemen met de heer Jeroen Groothuismink, team Natuur en Landbouw.

Behalve de hiervoor weergegeven zienswijzen over enkele specifieke aspecten in dit ontwerpbestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang nog aanleiding tot de volgende opmerking.

3

Op verzoek van landgoed Huis te Maarn heeft u conform het vigerende bestemmingsplan de aanduiding specifieke vorm van recreatie-landgoedkamperen opgenomen. Het betreft hier een aanzienlijk bosgedeelte (in de EHS). Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet duidelijk wat deze vorm van recreatie behelst. Gelet op de ligging van het gebied in de EHS en mogelijke gevolgen van deze gebruiksvorm voor de EHS zou duidelijk moeten zijn wat verstaan wordt onder "landgoedkamperen". Wij gaan uit van de huidige kleinschalige activiteiten. Wij verzoeken u die duidelijkheid in het bestemmingsplan te verschaffen.

We willen u met klem verzoeken bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zullen wij - zo nodig - het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om de bestemming 'Maatschappelijk' voor agrarische gronden in de EHS bij Valkenheide op de verbeelding te wijzigen in Agrarisch met waarden en in Natuur kan worden ingestemd. De betreffende gronden zijn met subsidie tot natuur ontwikkeld en opgenomen in het Natuurbeheerplan 2015 van de provincie. Om deze reden wijzigen wij voor die gronden de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur', met daarbij behorende gedeeltelijke aanpassing van het bebouwingspercentage.
2. Met het verzoek om voor in de EHS gelegen Stuweiland en de waterloop ten noorden ervan de dubbelbestemming Waarde-Ecologie op de verbeelding op te nemen, kan worden ingestemd. Op de verbeelding zullen het in de EHS gelegen Stuweiland en de waterloop ten noorden van het stuweiland in de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' worden opgenomen.
3. Met het verzoek om de aanduiding 'Recreatie-landgoedkamperen' op landgoed Huis te Maarn in de toelichting te verduidelijken, kan worden ingestemd.
In de toelichting zal de aanduiding 'Recreatie-landgoedkamperen' op landgoed Huis te Maarn in Hoofdstuk 5 worden verduidelijkt. Gedoeld wordt hier op het kleinschalig en natuurvriendelijk kamperen op landgoederen, waarbij extra regels in acht worden genomen om schade aan de natuur en landschap te voorkomen. Het doel is namelijk om recreatie en natuur dichterbij elkaar te brengen. Een locatie binnen de EHS leent zich daarom bijzonder goed voor deze vorm van natuurbeleving.

Conclusie

De zienswijzen delen wij en leiden tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding krijgen een tweetal percelen op Valkenheide, die zijn opgenomen in het provinciale Natuurbeheerplan 2015, de bestemming 'Natuur'. Tevens krijgen een drietal percelen de bestemming "Agrarisch met waarden", als gevolg waarvan wij het bebouwingspercentage ter plaatse van de woning gelegen ten oosten van het gebouw 'Warande' verhogen naar 18%
2. Op de verbeelding nemen wij voor het in de EHS gelegen Stuweiland en voor de waterloop ten noorden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' op.
3. In hoofdstuk 5 van de toelichting verduidelijken wij de aanduiding 'Recreatie-landgoedkamperen' op landgoed Huis te Maarn. Gedoeld wordt hier op het kleinschalig en natuurvriendelijk kamperen op landgoederen, waarbij extra regels in acht worden genomen om schade aan de natuur en landschap te voorkomen. Het doel is namelijk om recreatie en natuur dichterbij elkaar te brengen. Een locatie binnen de EHS leent zich daarom bijzonder goed voor deze vorm van natuurbeleving.

3.2 Gasunie

Zienswijze

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 27 augustus 2015, nr. 26846, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Graag wil ik opmerken dat er bij het voorontwerpbestemmingsplan eveneens opmerkingen zijn ingediend. Deze zijn door een omissie niet volledig overgenomen.

In het plangebied zijn een 36" (inch) 66,2 bar hoge druk hoofdaardgastransportleiding en een vijftal 40 bar regionale aardgastransportleidingen 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 Revb. De belemmeringenstrook voor de hoofdaardgastransportleiding dient 5 meter aan weerszijden te zijn. Zie *bijlage 7* voor onderscheid tussen de gasleidingen, waarbij de blauwe leiding de hoofdaardgastransportleiding is.

b) Ontbreken gedeelte belemmeringenstrook

Voor een 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 een 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 worden, 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 Elst en de Neder-Rijn is een buitenbedrijf 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, bedrijfszekergastransport 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 8).

g 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**

Ontbreken voorrangsbepaling

Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201304186/1/R4 d.d. 19 februari 2014) dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilig ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding -Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. U kunt hiervoor gebruikmaken van de volgende bepaling;

x.2 Voorrangsbepaling

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

3

Toelichting / Externe Veiligheid

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 waar in diverse milieuaspecten aan de orde komen. Wij wijzen u erop dat niet alle in het plangebied aanwezige gastransportleidingen hierin zijn opgenomen. De gasleiding in de noordoosthoek van het westelijk deel is niet opgenomen.

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.

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting op de juridische en planologische aspecten contact opnemen met ondergetekende.

Voor de volledigheid heb ik per mail op 6 oktober 2015 aan de heer A. Mulder de digitale leidinggegevens verstuurd, waarmee bovenstaande opmerkingen onder *Verbeelding* verwerkt kunnen worden.

Aanvulling

Graag willen wij een aanvulling indienen op onze zienswijze met ons kenmerk PJW 15.2789 d.d. 6 oktober 2015. Deze zienswijze hebben wij ingediend naar aanleiding van een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 27 augustus 2015, nr. 26846, waaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied OMMA' ter inzage is gelegd. Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze zienswijze wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

Verbeelding

Naast de, in de hiervoor genoemde zienswijze, gemaakte opmerkingen omtrent de belemmeringenstrook hebben we een extra opmerking. Voor één van de leidingen (W-526- 01) is een gedeelte van de belemmeringenstrook niet op de verbeelding weergegeven (zie bijlage 1). Wij verzoeken u de belemmeringenstrook door te trekken tot aan de rand van het plangebied.

4

Ik heb de heer A. Mulder reeds per email op 6 oktober 2015 de digitale leidinggegevens verstuurd, waarmee bovenstaande opmerking verwerkt kan worden. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting op de juridische en planologische aspecten contact opnemen met ondergetekende.

Gemeentelijke reactie

Excuus voor de omissie dat het bestemmingsplan niet is aangepast, terwijl daartoe wel was besloten. Omdat de zienswijze niet identiek is aan de vooroverlegreactie, wordt de hele zienswijze hier behandeld en van commentaar voorzien, die grotendeels identiek is aan de Commentaarnota.

1. Verbeelding:

- a. Met het verzoek om de belemmeringenstrook aan te passen tot 5 meter weerszijden voor Hoofdaardgastransportleiding (1x) en tot 4 meter weerszijden voor Regionale aardgastransportleidingen (5x), kan worden ingestemd. De verbeelding passen wij conform aan.
- b. Met het verzoek om het ontbrekende gedeelte van de belemmeringenstrook op kaart te zetten, d.w.z. tot aan (het hekwerk van) het gasontvangstation, kan worden ingestemd. De verbeelding passen wij conform aan (zie bijlage 1).

- c. Met het verzoek om het bouwvlak boven de leiding zodanig aan te passen, dat deze buiten de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt te liggen, kan worden ingestemd.
Op de Verbeelding passen wij het agrarisch bouwvlak Scherpenzeelseweg 42 conform aan (zie bijlage 2).
- d. Met het 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', kan worden ingestemd. De verbeelding passen wij conform aan (zie bijlage 3 en 5).
- e. Met het verzoek om de tussen de Oude Weg te Elst en de Neder-Rijn buiten bedrijf gestelde leiding van de plankaat te verwijderen, kan worden ingestemd. De verbeelding passen wij conform aan (zie bijlage 4).
- f. Met het verzoek om het gasontvangstation (GOS) ter hoogte van de Scherpenzeelseweg en de daarbij behorende gronden te bestemmen kan worden ingestemd met dien verstande dat het onder de bestemming 'bedrijf' wordt gebracht met als functieaanduiding 'nutsbedrijf'. Het bebouwingspercentage bepalen wij op 100% met een bouwhoogte van 3 meter.
- g. Het verzoek om bij gasontvangstation (GOS) een 'Veiligheidszone-bedrijven' van 50 meter op te nemen vanwege SBI-code 3.1, is na nader overleg teruggebracht naar 15 meter. Hiermede kunnen wij instemmen. Alsmede met een specifieke bestemmingsregeling voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Verbeelding en Regels passen wij conform aan.

2. Regels:

- a. Met het verzoek om een extra voorrangsbepaling op te nemen in de planregels, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt, kan niet worden ingestemd. Het opnemen van een afzonderlijke rangordebepaling voegt niets toe aan de bescherming die thans door de dubbelbestemming wordt geboden. Ingevolge artikel 18.2.1 en 18.4.1 van de planregels zijn bouwwerkzaamheden en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 18.1 uitsluitend toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hiermee is het bouwen krachtens andere bestemmingen ondergeschikt aan wat in de bestemming "Leiding- Gas' wordt geregeld. Hiermee is voldaan aan het vereiste van de Raad van State en SVBP2012 dat in de bij de dubbelbestemming behorende planregels de verhouding tussen de doeleinden van de bestemmingen wordt aangegeven. Het bestemmingsplan hoeft daarom op dit onderdeel niet te worden aangepast.

3. Toelichting:

- a. Met het verzoek om in paragraaf 4.7.6. (en paragraaf 2.2.10.6, red.) alle in het plangebied aanwezige gastransportleidingen op te nemen, kan worden ingestemd. De toelichting passen wij conform aan.
- b. Met het verzoek om in paragraaf 4.7.6. (en paragraaf 2.2.10.6, red.) naast vermelding van alle leidingen ook aandacht te besteden aan het groepsrisico in het plangebied, kan worden ingestemd. De toelichting passen wij conform aan.

Conclusie

De zienswijzen delen wij, met uitzondering van hetgeen onder punt 2a ten aanzien van de regels is vermeld. Het bestemmingsplan passen wij op alle overige genoemde onderdelen aan conform hierboven is vermeld.

3.3 LTO-Noord

Zienswijze

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

Eerder reageerden wij door middel van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende versie van het MER. Naar aanleiding van onze inspraakreactie is een aantal onderwerpen aangepast, waarvoor dank.

Er resteert echter nog een aantal grote omissies, waardoor wij ons genoodzaakt zien in voorliggende zienswijze hier (nogmaals) aandacht voor te vragen. Dit betreft navolgende onderwerpen, welke hierna meer in detail uiteengezet worden:

- Achterhaalde omgang Natuurbeschermingswet
- Te rigide toetsing Groene Contour
- Onbruikbare definitie grondgebondenheid
- Ongewenste beperking verduurzaming en modernisering

1 Achterhaalde omgang Natuurbeschermingswet

De wijze waarop u in het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorend MER met de relatie tussen de Natuurbeschermingswet en het planologisch juridisch instrumentarium van het bestemmingsplan omgaat, is inmiddels ruimschoots achterhaald door recente jurisprudentie en de inwerkingtreding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) per 1 juli jongstleden.

Wij verzoeken u derhalve dringend beide documenten hierop te actualiseren, ten einde passende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan agrarische bedrijven. Wij verwijzen hierbij onder meer naar:

- het maximaliseren van het percentage van het bouwvlak dat gebruikt mag worden voor gebouwen ten behoeve van het houden van dieren;
- de verplichting die u oplegt aan bedrijven die meer ammoniak emitteren om emissiereducerende maatregelen met een minimaal percentage - verdergaand dan provinciale en landelijke eisen! te realiseren op de betreffende gebouwen - zowel bestaande als nieuwe gebouwen;
- het (nog) niet bestaan van dergelijke maatregelen voor diverse categorieën diersoorten en de zone langs de Lekdijk waar u geen enkele toename van ammoniakemissie toestaat.

Al deze onnodig beperkende voorwaarden zijn inmiddels achterhaald en behoeven derhalve actualisering.

2 Te rigide toetsing Groene Contour

In het bestemmingsplan heeft u een veel te rigide toetsing van agrarische ontwikkelingen in/aan de Groene Contour opgenomen. In het Akkoord van Utrecht, waarin deze contour geïntroduceerd is, en in de Provinciale Verordening Ruimte staat hierover onder meer: *"Onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking die het realiseren van natuur binnen de groene contour onmogelijk maakt, zijn niet toegestaan. [...] Ontwikkelingen zoals uitbreiding van agrarische bouwblokken en aanleg van recreatievoorzieningen worden hier niet onder onomkeerbare ingrepen begrepen. Reguliere agrarische ontwikkeling op gronden gelegen binnen de groene contour is gewoon mogelijk."*

Navolgende passage (uit de toelichting, red.) van het bestemmingsplan moet derhalve aangepast of verwijderd worden: "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."

3

Onbruikbare definitie grondgebondenheid

In het bestemmingsplan heeft u een onbruikbare en overbodige aanscherping van de definitie van grondgebondenheid opgenomen. Ten eerste verklaart u deze norm van toepassing op alle agrarische bedrijven, ook die bedrijven met een bouwvlak kleiner of gelijk aan 1,5 hectare, terwijl het provinciale beleid alleen voor ontwikkelende agrarische bedrijven met een bouwvlak groter dan 1,5 hectare vereist dat ze grondgebonden zijn.

Ten tweede gebruikt u de theoretische ondergrens van een grondgebonden landbouw (2,5 GVE/hectare) als bovengrens van de grondgebondenheid in het plangebied. Dit is niet terecht. In het provinciale beleid deze veebezetting alleen in de toelichting op het begrip grondgebondenheid opgenomen en niet als onderdeel hiervan.

Zoals u ongetwijfeld weet, staan de gronden binnen het plangebied juist bekend om hun grote opbrengende vermogen, waardoor meer ruwvoer per hectare geproduceerd wordt dan elders in onze provincie het geval is en derhalve meer dieren gevoed kunnen worden per hectare. Wij verzoeken u derhalve de definitie van het begrip grondgebondenheid dienovereenkomstig aan te passen.

4

Ongewenste beperking verduurzaming en modernisering

Voorgaande omissies leiden tot een ongewenste beperking van de noodzakelijke en continue verduurzaming en modernisering van agrarische bedrijven in het plangebied. Diverse sectorale wet- en regelgeving, markt en maatschappij vereisen het zetten van stappen op tal van terreinen. Hiervoor is ruimte, zowel in de figuurlijke als de letterlijke zin van het woord, een absolute randvoorwaarde. Door de maximale oppervlakte van agrarische bouwvlakken 'te bevriezen' op 13.000 m² plaatst u agrarische bedrijven binnen het plangebied op een achterstand ten opzichte van agrarische bedrijven elders in de provincie en in ons land. Uit de diverse inspraakreacties (en ongetwijfeld ook zienswijzen) die op dit onderwerp zijn binnengekomen, kunt u in onze ogen niets anders afleiden dan dat ruimte voor schaalvergroting leidend tot bouwvlakken groter dan 13.000 m² absoluut noodzakelijk is. In uw beantwoording van onze inspraakreactie over dit onderwerp geeft u als enige 'reden' voor uw keuze de maximale oppervlakte van agrarische bouwvlakken te beperken tot 1,3 hectare 'de planMER'. Zoals hiervoor benoemd, is de werkwijze die in dit document gehanteerd wordt volledig achterhaald. Wij verzoeken u derhalve ook nogmaals aan de betreffende individuele verzoeken tegemoet te komen en in de algemene flexibiliteitsbepalingen van het vast te stellen bestemmingsplan hier mogelijkheden voor op te nemen. Zoals ook uit vaste jurisprudentie blijkt, heeft de gemeente de plicht te bezien of medewerking verleend kan worden aan voldoende concrete en onderbouwde en tijdig bekend gemaakte initiatieven.

Vanzelfsprekend zijn wij van harte bereid onze zienswijze desgewenst mondeling nader toe te lichten.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om bestemmingsplan en planMER te actualiseren vanwege achterhaalde omgang Natuurbeschermingswet kan worden ingestemd, maar dit wordt toegepast in combinatie met het beperken van de wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van de bouwvlakken tot maximaal 1,0 ha en het aanpassen van de volgende onderdelen, te weten:
 - a. Het schrappen van het maximaal bebouwingspercentage c.q. de vulgraad van 20 en 50% zie bij de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
 - b. emissiebeperkende maatregelen: 57% voor GG en 85% voor IV (bestaand + nieuw): zie bij de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.

- c. Er zijn geen emissiebeperkende eisen met reductiemaatregelen meer opgenomen. Daardoor is het niet meer relevant of voor bepaalde diersoorten, zoals melkgeiten, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, vleesstieren, paarden, de biologische legkippen, varkens en melkgeiten, emissiebeperkende voorzieningen kunnen worden getroffen of dat ze zijn vrijgesteld van emissiebeperkende maatregelen.
 - d. 500-meter zone langs de Lekdijk, waar geen bouwvlakvergroting is toegestaan: zie bij de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
 - e. Lekdijk 25, waar als enige bedrijf een nul-emissie toename geldt, maar waar de koppeling met Lekdijk 23 en 23a wel ontwikkelingsruimte aldaar biedt: zie AB onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
2. Met het verzoek om aanpassing of verwijdering van de toelichtingspassage vanwege te rigide toetsing Groene Contour kan worden ingestemd, voor zover het verband houdt met de aanpassing van de agrarische bestemmingsregeling, zoals verwoord in de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
 3. Met het verzoek tot aanpassing van de onbruikbare definitie 'grondgebonden' (zowel voor bedrijven < 1,5ha, als voor de bovengrens van 2,5 GVE) kan worden ingestemd. zie bij de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
 4. Met het verzoek om via de algemene flexibiliteitsbepalingen tegemoet te komen aan alle individuele verzoeken vanwege ongewenste beperking verduurzaming en modernisering kan niet worden ingestemd. Zie bij de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.

Conclusie

De zienswijzen onder de punten 1, 2, en 3 delen wij en leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusies bij de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.

3.4 Natuur en Milieufederatie Utrecht

Zienswijze

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA). Over het algemeen zijn wij positief over dit bestemmingsplan. De toelichting en regels maken een zorgvuldige indruk. Vooral de wijze waarop de gemeente omgaat met het ontwerp stikstofemissie en de verwerkingen van de conclusies uit de planMER kunnen wij waarderen. Tevens stellen wij het op prijs dat burgemeester en wethouders enkele van onze opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan over hebben genomen. Dat neemt niet weg dat wij op enkele punten een zienswijze op het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan willen maken.

1

1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In de Commentaarnota geeft de gemeente aan dat kuilvoerplaten en sleufsilos binnen het bouwvlak ondergebracht moeten worden. Het feit dat er een afwijkingbevoegdheid is opgenomen voor het bouwen van mestopslag, sleufsilos en kuilplaten buiten het bouwvlak onderschrijft deze regeling. Wij zijn het eens met dit uitgangspunt.

De regels in artikel 3.2.1 (en 4.2.1) en 3.2.2 (en 4.2.2) corresponderen hier echter niet mee. Silos, kuilplaten en sleufsilos zijn geen gebouwen, maar bouwwerken. Zij vallen daarom onder het kopje overige bouwwerken, zoals opgenomen in artikel 3.2.2 (en 4.2.2). Hierin staat echter beschreven dat overige bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit gaat dus in tegen de uitspraak van de gemeente in de Commentaarnota. Wij vragen u om in artikel 3.2.2 (en 4.2.2) op te nemen dat alle overige bouwwerken, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Een uitzondering kan daarbij gemaakt worden voor de bestaande paardenbakken en kuilvoerplaten die reeds van een specifieke aanduiding zijn voorzien. Daarbij stellen

wij voor om voor de helderheid van de regels in artikel 3.2.1 (en 4.2.1) alleen in te gaan op bouwregels voor gebouwen, zoals de kop ook doet vermoeden, en in artikel 3.2.2 (en 4.2.2) in te gaan op overige bouwwerken, waaronder silo's, kuilplaten en sleufsilos.

2. **Bedrijfsbeëindiging agrarische bedrijven**

In artikel 4.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij beëindiging van het agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen naar Wonen-B1. Hierbij is geen verplichting tot sloop van de agrarische gebouwen (stallen en dergelijke) opgenomen. Er wordt een bestemmings- en bouwvlak Wonen-B1 opgenomen en voor de omliggende gronden wordt de agrarische bestemming behouden. Hierbij is niet duidelijk of alle bestaande bebouwing in het nieuwe bouwvlak Wonen-B1 opgenomen wordt of dat er ook bebouwing buiten het bouwvlak kan vallen. Indien bestaande bebouwing buiten het nieuwe bouwvlak komt te liggen, leidt dit ertoe dat deze onder het overgangsrecht zullen vallen. Niet duidelijk is hoe de gemeente met deze bebouwing om wilt gaan. Is de gemeente van mening dat deze bebouwing in de komende planperiode gesloopt moet worden? Dit achten wij niet realistisch. Temeer omdat de bebouwing in de meeste gevallen in gebruik genomen wordt (of blijft) bij de nieuwe burgerwoning.

Indien agrarische bebouwing buiten het nieuwe bouwvlak Wonen-B1 kan vallen, willen wij de gemeente vragen hier duidelijke regels voor op te stellen. Allereerst pleiten wij voor een sloopregeling om het landelijk gebied te kunnen ontdoen van grote, vaak verouderde agrarische bebouwing. Indien de gemeente zich hier niet in kan vinden, pleiten wij ervoor om de bestaande agrarische bebouwing binnen het nieuwe bouwvlak Wonen-B1 op te nemen en daarvoor een speciale status op te nemen, zoals 'voormalig agrarische bedrijfsbebouwing'. Daarbij verzoeken wij de gemeente om nadere regels op te nemen voor het toegestane gebruik van deze bebouwing, bijvoorbeeld door het opnemen van nevenfuncties die binnen deze VAB's uitgeoefend mogen worden. Dit om te voorkomen dat deze grote agrarische bebouwing vervallen in leegstand en illegale praktijken, om kapitaalverlies tegen te gaan en om leefbaarheid in het landelijk gebied te stimuleren. Allemaal ontwikkelingen waar wij als NMU een voorstander van zijn.

3. **Uitbreidingsmogelijkheden niet-agrarische bedrijven**

In onze inspraakreactie hebben wij aangegeven niet in te kunnen stemmen met de mogelijkheid voor niet agrarische bedrijven om tot 20% uit te breiden. Wij kunnen ons niet vinden in de beantwoording van onze reactie in de Commentaarnota. Het argument dat de provincie in de PRV standaard van 20% uitbreiding uitgaat, is niet juist. Artikel 4.6.3 van de PRV luidt: " Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing." Het gaat dus om een mogelijkheid en niet om een recht of verplichting. Gemeenten zijn vrij om hier hun eigen afweging in te maken.

Wij zijn van mening dat niet-agrarische bedrijven niet in het buitengebied thuis horen. Vanuit gemeentelijk beleid zou verplaatsing naar een bedrijventerrein of beëindiging van de functie gestimuleerd moeten worden. Door deze bedrijven juist verdere uitbreidingsmogelijkheden te bieden wordt beëindiging of verplaatsing niet gestimuleerd. Tevens zijn wij het er niet mee eens met het principe dat deze bedrijven bij elke nieuwe planherziening weer 20% mogen uitbreiden. Wij verzoeken de gemeente de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied te beperken en beëindiging of verplaatsing naar een bedrijventerrein te stimuleren.

4. **Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**

In onze overlegreactie hebben wij een opmerking geplaatst over de vele regelingen voor omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden (punt 12b in de Commentaarnota). Het antwoord van de gemeente strookt niet met onze vraag. Wij hebben gevraagd om in de toelichting een verduidelijking op te nemen van de vele regelingen met betrekking tot omgevingsvergunningen

voorwerken en werkzaamheden in bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Wij verzoeken de gemeente in de toelichting een kaart of tabel op te nemen waaruit makkelijk is af te lezen in welk gebied voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Dit vergroot de leesbaarheid van het plan. In de Commentaarnota wordt als antwoord gegeven dat 'de veelheid van regelingen nodig is voor de flexibiliteit van het plan'. Wij vragen echter niet om aanpassing van de regeling, maar om verduidelijking in de toelichting. Ons verzoek voor het opnemen van een kaart of tabel in de toelichting blijft daarom ongewijzigd.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze bij de verdere procedure in overweging wilt nemen. Uiteraard zijn we graag bereid om een nadere toelichting te geven. Hiervoor kunt u contact opnemen met Mariska Both van de NMU. Mevrouw Both is te bereiken op telefoonnummer 030 - 2567367 en via e-mail op m.both@nmu.nl.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om meer helderheid in de regels van de artikelen 3.2.1 (en 4.2.1) 'mestopslag en silo's' kan worden ingestemd. De artikelen worden echter op een andere wijze aangepast dan voorgesteld. In de artikelen 3.2.1 en 4.2.1 wordt de titel gewijzigd in 'Bouwen van gebouwen, mestopslag, silo's en overkappingen' en wordt de aanhef gewijzigd in ' Voor het bouwen van gebouwen, bouwwerken voor mestopslag, silo's en overkappingen gelden de volgende regels:'
2. In de wijzigingsbevoegdheden van artikel 4.7.4 t/m 4.7.7 is een sloopbepaling opgenomen voor het slopen van bedrijfsgebouwen. Van de bedrijfsgebouwen mag een deel blijven staan mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij het betreffende hoofdgebouw behorende gronden, tot een maximum van 200 m². Deze voormalige bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt als bijgebouw bij de woning. Hiermee wordt gestreefd naar een substantiële reductie van landschap ontsierende voormalige agrarisch bebouwing. Verder verduidelijken wij dat in het kader van de ruimte voor ruimte regeling alle voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. .
3. Met het verzoek om uitbreiding van de regeling voor nevenactiviteiten in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) kan niet worden ingestemd, omdat de in het ontwerpplan opgenomen afwijkingsregeling voor kleinschalige nevenfuncties (3.5.1. en 4.5.3) voldoende mogelijkheden biedt voor nevenfuncties in VAB's (tot een maximum oppervlakte van 300 tot 500 m²).
4. Met het verzoek om de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven te beperken en beëindiging of verplaatsing naar een bedrijventerrein te stimuleren kan niet worden ingestemd, omdat het *geen* uitbreiding bij recht is, maar een die loopt via een afwijkingsbevoegdheid. Zodra het om een voor natuur, landschap en/of milieu onaanvaardbare groei van het niet-agrarische bedrijf gaat, wordt het bedrijf doorverwezen naar een bedrijventerrein. Bedrijven, die geen duidelijke binding hebben met het buitengebied, worden in principe geweerd.
5. Met het verzoek om alle regelingen voor omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden in één overzichtelijke tabel onder te brengen kan niet worden ingestemd. Het is niet wenselijk en welhaast onmogelijk om alle omgevingsvergunningen in een overzicht onder te brengen. Bovendien is elke vergunningaanvraag onderhevig aan een nadere afweging, die van geval tot geval kan verschillen. Hierbij speelt het aspect handhaving een belangrijke rol.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor de punten 1 en 2 en leidt tot de navolgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

In de artikelen 3.2.1 en 4.2.1 wordt de titel gewijzigd in 'Bouwen van gebouwen, mestopslag, silo's en overkappingen' en wordt de aanhef gewijzigd in ' Voor het bouwen van gebouwen, bouwwerken voor mestopslag, silo's en overkappingen gelden de volgende regels:'

In artikel 4.7.7 nemen we op dat alle bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met de aldaar genoemde minimum oppervlaktes. Voorts voegen wij toe de strekking van 'afwijking oppervlakte bijbehorende bouwwerken met sloopwaarde' als bedoeld in artikel 16 en 17.

3.5 ProRail

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied OMMA", dat met ingang van 28 augustus 2015 gedurende zes weken ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

- 1 Een deel van de spoorlijn (ten westen van het viaduct Amersfoortseweg te Maarn, zie afbeelding) ligt buiten het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. Deze locatie ligt in bestemmingsplan Verbreding A12, vastgesteld 01-03-2012 en heeft de bestemming Verkeer - 2. Hierin is railverkeer niet toegestaan. Wij verzoeken u om dit deel van de spoorlijn toe te voegen aan de verbeelding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan met de bestemming Verkeer-Railverkeer artikel 14.

Voor de bijbehorende afbeelding verwijzen wij naar het aparte Bijlagenboek.

Gemeentelijke reactie

Met het verzoek om op de **verbeelding** het ontbrekende deel van de spoorlijn bij Maarn toe te voegen aan bestemming Verkeer-Railverkeer, kan **wel** worden ingestemd. Het gaat hier inderdaad om een ommissie op de plankaart/verbeelding. De **verbeelding** zal hierop worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze delen wij en dit leidt tot de navolgende aanpassing van het plan:

Op de verbeelding voegen wij het ontbrekende deel van de spoorlijn bij Maarn toe met de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'.

3.6 Rijkswaterstaat

Zienswijze

Ik heb met waardering kennis genomen van uw ontwerpbestemmingsplan OMMA. Graag doe ik u hierbij mijn zienswijze hierover toekomen. Deze betreft twee punten.

- 1 Naar aanleiding van contact in het voortraject bevat het plan in de dubbelbestemming Waterstaat een basis voor het RWS-project inzake de bouw voor het sluis- en stuwcomplex bij Amerongen. Hierbij merk ik wel op dat er ter plaatse van deze bouw tevens een verkeersbestemming in het ontwerpbestemmingsplan is gelegen, welke restrictief is jegens bouw. Ik verzoek u om erin te voorzien dat die restrictie niet onbedoeld in de weg staat aan de bouw die in de dubbelbestemming juist bewust

mogelijk is gemaakt. Het gaat hier om de verkeersbestemming op het stuweiland en die welke net noordelijk daarvan ligt (direct aan de andere zijde van het sluiskanaal).

2

Het plan bevat enkele woningen die gelegen zijn in het rivierbed van de Neder-Rijn. Twee daarvan hebben in het ontwerpbestemmingsplan een ruimere bouwmogelijkheid gekregen dan in het vigerende plan. Het betreft de woningen met adressen Rijnsteeg 1 en Lekdijk 4-6. Deze ruimere bouwmogelijkheid leidt tot strijd met artikel van het Barro, dat beoogt bouw in het rivierbed te beperken vanuit het hoogwaterveiligheidsbelang. Tevens beoogt het te voorkomen dat planologische ruimte wordt geboden welke afwijkt van de ruimte die in voorkomende gevallen via de Waterwet zal kunnen worden geboden. De bouwruimte voor deze twee woningen ware daarom in overeenstemming te brengen met de bouwruimte in het vigerende plan.

Gemeentelijke reactie

1. De dubbelbestemming Waterstaat-waterstaatkundige functie geeft aan dat de gronden mede mogen worden gebruikt voor het bouwen en gebruik van het stuwcomplex. Er is mitsdien geen wijziging nodig is.
2. Met het verzoek om terughalen beperktere vigerende bouwmogelijkheid voor 2 woningen in uiterwaarden Rijnsteeg 1 en Lekdijk 4-6, omdat die anders in strijd zijn met Barro, i.v.m. hoogwaterveiligheidsbelang, kan niet worden ingestemd.
Lekdijk 4-6 ligt overigens niet in de Amerongse Bovenpolder. Waarschijnlijk wordt bedoeld Lekdijk 5 en 8 en Rijnsteeg 1. Door de gewijzigde systematiek is het bouwvlak nu kleiner dan het bouwvlak in het vigerende plan. De inhoudsbepalingen van de regels zijn ten opzichte van het vigerende plan vrijwel onveranderd gebleven, zodat dit geen invloed heeft op de wateropvang mogelijkheden van de uiterwaarden

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot de aanpassing van het plan.

3.7 Utrechts Particulier Grondbezit

Zienswijze

Graag maakt het UPG van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

In het proces naar het ontwerpbestemmingsplan welke nu ter inzage ligt, heeft het UPG van de mogelijkheid gebruik gemaakt om diverse reacties in te dienen om daarmee tot een goed bestemmingsplan te komen. Deze UPG-reacties zijn aangevuld met reacties van de verschillende individuele landgoederen binnen het plangebied.

1

Om positief te beginnen: de gemeente heeft ons advies te harte genomen om meer ruimte te bieden aan het realiseren van bedrijfsgebouwen op landgoederen (art. 28.3.1), dat is goed nieuws.

Helaas, op andere punten blijven de gemeente en het UPG van mening verschillen. Een voorbeeld hiervan is het niet apart op kaart opnemen van bestemming bos. Het UPG blijft 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.

Zeer teleurstellend en onbegrijpelijk vindt UPG het dat op het laatste moment, bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de raad, de artikelen 36.1.2 en 36.1.3 zijn geschrapt. In een schriftelijke reactie (bijlage 1) aan de raad hebben we nogmaals uitgelegd waarom deze artikelen zo belangrijk zijn. Met elkaar willen we meer maatwerk en flexibiliteit leveren, willen we naar een vereenvoudiging van de regelgeving en een verkorting van procedures. Deze artikelen waren daar naar ons idee hierop bij uitstek gericht. We vinden het echt een gemiste kans om op een nieuwe manier hier invulling aan te geven. Daarnaast vragen wij ons ook af wat dit voor consequenties heeft voor bijvoorbeeld de recent gesloten convenanten met een aantal landgoederen in uw gemeente en binnen dit plangebied?

2

Hoewel de raad hierover besloten heeft, vragen wij u toch nogmaals daar naar te kijken en te zien of dit recht te zetten is.

Bij de behandeling tijdens de raad heeft het UPG vernomen dat het schrappen van deze artikelen mede is ingegeven vanuit 'druk' van de provincie Utrecht. Deze zienswijze zullen we daarom ook in afschrift aan de betrokken gedeputeerden van de provincie Utrecht sturen.

Gemeentelijke reactie

1. Wij delen uw vrees dat de wijze van bestemmen gevolgen kan hebben voor reguliere boswerkzaamheden en houtoogst niet. Wij merken daarbij op dat expliciet in de regels bij de bestemming "natuur" tot uitdrukking is gebracht dat bosbouw is toegestaan.
2. Wij zien geen mogelijkheid om de geschrapte artikelen terug te brengen in het bestemmingsplan. De in de artikelen geschrapte wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken op landgoederen uit te breiden en nieuwe bouwvlakken toe te staan, was niet in lijn met provinciaal beleid. Het schrappen van de bepaling heeft geen gevolgen voor de recentelijk gesloten convenanten met een aantal landgoederen. Hierin zijn namelijk geen afspraken gemaakt over het toepassing van de geschrapte wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt derhalve niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

3.8 Utrechts Landschap

Zienswijze

In aanvulling op onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan OMMA d.d. 17 juli 2014, maakt Utrechts Landschap graag gebruik van de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

1

Onze reactie betreft de bestemming van de gebouwen Bergweg 41 en 43 in het natuurgebied De Zanderij in Maarn. De opstallen en erf zijn in het (voor)ontwerpbestemmingsplan bestemd als Kantoor. In onze eerdere reactie hebben wij u verzocht de bestemming aan te passen naar Wonen-werken. In uw Commentaarnota heeft u aangegeven dat niet duidelijk is wat 'werken' inhoudt.

Gezien de locatie van de opstallen en de kwetsbaarheid m.b.t. oneigenlijk gebruik en vandalisme, pleiten wij voor een permanent gebruik van - een deel van - de opstallen, zodat er zoveel mogelijk toezicht is. Naar onze mening geeft de combinatie van wonen en werken daar op deze locatie de beste invulling aan. De bestemming 'kantoor' is te weinig gericht op de specifieke situatie.

Onder '**wonen-werken**' verstaan wij voor deze locatie:

aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten (waaronder bed and breakfast) c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

aan huis verbonden beroep

een beroep waarvan de uitoefening niet publieksgericht is en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Wij willen u verzoeken de bestemming aan te passen naar een beschrijving die hieraan invulling geeft.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de achtergrond van ons verzoek. Voor vragen kunt u contact opnemen met Hendrike Geessink, hoofd beleid en planvorming Utrechts Landschap: geessink@utrechtslandschap.nl, 030-2219996.

Gemeentelijke reactie

Met het verzoek om de bestemming Wonen-Werken in plaats van Kantoor i.v.m. beter toezicht op de bedrijfspanden, kan worden ingestemd. Een deel van het gebouw wordt al sedert 1963 bewoond. Een woonbestemming ligt in de reden. Binnen deze bestemming is beroep en bedrijf aan huis mogelijk

Conclusie

De zienswijze delen wij. Op de verbeelding wijzigen wij de Kantoorbestemming met de daarbij behorende goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage, ter plaatse van Bergweg 41 en 43 in de bestemming "Wonen b-1 vrijstaand."

3.9 Waterschap Vallei en Veluwe

Zienswijze

1

Wij hebben in de inspraakreactie op het voorontwerp gevraagd om de riooltransportleiding Maarsbergen - Maarn op te nemen in de regels en op de plankaart. In de commentaarnota geeft u aan het plan hier niet op aan te passen, omdat de leiding reeds in de regels en op de verbeelding staat. Dit is echter niet het geval in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken u alsnog om de riooltransportleiding Maarsbergen-Maarn op te nemen in de regels en op de verbeelding. Dat kan op een vergelijkbare wijze zoals bij de riooltransportleiding Overberg-Veenendaal die wel als zodanig is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor de bijbehorende afbeelding verwijzen wij naar het aparte Bijlagenboek.

Gemeentelijke reactie

Met het verzoek om riooltransportleiding Maarsbergen-Maarn op te nemen in de regels en op de verbeelding, kan **wel** worden ingestemd. De **verbeelding** passen wij aan. Artikel 21 van de **regels** vermeldt al de betreffende bestemming.

Conclusie

De zienswijze delen wij en verbeelding, alsmede de toelichting, passen wij voor de betreffende riooltransportleiding Maarsbergen-Maarn aan conform het boven gestelde verzoek.

3.10 Stichting Milieuzorg Zeist

Reactie

In het gemeentenieuws van 29 augustus 2015 heeft u bekend gemaakt dat door de gemeente voor een periode van 6 weken het: 'Ontwerpbestemmingsplan buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (kortweg: Bp buitengebied OMMA)' voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de gelegenheid gebruik een zienswijze op het betreffende ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Eerst zal kort op het planproces worden ingegeven, waarna het plan in inhoudelijke zin aan de orde zal worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1

1. Planproces

Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat uit de Toelichting heeft begrepen is het nieuwe 'BP buitengebied OMMA' op interactieve wijze voorbereid, waarbij dus ook de relevante belangenorganisaties zijn betrokken. Daaruit zou dan ook een Visie over de hoofdlijnen van de ontwikkeling voor het gebied naar voren zijn gekomen. Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zo'n interactieve aanpak uiteraard waardeert, mist zij in het plan toch een echt integrale Visie. Weliswaar wordt dan zowel in hoofdstuk 2: 'Het plan', waarin themagewijs de huidige situatie wordt beschreven en ook de ruimtelijke gevolgen daarvan voor het plan, evenals ook in hoofdstuk 3: 'Algemeen ruimtelijk beleidskader', waarin het beleid op rijks-, provinciaal- regionaal- en ook lokaal niveau aan de orde worden gesteld, aangegeven wat de gevolgen daarvan dan zijn voor de visie (en ook de planopzet), evenals wordt in hoofdstuk 4 per thema/sector aangegeven wat die visie dan zou zijn (voetnoot 1), maar dat wil o.i. nog niet zeggen dat ook echt van een integrale visie sprake is, waarbij dus ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige kwetsbare waarden, zoals die op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Eigenlijk leest de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat het plan ten aanzien van veel thema's conserverend van aard is, maar dat men eigenlijk wel maximale ruimte aan de landbouw wil geven. Juist met een visie wordt evenwel op basis van aanwezige gebiedskwaliteiten aangegeven waaraan men dan een kwaliteitsimpuls wil geven, ook nadrukkelijk rekening houdend met aanwezige kwetsbare waarden, maar zoals gezegd een dergelijke echt integrale visie ontbreekt o.i. toch in het plan, althans is deze o.i. niet of onvoldoende in het plan zelf en ook in de bij het plan gevoegde stukken te herkennen.

Ook valt het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op dat op het Voorontwerp overeenkomstig de 'Commentaarnota' toch een relatief groot aantal reacties op het plan zijn ingebracht, zodat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich afvraagt in welke mate nu wel of niet van een gedeelde visie sprake was en/of deze dan wel op de juiste wijze planologische-juridisch in het voorliggende bestemmingsplan is doorvertaald. Duidelijk is wel dat het plan n.a.v. van de op het Voorontwerp ingebrachte reacties nog op een relatief groot aantal punten is bijgesteld.

In algemene zin heeft het plan dus een conserverend karakter, waarbij men tegelijkertijd wel aan de in binnen het plangebied voorkomende agrarische bedrijven een bepaalde ontwikkelingsruimte wil geven. Teneinde de gevolgen daarvan voor de in en in de (wijde)

omgeving van het plangebied voorkomende natuurgebieden, te weten een aantal zogenaamde Natura-2000-gebieden en ook gebieden die vallen onder de EHS, in kaart te kunnen brengen is daartoe o.a. een verplichte 'PlanMER' opgesteld. Daaruit komt dan naar voren dat er van het aanvankelijke voornemen, dus een uitbreiding tot 2.5 ha voor bestaande bedrijven binnen de zogenaamde LOG's en 1.5 ha voor de overige bedrijven er wel degelijk significante effecten op aanwezige Natura-2000-gebieden zijn te verwachten, waarna men ook naar de effecten van verschillende alternatieven heeft gekeken. Uiteindelijk zijn de uitkomsten van de uitgevoerde PlanMER doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan, waarbij mede rekening is gehouden met bestaande jurisprudentie.

Voetnoot (1). Overigens had het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de voorkeur gehad als men ook in hoofdstuk 4 gewoon de zogenaamde lagenbenadering had gevolgd (vergelijk ook Hoofdstuk 2), waardoor o.i. beter rekening kan worden gehouden met kwetsbare waarden.

2

2. Inhoudelijke aspecten

Aangezien het om op enkele ruimtelijke ontwikkelingen na om een conserverend plan gaat, zal de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich beperken tot die ontwikkelingen waarvan o.a. wel degelijk bepaalde effecten op de binnen en buiten het plangebied aanwezige waarden van natuur, landschap en ook cultuurhistorie zijn te verwachten. Het gaat dan met name om de in het plan toch opgenomen ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven, zij het via een wijzigingsbevoegdheid, evenals de 'Ruimte voor ruimte-regeling' en ook die t.a.v. van zogenaamde plattelandswoningen, ook gezien de daarover inmiddels bestaande jurisprudentie.

a. 2.1. Ontwikkelingsruimte agrarische bedrijven

Zoals ook onder het kopje 'Planproces' al aangegeven was de gemeente aanvankelijk van plan om aan de binnen het plangebied voorkomende bedrijven een aanzienlijke ontwikkelingsruimte te geven, dat mede op basis van hetgeen daarover (kennelijk) in de PRS is aangegeven. Teneinde de effecten daarvan in kaart te brengen is dan tevens de daartoe verplichte PlanMER opgesteld. Eerst zal op de PlanMER zelf aan de orde worden gesteld, waarna op de wijze waarop de uitkomsten daarvan zijn doorvertaald in voorliggende bestemmingsplan zal worden ingegaan.

b. In algemene zin valt het op dat in de PlanMER tevens wordt verwezen naar de provinciale 'Verordening Veehouderijen, Stikstof en Natura 2000', maar wordt daarbij op geen enkele wijze verwezen naar de diverse Uitspraken van de Raad van State waarbij ook binnen de provincie Utrecht inmiddels diverse van de op basis van de betreffende verordening verleende NB-wet-vergunningen zijn vernietigd, aangezien de provinciale zogenaamde depositie-bank niet aan de vereiste voorwaarden zou voldoen. In die zin zou de provincie inmiddels hebben besloten op basis van de 'Verordening Veehouderijen, Stikstof en Natura 2000' geen Nbwet vergunningen meer af te geven, tenminste als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat goed heeft begrepen.

c. Verder is er natuurlijk per 1 juli 2015 de PAS in werking getreden. Ook daartegen heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. indertijd een uitvoerige zienswijze bij het Ministerie ingediend, mede op basis van het rapport zoals dat dienaangaande door het PBL is opgesteld (zie ook: 'Beoordeling PAS - De verwachte effecten voor de natuur en vergunningverlening (PBL, 2014)'), maar heeft deze de rijksoverheid niet kunnen weerhouden toch het PAS in werking

te laten treden. De belangrijkste aandachtspunten in de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op het PAS betreffen met name het gegeven dat in het PAS feitelijk wordt uitgegaan van het zogenaamde 'Stand still-principe' terwijl in een groot aantal Natura-2000 de zogenaamde Kritische depositiewaarden (KDW) voor de aldaar voorkomende voor stikstof gevoelige nog steeds worden overschreden. In die zin zou o.i. dus pas aan agrarische bedrijven en ook andere economische ontwikkelingen een bepaalde ontwikkelingsruimte moeten worden gegeven indien door gegeven maatregelen men onder die KDW komt. Verder wil men toch optredende effecten aanpakken door zogenaamde 'herstelmaatregelen', maar als de effecten daarvan achterblijven bij de verwachting dan blijf je feitelijk achter de feiten aanlopen en is het tevens de vraag of de natuur zich dan later nog wel kan herstellen. Tenslotte plaatst de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook vraagtekens bij de grenswaarde van 1 mol, waarbij met een melding kan worden volstaan (voetnoot 2).

Voetnoot (2): Inmiddels is al wel duidelijk dat door de Staatssecretaris de vrije agrarische ontwikkelingsruimte (op basis van meldingen) tot 1 mol die in het kader van PAS wordt geboden alsnog voor bepaalde Natura-2000 gebieden heeft verlaagd, zoals o.a. voor het Natura 2000-gebied de Rijnstrangen.

d. Hoe een en ander ook zij, in de voorliggende PlanMER worden de gevolgen van de ontwikkelingsruimte die men de agrarische bedrijven wil bieden op basis van de huidige situatie in kaart gebracht en dus niet op basis van de vergunde situatie, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen. De eerste vraag die daarbij hierbij dan kan worden gesteld of men daarbij dan wel moet uitgaan van de huidige situatie of niet juist van de vergunde situatie, aangezien een bedrijf dan wel geen agrarische activiteiten kan vervullen, maar zolang er nog steeds rechten aanwezig zijn, zowel planologisch als ook qua milieuvergunningen kan zo'n bedrijf natuurlijk altijd weer zijn activiteiten opstarten met alle milieugevolgen van dien. Zo zou dan dus van een verkeerd beeld worden uitgegaan, althans in potentie, van de milieugevolgen van de ontwikkelingsruimte die men agrarische bedrijven wil bieden, aangezien er in (planologisch)juridische zin toch sprake is van een groter aantal bedrijven dan waarvan in de huidige situatie sprake is.

e. Daarnaast wordt bij de gegeven berekeningen m.b.t. de gegeven alternatieven ook uitgegaan van een bepaalde 'vulgraad', namelijk van 50% bij een 'worst-case-benadering' (zie ook de 'PlanMER', Bijlage 5: 'Methodiek'). Daarentegen zou in de huidige situatie sprake zijn een vulgraad bij intensieve veehouderijen van 50% en 18% bij grondgebonden bedrijven, althans zou deze overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn vergund (zie ook de: 'PlanMER', pag. 45). In die zin zou in de gegeven berekeningen dus echt sprake zijn van een 'worst-case', tenzij in de praktijk toch een nog hogere vulgraad mogelijk is. Hoe een en ander ook zij, kennelijk gaat men in de 'Planregels' nu in een keer kennelijk toch uit voor grondgebonden (veehouderij)bedrijven van een maximale vulgraad van 20% (zie ook de: 'Planregels', Art. 3.4: 'Specifieke gebruiksregels' en dan onder 3.4.3: 'Grondgebonden veehouderij', evenals ook de: 'Commentaarnota', hoofdstuk 2.4.1: 'Vulgraad')), hetgeen dus tot een hogere belasting t.o.v. de huidige situatie zal leiden. Weliswaar is aangegeven dat dat niet mag leiden tot een hogere ammoniakemissie, maar de vraag blijft dan wel hoe men dat dan controleert als daarvoor dan geen aparte bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is, althans zo interpreteert de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat. Of wordt dat getoetst in kader van een eveneens nog te verlenen Nbwetvergunning of milieuvergunning.

f. Wat betreft de uitkomsten van PlanMER wordt dan aangegeven dat men aan de binnen het plangebied voorkomende agrarische bedrijven onder de gegeven voorwaarden, namelijk een reductie van de stikstof uitstoot van 85% van intensieve veehouderij bedrijven en 57% van grondgebonden bedrijven, een uitbreiding tot 1.3 ha aanvaardbaar acht. Wel wordt er een uitzondering gemaakt voor het Natura 2000-gebied langs de Lekdijk, waar dan nog steeds van een overschrijding sprake zou zijn, wat zou kunnen worden voorkomen door aldaar een (buffer)zone van 300 meter in te stellen. Daarnaast zou binnen zogenaamde extensiveringsgebieden, dus de EHS inclusief een bufferzone van 250 meter, geen uitbreidingsruimte worden geboden.

g. Zoals eigenlijk ook uit het bovenstaande kan worden afgeleid, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat men eigenlijk aan economische ontwikkelingen en dus ook aan de binnen het plangebied voorkomende agrarische bedrijven geen ontwikkelingsruimte zou moeten bieden voor zover als ten gevolge daarvan nog steeds de zogenaamde Kritische Depositie Waarden van voor stikstof gevoelige habitat-typen (denk aan de Natura-2000 gebieden), evenals die van voor daarvoor gevoelige natuurdoeltypen (denk aan de EHS) worden overschreden. Daar komt dan nog bij dat het gebied waar het hier omgaat niet alleen in ecologisch opzicht kwetsbaar moet worden geacht, maar ook in landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht, waarbij dan in het bijzonder kan worden verwezen naar het: 'LOP Kromme Rijngebied (Brons & partners, 2009)', evenals het bijbehorende: 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied (Brons S partners, 2009)'. Juist gezien de relatieve kleinschaligheid van het gebied zou men o.i. dan ook uiterst terughoudend moeten zijn met nieuwe ontwikkelingen. In die zin ziet de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. veel meer in een omschakeling van de bestaande traditionele/gangbare landbouw in de richting van een biologische/ecologische landbouw, evenals het voortbrengen van zogenaamde streekgebonden producten, dus omschakeling/verbreding i.p.v. een verdere intensivering, waarbij natuurlijk ook in dat geval rekening met de mogelijke milieueffecten zou moeten worden gehouden.

h. Wat betreft eventuele (beperkte) uitbreidingen kunnen deze, ook rekening houdend met het 'dna/genius loci' van de streek alwaar die ontwikkeling is gepland, dan mogelijk in bepaalde gevallen wel zorgvuldig landschappelijk worden ingepast (zie hiertoe naast het eerder aangehaalde 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied' ook de 'Kwaliteitsgidsen landschappen (provincie Utrecht)' waarnaar in de PlanMER ook wordt verwezen (zie ook de PlanMER, Hoofdstuk 6.2: 'Landschap'), een en ander uiteraard afhankelijk van de uitgangssituatie, maar in het algemeen is de ervaring dat daar in de praktijk, ondanks de aanwezigheid/beschikbaarheid van een landschaps-coördinator en ook een zogenaamde ervenconsulente maar heel weinig van terecht komt.

i. Wat dan de planologisch-juridische doorvertaling van de uitkomsten in de PlanMER naar het voorliggende 'Ontwerp-BP buitengebied OMMA' betreft, wil men dan wel tot 1.3 ha aan ontwikkelingsruimte bieden aan agrarische bedrijven, mits gewaarborgd is dat er aan de daartoe in de PlanMER gegeven voorwaarden is voldaan. Teneinde dat te waarborgen is de gegeven ontwikkelingsruimte, of dat nu een verschuiving van het bouwvlak is of een daadwerkelijke uitbreiding is, aan een wijzigingsbevoegdheid gebonden (zie in deze ook de: 'Planregels, 4.7). Dat ook gezien bestaande jurisprudentie.

j. Of al dan niet wordt meegewerkt aan een dergelijke verschuiving en/of uitbreiding van het

bouwvlak is dan wel afhankelijk waar dat gebied is gelegen, waarbij dan (overeenkomstig de doorvertaling van Reconstructieplan GVUO in de PRS/PRV) een onderscheid wordt gemaakt tussen zogenaamde 'landbouwontwikkelingsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'extensiveringsgebieden' (zie behalve de 'Toelichting', de hoofdstukken 5.5.1: 'Agrarisch' en ook 5.5.2: 'Agrarisch met waarden', eveneens de: 'Commentaarnota', Hoofdstuk 2.1.2: 'Verschuiving en vergroting van het bouwvlak').

k. Uit die voorwaarden komt dan duidelijk naar voren dat alvorens in 'verwevingsgebieden' aan een uitbreiding (en/of verschuiving) van de bouwvlakken wordt meegewerkt het in ieder geval duidelijk is dat men afhankelijk van de bedrijfsvorm aan bepaalde emissie-reductie-eisen dient te voldoen, evenals het betreffende bedrijf niet is gelegen binnen de 'Milieuzone - emissieneutraal' (zie ook de 'Planregels', Art. 4.7.1), dus kennelijk de buffer van 300 m nabij de Lek. Teneinde dat evenwel in voldoende mate juridisch te waarborgen ware het wellicht goed geweest dat begrip ook expliciet in de Begrippen(omschrijving) op te nemen. Verder is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uit de 'Planregels', Art. 4.7.2, duidelijk dat men in ieder geval eveneens in zogenaamde 'extensiveringsgebieden' geen uitbreidingsruimte wil bieden aan agrarische bedrijven, maar wel onder voorwaarden aan het verschuiven van de bouwvlakken.

l. Wel blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan toch onduidelijk welke ruimte dan overeenkomstig de bij het bestemmingsplan behorende planregeling binnen de zogenaamde 'Landbouwontwikkelingsgebieden/LOG's' aan agrarische bedrijven wordt geboden, aangezien deze niet expliciet in de gegeven wijzigingsbevoegdhe(i)d(en) worden genoemd, terwijl je toch zou verwachten als er al een bepaalde ontwikkelingsruimte zou worden geboden deze dan binnen de LOG's zou worden geconcentreerd (zie in deze overigens ook de 'Toelichting', de hoofdstukken 4.3.4 'Mogelijkheden grondgebonden bedrijven' én ook 4.3.5: 'Mogelijkheden intensieve veehouderij'). Uiteraard wel ook rekening houdend met de voorwaarden zoals deze uit de uitgevoerde PlanMER naar voren komen en de daarbij in bovenstaande geplaatste kanttekeningen. Maar mogelijk heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wat betreft het ontbreken in de Planregels van bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de zogenaamde LOG's daar overheen gelezen, waarbij zij dan al bij voorbaat haar excuses aanbiedt.

m. Wat betreft de gekozen plansystematiek zou het o.i. goed zijn als in de Toelichting, Hoofdstuk 5: 'Wijze van bestemmen' en dan onder 5.5.1: 'Agrarische bestemmingen' veel uitgebreider dan thans het geval is op gegeven wijzigingsbevoegdheden zou worden ingegaan, zodat voor eenieder ook de gekozen systematiek beter duidelijk wordt of in ieder geval wordt verwezen naar hetgeen daarover in de Toelichting, Hoofdstuk 4.3.4 'Mogelijkheden grondgebonden bedrijven' en 4.3.5: 'Mogelijkheden intensieve veehouderij' naar voren wordt gebracht.

3 2.2. Ruimte voor ruimte-regeling

Ook al gaat het hier dan om een provinciale regeling, (ook) van het toepassen van de zogenaamde 'Ruimte voor ruimte-regeling' in de planregels (zie ook de 'Planregels', Art. 4.7.7) is en blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. geen voorstander. Zo valt het haar regelmatig op dat bedrijven eerst gaan uitbreiden en dan later alsnog van de 'Ruimte voor ruimte-regeling' gebruik maken, zodat alsnog een verdergaande versterking/verstedelijking van het buitengebied optreedt.

4. **2.3 Plattelandswoning**

De vraag is gezien recente uitspraken van de Raad van State of voor het opnemen van een plattelandswoning in de planregels (zie ook de 'Planregels', Art. 4.5.5) nog wel een planologisch-juridische grondslag is, ook al zou de Staatsecretaris met een reparatie van de wet bezig zijn.

5. **3. Conclusie**

Wat betreft het voorliggende bestemmingsplan plaats de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanuit algemene en specifieke overwegingen met name kanttekeningen bij de uitbreidingsruimte die men aan agrarische bedrijven wil geven, ook al is dat dan via daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Juist bij de landbouw zou men het in dit gebied i.p.v. in een almaar verder gaande intensivering gezien de daarmee gepaard gaande effecten op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie o.i. eerder in transformatie/verbreding moeten zoeken.

Gemeentelijke reactie

1. Met het bezwaar tegen het planproces, wegens het ontbreken van een geïntegreerde visie, kan niet worden ingestemd. De gemeente heeft samen met een breed samengestelde klankbordgroep zowel inhoudelijk als procesmatig gedegen invulling gegeven aan een hedendaagse visie op het onderhavige buitengebied van de gemeente. Diverse klankbordgroepsleden hebben zelfs hun bijzondere waardering geuit voor de wijze, waarop het planproces met hen op een evenwichtige wijze in het uiteindelijke plan terecht is gekomen. Het plan is weldegelijk op een duidelijke visie gebaseerd. De gebiedsvisie is verspreid terug te vinden in de hoofdstukken 3, 4 en 5. De zienswijze wordt daarom niet gedeeld en het plan wordt niet aangepast.
2. 2 a-g. Met het bezwaar tegen teveel ontwikkelingsruimte van agrarische bedrijven, kan in zoverre worden ingestemd, dat na ampel intern en extern beraad besloten is de agrarische regeling anders vorm te geven. In de Algemene beantwoording staan onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5 de overwegingen en de besluiten hieromtrent nader omschreven. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen. De toelichting, regels en verbeelding van het plan worden op de in de conclusies van de Algemene Beantwoording vermelde deze punten aangepast.
 - 2h. Met het verzoek om meer aandacht voor goede landschappelijke inpassing bij (beperkte) uitbreiding, kan niet worden ingestemd. In het plan zijn voldoende waarborgen opgenomen om een goede landschappelijke inpassing van uitbreidingen te bewerkstelligen. De stelling dat ondanks de inbreng van een landschapscoördinator en een ervenconsulent er weinig van de landschappelijke inpassing terecht komt, delen wij niet.
 - 2i. De opmerking over de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid bevat geen verzoek, noch bezwaar, en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen. Voor meer informatie over de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
 - 2j. De opmerking inzake de drie reconstructiezones is slechts een constatering conform het ontwerpplan en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen. Geen planaanpassing.

2k. Het bestemmingsplan gebruikt het begrip emissie-neutraal 1 en 2' niet als zelfstandig begrip. Binnen de zones 'milieuzone-emissie-neutraal' zijn in de regels beperkingen gesteld aan toename van stikstofemissie. Geen planaanpassing nodig. Voor meer informatie over de wijzigingsbevoegdheid voor het verschuiven van bouwvlakken in Extensiveringsgebied (artikel 4.7.2) wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.

2l. Met het bezwaar, dat het plan onduidelijk is over de ruimte die in het LOG aan agrarische bedrijven wordt geboden, kan worden ingestemd. In het plan wordt reeds aangegeven wat de ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven in het LOG is, maar blijktbaar nog niet voldoende. Daarom verduidelijken wij de toelichting op dit punt in hoofdstuk 5.

2m. Met het verzoek om een betere toelichting op de plansystematiek (H5), kan worden ingestemd. Zoals gezegd zal de toelichting op de plansystematiek in Hoofdstuk 4 en 5 worden verduidelijkt, zeker nu ook de insteek op basis van de Algemene beantwoording enigszins is gewijzigd. Daarom zal de toelichting op dit punt in paragrafen 4.3.4, 4.3.5 en 5.5.1 worden aangepast.

3. Met het bezwaar dat de Ruimte voor Ruimte regeling niet goed werkt, kan niet worden ingestemd. De Stichting is blijkaar geen voorstander van deze regeling, maar dat zegt nog niet dat de regeling niet goed werkt. Het betreft hier een provinciale regeling die 1 op 1 is overgenomen. Of de regeling werkt of niet is eerder afhankelijk van externe factoren (economie, keuze boer zelf), dan van de regeling zelf. Het plan wordt niet aangepast.
4. Met het bezwaar, dat de regeling Plattelandswoning door uitspraken van de Raad van State geen planologisch-juridische grondslag meer zou hebben, kan niet worden ingestemd. De regeling is nog steeds van kracht en wordt in den lande nog breed toegepast. Het ware beter geweest als die wettelijke regeling haar oorspronkelijke intentie zou hebben gehouden, maar dat is nu niet meer aan de orde. Het plan wordt niet aangepast.
5. Met het verzoek om bedrijven eerder te transformeren en te verbreden, dan uit te breiden, kan niet worden ingestemd. Die keuze is aan de bedrijven zelf. Maar nu de gemeente besloten heeft de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak helemaal te schrappen (zie hiervoor) wordt toch enigszins tegemoet gekomen aan de wens van de Stichting. Voor meer informatie daarover kan hier worden verwezen naar de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5. Het plan wordt op diverse punten aangepast (zie hiervoor).

Conclusie

De zienswijze van de Stichting delen wij op diverse punten. Het plan passen wij als volgt aan:

1. Toelichting, regels en verbeelding wijzigen wij overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
2. De toelichting wijzigen wij overeenkomstig het hierboven gestelde onder de punten, t.w.:
 - a. Ad 2l: verduidelijking in H5 van ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven in LOG);
 - b. Ad 2m: verduidelijking in H4 en H5 van de plansystematiek in het algemeen).

4 Agrarische zienswijzen

4.1 AgruniekRijnvallei (1)

Zienswijze

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan OMMA

Echter wij willen toch een aantal zienswijzen indienen. Meerdere klanten, leden van AgruniekRijnvallei, voorheen wel bekend als de landbouwcoöperatie, hebben ons daarvoor benaderd. Voor een aantal hebben wij persoonlijke zienswijzen ingediend, met uitleg van de specifieke problematiek.

Na het bestuderen van het plan, zijn we toch geschrokken dat er voor de veehouderij enerzijds weinig mogelijkheden zijn om uit te breiden en anderzijds dermate hoge uitvoeringseisen worden gesteld dat de veehouders de extra kosten voor emissiereductie niet op kunnen brengen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug, een gemeente met meerdere representatieve agrarische gezinsbedrijven in de veehouderij, slaat hiermee een koers in wat neer komt op een 'stand still', zo niet een afscheid van de veehouderij. Dit betreuren wij ten zeerste.

- 1) Er wordt verwezen naar het milieueffectrapport. Doel was om in beeld te brengen van de milieugevolgen van de ontwikkelruimte die het plan biedt, in het bijzonder de gevolgen van de emissie van stikstof op de in- en nabijgelegen Natura 2000 gebieden, de Beschermd Natuurgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur. Uitgangspunt is een bestemmingsplan dat in lijn met de provinciale en gemeentelijke structuurvisie ruimte biedt voor agrarische ontwikkelmogelijkheden met inachtneming van het milieu, hoofdzakelijk de natuurwaarden.

De PAS is per 1-7-2015 ingegaan. Op alle Natura 2000 gebieden is in de provincie Utrecht ontwikkelruimte beschikbaar. Dat betekent dat de provincie Utrecht, indien de ontwikkelruimte aanwezig is, voor uitbreidingen van veehouderijen een Nbwetvergunning af zal geven.

Ook rondom Beschermd Natuurgebieden is beleid dat de depositie van een bedrijf niet boven de 1% kritische depositie uit mag komen. Het dichtstbijzijnde Beschermd Natuurgebied is volgens ons de Meeuwenkampjes in Veenendaal. Wij schatten in dat meer dan 95% van de bedrijven in het plan OMMA hier geen last van heeft bij bedrijfsuitbreiding.

- 2) Het is bijzonder vreemd dat in het ontwerpbestemmingsplan genoemd wordt dat er t.g.v. het beschermen van de natuur emissiebeperkende maatregelen op nieuwe en oude stallen (art 3.4.2) moeten worden genomen. Genoemd wordt BBT++ (best beschikbare technieken) Dit gaat veel verder als de provinciale en landelijke eisen! Een agrariër kan overigens volgens het Besluit Huisvesting via "intern salderen" voldoen aan de eisen. Dit houdt ook in dat bestaande stallen niet aangepast hoeven te worden, als de nieuwe stallen extra reducerende maatregelen nemen.

Is er in de MER wel rekening gehouden, dat er ook bedrijven stoppen in het plangebied? Dagelijks stoppen er bedrijven. Het aantal bedrijven dat wil uitbreiden kan hiervan toch profiteren?

Verzocht wordt om het volgende in overweging te nemen: ALS EEN AGRARIËR WIL UITBREIDEN, MOET WORDEN VOLDAAN AAN DE NB-WET EN HET BESLUIT HUISVESTING. (Ook bij uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak.)

3) Ook zijn voor een aantal diercategorieën zoals melkgeiten, vrouwelijk jongvee, vleesstieren en paarden geen goedgekeurde emissiebeperkende maatregelen mogelijk. In de Regeling Ammoniak en Veehouderij worden die niet genoemd, de Tac-RAV heeft ze niet goedgekeurd. Deze bedrijven zouden dan niet meer kunnen uitbreiden en langzaam dood bloeden. Stilstand is over het algemeen achteruitgang. Verzocht wordt om de emissiereducerende maatregelen, genoemd in de artikelen 3.4.2, 3.6.1 en 4.4.2, 4.7.1 te heroverwegen en aan te sluiten bij buurtgemeentes en landelijk geldende eisen. Daarnaast zijn in de omgevingsvergunning milieu de biologische legkippen, varkens en melkgeiten vrijgesteld van emissiebeperkende maatregelen. Het ontwerpbestemmingsplan houdt hier totaal geen rekening mee. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een aanvaardbare oplossing voor te geven of aan te sluiten bij de landelijke milieuwetgeving.

4) De definitie van grondgebondenheid wordt overbodig aangescherpt (artikel 1.54). De eis van maximaal 2,5 GVE per ha is extreem. Ten eerste worden binnen bedrijfsontwikkeling al jaren geen GVE-normen meer gebruikt, maar wordt NGE (Nationale Grootte Eenheden) of SO's (Standard Output). In de toelichting verwijst u bij artikel 1.56 naar normen van 2009 die tevens incompleet zijn. Er worden koe, kalf, paard, schaap, geit genoemd. Vergeten zijn dan pinken, dekstieren en nog meerdere categorieën. Daarnaast wordt niet aangegeven welke gronden hiervoor meegenomen mogen worden. Verschillende ondernemers hebben in het Noorden gronden verworven voor voedervoorziening en mestafzet. Door gebruikmaking van de Kringloopwijzer kan een veehouder tot 30% méér koeien houden op zijn bedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan is verre van praktisch. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met een zgn. regionale kringloop. Dat wil zeggen dat in de regio door bepaalde rundveehouders met weinig of geen vee voedergewassen zoals gras, granen en mais verbouwen voor andere rundveehouders die een tekort hebben aan ruwvoerders. Als de eis van 2,5 GVE per ha wordt doorgezet, voorzie ik in het plangebied een enorme toename van de snijmaisteelt, door de agrariërs die gaan stoppen, vanwege de veel te hoge eisen van het bestemmingsplan. De snijmais gaat dan naar bedrijven in buurgemeentes, die via hun eigen bestemmingsplannen wel kunnen uitbreiden. Heeft de gemeente wel voldoende gelet op de plannen van de buurgemeentes? U maakt hiermee het plangebied o.a. voor de toeristen veel minder aantrekkelijk. Het landschap verliest diversiteit van landbouwgewassen en de fietsers zien in de zomer alleen maar hoge maispercelen.

Momenteel is er trouwens wetgeving in voorbereiding, waarbij uitbreiding in de melkrundveehouderij geregeld moet worden d.m.v. extra grond en mestverwerking. Deze gaat in 2016 in, dus al voor het bestemmingsplan in werking treedt. Is het naast landelijke regelgeving nodig dat de gemeente nog eens extra eisen stelt?

Verzocht wordt om de eis van 2,5 GVE geheel te schrappen in artikel 1.54.

5) In het ontwerpbestemmingsplan wordt over mestvergisting gesteld dat dit alleen mogelijk is ten behoeve van de op het eigen bedrijf geproduceerde mest. Er wordt echter niets genoemd over mestverwerking. Vanwege de steeds scherper wordende eisen dat bedrijven een deel van hun mestoverschot moeten (laten) verwerken, is dit onderwerp actueel.

Verzocht wordt om ook mestverwerking op te nemen naast mestvergisting.

6) De vullingsgraad voor een agrarisch bouwvlak is voor mij geheel nieuw. Voor intensieve veehouderij mag max. 50% van het bouwvlak gebruikt worden voor dierverspreiden, voor grondgebonden bedrijven geldt max. 20%. Er zijn momenteel bedrijven die al meer dan

genoemde percentages benutten. Nergens kunnen wij teruglezen dat in deze gevallen bij herbouw van een dierverblijf met dezelfde oppervlakte dit ook werkelijk weer mogelijk is. Ik mag toch veronderstellen dat als een stal welke door brand of stormschade wordt verwoest, in zijn geheel mag worden teruggebouwd? Verzocht wordt om dit in de regels toe te voegen.

7

7) In de toelichting bij begrippen artikel 1 staat niet vermeld wat emissiereducerende maatregelen zijn. In het dagelijks agrarische taalverkeer vertalen wij dit in technische maatregelen in of buiten de stal om de uitstoot te verminderen van ammoniak. Echter zou je hier ook onder kunnen verstaan: verminderen van het aantal dieren. Indien dit ook het geval is, is het plan desastreus voor de veehouderij in het plangebied. Verzocht wordt om een toelichting te geven in artikel 1 of zonodig de gehele emissiereducerende maatregelen uit het plan te halen.

8

8) In de intensieve veehouderij moeten emissiereducerende maatregelen genomen worden van min. 85% t.o.v. de bestaande ammoniakemissie. Dit betekent in alle gevallen een chemische luchtwasser omdat biologische of biologische combiwassers deze reductie niet kunnen halen. Het gebruik van zwavelzuur bij een chemische luchtwasser weerhoudt veehouders om er een aan te schaffen. Wanneer een nieuwe stal wordt gebouwd als uitbreiding, is de bestaande ammoniakemissie nul. Om 85% van nul te realiseren is ons inziens onmogelijk. Verzocht wordt om de omschrijving aan te passen **of** wederom geheel uit het plan te halen.

Graag ben ik bereid om onze zorgen die wij hebben over het ontwerpbestemmingsplan Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen, mondeling toe te lichten aan de leden van de gemeenteraad, zonodig de verschillende fracties van de gemeenteraad.

Gemeentelijke reactie

1. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2. Door verlaging van de wijzigingsbevoegdheid en een wijziging in de omvang en strekking van de milieuzone langs de Lekdijk is beter bij de PAS en het nieuwe Besluit Huisvesting aangesloten.
2. Met het bezwaar tegen emissiereductie-eisen voor oude stallen in bestemmingsplan kan niet worden ingestemd. Het in het planMER beschreven mechanisme, waarbij bedrijven die uitbreiden profiteren van bedrijven die stoppen/zijn gestopt, staat bekend als "externe saldering". Inmiddels is op basis van jurisprudentie het in een onderzoek voor een bestemmingsplan niet toegestaan om in algemene termen het mechanisme van externe saldering ten grondslag te laten liggen aan een effectbeoordeling voor een integraal plangebied. Alleen als de salderingsmechanismen met naam en toenaam staan beschreven in het onderzoek wordt dit nog door de Raad van State geaccepteerd. Overigens geldt ook dat – sinds het van kracht worden van het PAS – externe saldering ook vanuit de Nbwet niet langer is toegestaan. Daarom is er in het MER dus geen rekening gehouden met de bedrijven die gaan stoppen. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
3. Er zijn geen emissiebeperkende eisen met reductiemaatregelen meer opgenomen. Daardoor is het niet meer relevant of voor bepaalde diersoorten, zoals melkgeiten, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, vleesstieren, paarden, de biologische legkippen, varkens en melkgeiten, emissiebeperkende voorzieningen kunnen worden getroffen of dat ze zijn vrijgesteld van emissiebeperkende maatregelen.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
4. Met het verzoek om de GVE-eis uit de definitie voor grondgebonden te schrappen kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4.

5. Met het verzoek om naast eigen mestvergisting ook eigen mestverwerking toe te staan op het eigen bouwvlak kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.8.
6. Met het verzoek om de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV uit het plan te halen kan worden ingestemd. Het is duidelijk dat een agrarisch bouwvlak altijd ruimte moet laten voor andere functies dan stallen, zoals manoeuvreerruimtes voor voertuigen, opslag van grasrollen, ruimte voor meerdere sleufsilos, ruimte voor mestsilos en mestopslag, alsmede stallingsruimten voor landbouwmachines, waaronder tractoren en wagens. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 t/m 2.5.
7. Met het verzoek om aanpassing regels inzake emissiereducerende maatregelen kan worden ingestemd. Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
8. Met het verzoek om regels inzake emissiereductie van 85% voor IV te schrappen kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij, met uitzondering van het onder 2 gestelde. Een en ander leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusies in de Algemene Beantwoording bij de paragrafen 2.2. t/m 2.5 en 2.8.

4.2 AgruniekRijnvallei (2)

Zienswijze

Namens AgruniekRijnvallei is op 7 oktober 2015 reeds een vrij uitgebreide zienswijze ingeleverd op het gemeentehuis in Doorn.

1

Enkele van onze klanten hebben onderling overleg gehad over het plan. Zij hebben mij verzocht om richting gemeente Utrechtse Heuvelrug aan te geven, dat ze voornemens zijn om planschade te claimen indien de emissie-eisen in het definitieve plan zo blijven. Dit geldt ook voor het percentage vulling van het bouwvlak.

Gemeentelijke reactie

De opmerking over planschade kan niet worden gedeeld, omdat het plan op belangrijke punten zodanig wordt aangepast, dat van planschade geen sprake kan zijn.

Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij niet en leidt niet tot extra wijziging in het bestemmingsplan: Zie conclusie bij Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

4.3 Akkerweg 13 te Driebergen inzake kadastraal no AMG G 154 en 350

Zienswijze

Ondergetekende is eigenaar van het perceel kadastraal Amerongen sectie G nummer 154 en 350 gelegen aan de Haarweg c.q. nabij de Schoolweg te Overberg.

Kadastrale kaart en luchtfoto (zie Bijlageboek).

1

Dit perceel is groot een hectare en negen are en vijftig centiare en heeft een agrarische bestemming in het thans nog geldend bestemmingsplan "Amerongen Buitengebied 1995". Op het genoemde perceel-weiland grazen 6 eigen gefokte pony's van "Huchterheide Stud", die bestemd zijn voor de verkoop als tuigpony en getraind worden uit oogpunt reclame voor hun fokkerij te maken. Het bedrijfje "Huchterheide Stud" is gelegen aan de Schoolweg 37, 3959 AW Overberg en wordt geleid door de dochter van ondergetekende die daarvoor het perceel in beheer heeft.

Voor het welzijn van deze dieren is een schuilgelegenheid onontkoombaar en met name voor de drachtige merries van groot belang. Dit werd mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan voorontwerp OMMA. Helaas is dit nu niet meer mogelijk, aangezien dat toch weer geschrapt is, in het ontwerp bestemmingsplan OMMA.

Derhalve verzoek ik u dringend om op mijn perceel, met aanwezigheid hoogspanningsmast en uitzicht op de snelweg, een aanduiding op de verbeelding aan te geven, waardoor het toch mogelijk zal worden een schuilstal te vergunnen, waardoor hun bedrijfje kan voortbestaan.

Graag wil ik mijn zienswijze mondeling toelichten

Gemeentelijke reactie

1. Vanwege dierenwelzijn kan bij een hobbymatig karakter, en indien de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast een kleine schuilgelegenheid worden toegestaan.

Conclusie

In de regels bij artikel 3.3.2 en 4.3.2. voegen wij toe: Bij een hobbymatig karakter, de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Ameronger Wetering 20a en 22 te Amerongen

Zienswijze

Hierbij ontvangt u een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen" (OMMA). Dit bestemmingsplan ligt momenteel ter inzage tot en met 8 oktober 2015.

Onderhavige zienswijze wordt ingediend namens Maatschap Dorrestijn gelegen aan de Amerongerwetering 20a en 22 te Amerongen. Initiatiefnemer exploiteert op deze locatie een goed geoutilleerde veehouderij annex loonwerkbedrijf.

Middels onderhavige zienswijze willen wij u verzoeken om het bouwvlak van de locatie te vergroten naar 1,18 hectare.

Amerongerwetering 20a en 22

De locatie van Maatschap Dorrestijn is zoals thans omschreven, gelegen aan de Amerongerwetering 20a en 22. Gezien het bedrijf een combinatie betreft van het houden van vee en het exploiteren van een loonwerkbedrijf, is in onderstaande afbeelding een bovenaanzicht van de locatie weergegeven. Hierin is aangegeven welke gebouwen momenteel aanwezig zijn.

Afbeelding 1: Luchtfoto met gebouwindeling van het agrarische bedrijf (zie bijlagenboek)

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA

Momenteel ligt het voorontwerp Buitengebied OMMA ter inzage. In dit bestemmingsplan is de planlocatie aan de Amerongerwetering 20a en 22 aangewezen als "Agrarisch met waarden" met de functie aanduiding "Intensieve veehouderij". Daarnaast is de Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5" van toepassing en mogen er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn. Ook zijn op de locatie de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch met waarden "verkavelingspatroon" en "open landschap" van toepassing. Tot slot heeft de locatie de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone - verweavingsgebied" en "Milieuzone - stiltegebied".

Aan het bouwvlak grenst ook een gedeelte dat aangewezen is als "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kuilvoerplaten". Dit houdt in dat de kuilvoerplaten ter plaatse van deze aanduiding, buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden.

In onderstaande afbeelding is de locatie binnen het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA weergegeven. Het bouwvlak van de locatie betreft momenteel ca. 9.166 m², hiervan is ca. 3.068 m² bebouwd.

Afbeelding 2: Ligging planlocatie binnen bsp BG OMMA (zie bijlagenboek)

Voorgenomen initiatief

Conform de vigerende milieuvergunning van het bedrijf mogen er binnen de inrichting de volgende dierenaantallen worden gehouden:

Amerongerwetering 20a:

- 140 zoogkoeien;
- 36 stuks jongvee;
- 48 vleesstierkalveren (tot 6 maanden);

Amerongerwetering 22:

- 30 melkkoeien (grupstal);
- 29 stuks jongvee;
- 276 rosékalveren.

Echter is initiatiefnemer voornemens om geen rosékalveren meer te gaan houden op de locatie aan de Amerongerwetering 22, maar om meer melkkoeien met bijbehorend jongvee te gaan huisvesten.

Gezien voor het huisvesten van melkvee en jongvee vaste afstanden gelden vanuit het aspect milieu, dient het vee op voldoende afstand te worden gehuisvest ten opzichte van omliggende woningen. Het emissiepunt van de stal waar in het melkvee zal worden gehouden, dient op minstens 50 meter t.o.v. de woningen te liggen.

In onderstaande afbeelding is het bovenaanzicht van de locatie weergegeven, met hierop de geurcirkels vanaf de woningen, met een diameter van 50 meter.

Afbeelding 3: Bovenaanzicht locatie, incl. geurcirkels (zie bijlagenboek)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat als initiatiefnemer wijzigingen aan wilt gaan

brengen, er geen vee meer gehuisvest kan worden in stal 5 en 6. Dit in verband met de afstand tot de geurgevoelige objecten.

Een nieuwe stal voor het houden van melkkoeien en jongvee kan dus enkel aan de achterzijde van het erf gebouwd worden. Hiertoe dient wel het bouwvlak van de locatie vergroot te worden.

In onderstaande afbeelding is het gewenste bouwvlak weergegeven.

Afbeelding 4: Gewenst bouwvlak (zie bijlagenboek)

Vergroting bouwvlak

In het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA is in artikel 4.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van bouwvlak in verwevingsgebied. Gezien de locatie in het verwevingsgebied is gelegen, wilt initiatiefnemer hier gebruik van maken, zodat de vergroting van het bouwvlak opgenomen kan worden in het definitieve bestemmingsplan.

Conform artikel 4.7.1. kan vergroting enkel plaatsvinden, mits:

1. De aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" van toepassing is;
2. De noodzaak van vergroting voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
3. Het oorspronkelijk bouwvlak voor tenminste 50% van de oppervlakte is opgenomen in het nieuwe bouwvlak;
4. Geen gebouw, mestopslag, sleufsilos of kuilvoerplaat door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
5. De oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen bij een eerste maal met ten hoogste 30% wordt vergroot tot een maximum van 1,3 hectare;
6. Door de vergroting van bouwmogelijkheden ten gevolge van de wijziging, de ammoniakemissie binnen het bouwvlak niet wordt verhoogd ten opzichte van de bestaande ammoniakemissie, met dien verstande dat de ammoniakemissie binnen het bouwvlak uitsluitend mag worden verhoogd, mits:
 - a. Op alle gebouwen behoefte van het houden van dieren voor:
 - i. Veehouderij in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf emissiereducerende maatregelen van minimaal 57% worden gerealiseerd t.o.v. de bestaande ammoniakemissie;
 - ii. Intensieve veehouderij emissiereducerende maatregelen van minimaal 85% worden gerealiseerd t.o.v. de bestaande ammoniakemissie.
 - b. Deze niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-emissie neutraal'.
7. Omliggende waarden door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
8. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
9. De inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.
10. De versnelde afvoer van het hemelwater als gevolg van de toename van
11. het verhard oppervlak wordt voorkomen of gecompenseerd en daarvoor
12. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Toetsing vergroting aan Ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt het gewenste initiatief op de bovenstaande punten kort getoetst.

1. Gezien de locatie de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" heeft. Is het mogelijk om het bouwvlak van de locatie te vergroten.
2. Om het bedrijf uit te breiden in het aantal te houden stuks melkvee, is het noodzakelijk dat de nieuwe stal voldoet aan het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn de vaste afstanden opgenomen waaraan de stal dient te voldoen. Om op de locatie een melkveestal te kunnen bouwen, is het noodzakelijk dat deze aan de achterzijde van het erf gebouwd kan worden, zodat de omliggende woningen hier geen belemmeringen van ondervinden. Gezien het huidig bouwvlak al vol gebouwd is met opslagruimte ten behoeve van het loonwerkbedrijf en het agrarisch bedrijf,
3. alsmede veestalling, is de vergroting aan de achterzijde van het bouwvlak noodzakelijk. Op deze wijze kan de stal aan de achterzijde gebouwd worden, en blijft deze geclusterd bij de huidige bebouwing.
4. Het huidig bouwvlak blijft geheel behouden. Hiermee voldoet het gewenste initiatief aan het behoudt van minstens 50% van het bouwvlak, zoals is opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan.
5. Er vinden geen wijzigingen plaats in de positie van de kuilvoerplaten. Gezien deze de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kuilvoerplaten" heeft, mogen deze buiten het bouwvlak blijven liggen.
6. Het bouwvlak wordt met 2.735,95 m² vergroot. Dit betreft 30% het huidig oppervlak van het bouwvlak (9.166,5 m²).
7. Gezien er op de locatie geen rosékalveren meer gehouden zullen worden, zal deze ammoniakemissie worden 'ingeruild' voor het houden van melkvee. Hierdoor zal er geen toename zijn in ammoniakemissie.
8. Gezien de nieuwe stal aan de achterzijde van het erf zal worden gebouwd, vindt er geen onevenredige afbreuk plaats van de omliggende waarden. De openheid van het landschap alsmede het verkavelingspatroon blijft dan ook behouden.
9. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op het perceel dat in eigendom is van initiatiefnemer en momenteel in gebruik is als grasland. Hierdoor zal er geen onevenredige afbreuk plaats vinden van de bouw- en gebruikersmogelijkheden van aangrenzende gronden.
10. De nieuwe stal zal landschappelijk worden ingepast, zodat deze aansluit bij de huidige bebouwing.
11. De toename in verhard oppervlak zal worden gecompenseerd door bestaande watergangen te verbreden, hierdoor zal er geen versnelde afvoer van hemelwater optreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de voorwaarde van artikel 4.7.1, zoals opgenomen is in het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA.

1

Verzoek

Gezien het voorgenomen initiatief voldoet aan de voorwaarde die opgenomen zijn in artikel 4.7.1, willen wij u verzoeken om het gewenste bouwvlak van 1,18 hectare voor de planlocatie op te nemen in het definitieve bestemmingsplan "Buitengebied".

Daarnaast willen wij u verzoeken om ons een ontvangstbevestiging toe te zenden waaruit blijkt dat u onderhavige schriftelijke zienswijze in behandeling zult nemen.

Mocht u aangaande de zienswijze nog vragen hebben, kunt u altijd contact opnemen met ons.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Gemeentelijke reactie

Met het verzoek om vergroting van het bouwvlak tot 1,18 ha kan niet worden ingestemd. Reclamant heeft op dit moment al een bouwvlak van ruim 9.000 m². En kuilvoeropslag van ca 2000 m². Dus feitelijk al de

gevraagde 1,18 ha. Zonder een goede onderbouwing, een anterieure overeenkomst en nadere onderzoeken kan niet worden ingestemd met een vergroting van circa 2.735 m². Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en het bestemmingsplan passen wij niet aan.

4.5 Ameronger Wetering 20a te Amerongen

Reactie

Tot mij wendde zich de heer, woonachtig, gevestigd en bedrijfsvoerend vanaf de Amerongerwetering 20A (3958 MD) te AMERONGEN (hierna: cliënt) inzake het thans ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen.

Onderhavige zienswijze wordt binnen de daartoe gestelde termijn ingediend en cliënt is gevestigd binnen het plangebied. De zienswijze dient derhalve als ontvankelijk te worden aangemerkt. Het perceel Amerongerwetering 20A is bestemd als Agrarisch met waarden (artikel 4). Daarnaast zijn enkele gebieds- en functieaanduidingen van toepassing.

Op grond van een goede ruimtelijke ordening én overeenkomstig beslaand gebruik ontbreekt echter de functieaanduiding 'loon- en verhuurbedrijf'. Al meer dan 35 jaar worden er vanaf onderhavige locatie werkzaamheden verricht, door middel van de inzet van mobiel (landbouw-)materieel inclusief werktuigen en dergelijke en vakkundige medewerkers op het gebied van een "agrarisch loonwerkbedrijf (Cumelabedrijf)". Deze bedrijfstak heeft een dusdanige omvang dat sprake is van een volwaardige omvang vergelijkbaar met het eveneens volwaardige agrarische bedrijf (intensieve veehouderij).

1

Derhalve wordt namens cliënt verzocht om deze reeds langdurig feitelijke — in een volwaardige omvang - activiteit formeel te borgen door de functieaanduiding 'loon- en verhuurbedrijf' toe te voegen aan deze locatie op de Verbeelding en expliciet in artikel 4.1 van de regels op te nemen door het toevoegen van: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf ~ loon- en verhuurbedrijf mede een loon- en verhuurbedrijf'.

Verzocht wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en dientengevolge het bestemmingsplan op grond van de genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van voormelde met u te bespreken.

Gemeentelijke reactie

Met het verzoek om een aparte functieaanduiding als loon- en verhuurbedrijf kan niet worden ingestemd. Loonbedrijfsactiviteiten tot een omvang van 300 m² merken wij aan als kleinschalige nevenactiviteiten. Hiervoor is geen aparte aanduiding nodig. Dit mede gelet op het scala aan agrarische nevenactiviteiten, die in het plan via een afwijking mogelijk zijn. Een grotere omvang is op grond van deze zienswijze binnenplans niet toelaatbaar. Nog daargelaten of het überhaupt ter plaatse planologisch haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en het bestemmingsplan passen wij niet aan.

4.6 Ameronger Wetering 28 te Amerongen

Zienswijze

Namens cliënt, de heer, wonende en bedrijf houdende aan Amerongerwetering 28 te Amerongen, maken wij via deze weg onze zienswijzen bij u kenbaar betreft het nieuw opgestelde bestemmingsplan OMMA buitengebied. In voorliggende brief zullen wij de bedenkingen nader motiveren.

Cliënt is eigenaar van het perceel aan Amerongerwetering 28, kadastraal bekend gemeente Utrechtse Heuvelrug, sectie F, nr. 711. Op de locatie is sprake van de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is een woning gelegen, met aan de oostzijde een bijgebouw dat in gebruik is als stal/ werkplaats/ opslag/ berging.

Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving (zie bijlagenboek)

Figuur 2: Situatietekening (zie bijlagenboek)

Het bedrijf is opgebouwd uit één bouwvolume en kent de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ruitersport' en 'specifieke vorm van bedrijf - trailerverhuur, wasserij en zadelmakerij'. Binnen het bouwvlak is een winkel-/ magazijn-/ opslagruimte gelegen. Ten oosten van de bebouwing is het perceel ingericht met een stapmolen, vaste mestopslag en een ponystal. Het agrarisch-bestemde deel van het perceel is ingericht met een paddock (kleine rijbak), buitenbak (grote rijbak) en weilanden.

Op 9 februari 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een koeienstal met opslagruimte. De nieuw te bouwen stal is gesitueerd in het bestemmingsvlak 'Agrarisch', gelegen ten oosten van het bestemmingsvlak 'Wonen' en 'Bedrijf'. Ten tijde van de aanvraag (sept. '14) en het besluit (febr. '15) viel het perceel onder het regime van bestemmingsplan 'Amerongen Buitengebied', 1e partiële en correctieve herziening, onherroepelijk op 13 okt. 2001. Voor het betreffende perceel is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, bestemmingsplan OMMA buitengebied, ontwerp 20 augustus 2015. Het bouwvlak van de vergunde koeienstal met opslagruimte is niet opgenomen in de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan (zie figuur 3). Ons inziens is het bouwvlak per abuis niet op de plankaart opgenomen, het bouwvlak had immers niet wegbestemd mogen worden gezien de verleende vergunning voor de stal.

Figuur 3: Uitsnede plankaart ontwerp bestemmingsplan (zie bijlagenboek)

In het bestemmingsplan 'Amerongen Buitengebied', 1e partiële en correctieve herziening, onherroepelijk op 13 okt. 2001, is het bouwvlak van de vergunde koeienstal met opslagruimte gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch' (zie figuur 4).

Figuur 4: Uitsnede plankaart Amerongen – Buitengebied 1995 (zie bijlagenboek)

1

Onze bedenkingen op het nieuw opgestelde bestemmingsplan zijn gebaseerd op het bestemmingsvlak van het bestemmingsplan 'Amerongen Buitengebied' (2001) en de in februari 2015 verleende vergunning voor de realisatie van de stal binnen dit bestemmingsvlak. Gelet op het bovenstaande verzoek ik u daarom het

ontwerpbestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de vergunde koeienstal met opslagruimte, en het bouwvlak als in de plankaart van het oude bestemmingsplan ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze brief.

Gemeentelijke reactie

1. Met verzoek om het bouwvlak conform vigerend plan terug te brengen kan worden ingestemd, inclusief de vergunde stal met opslagruimte.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan conform het vigerende bestemmingsplan;
2. Op de verbeelding verkleinen wij de aanduiding voor de rijbak tot dat deel wat na aanpassen conform bovenstaande conclusie ad 1. nog buiten het bouwvlak blijft liggen

4.7 De Grift 11 te Overberg

Zienswijze

Namens cliënt, de heer, De Grift 11 te Overberg dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'. Dit plan ligt ter inzage tot en met 8 oktober 2015.

Situatie

Cliënt heeft een vleeskalverenhouderij op de locatie De Grift 9-11 te Overberg. Het bedrijf bestaat uit diverse vleeskalverenstallen en enkele gebouwen die worden gebruikt voor opslag en berging. Daarnaast zijn er 2 sleufsilo's aanwezig voor de opslag van ruwvoer. Voor onderhavige veehouderij is een vergunning verleend voor het houden van 1140 vleeskalveren, 14 vleesstieren en 10 schapen. Cliënt heeft concrete plannen om de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen uit te breiden.

In de onderstaande figuur is de ligging van het bedrijf weergegeven.

Figuur 1: Ligging van het bedrijf (zie bijlagenboek)

Ontwerpbestemmingsplan

Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënt de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'bouwvlak'. Voor het perceel geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 en 5'. Voor het perceel is de aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen en de functieaanduiding 'halfopen landschap'.

Zienswijze

Bouwvlak

1

Client heeft concrete uitbreidingsplannen voor zijn bedrijf. Deze plannen bestaan uit het verlengen van de vleeskalverenstal en indien mogelijk een uitbreiding van het aantal vleeskalveren. Deze uitbreiding is noodzakelijk om ook in de toekomst een (financieel) gezonde bedrijfsvoering te kunnen blijven houden, welke voldoet aan nieuwste welzijnsregels. Het vergroten van de vleeskalverenstal aan de noordzijde past binnen het bouwvlak zoals deze is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan.

2 *Gebruik van stallen*

In artikel 3.4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor intensieve veehouderij geldt dat maximaal 50% van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte. Voor grondgebonden veehouderij is dat 20%. Daarbij geldt als voorwaarde dat de ammoniakemissie binnen het bouwvlak niet wordt verhoogd ten opzichte van de bestaande ammoniakemissie. Deze regeling is rechtsonzeker, niet realistisch en voor veel boeren niet uitvoerbaar.

Ten eerste is niet in het bestemmingsplan vastgelegd wat moet worden verstaan onder 'bestaande ammoniakemissie'. Dat is in strijd met het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Ten tweede gaat het bestemmingsplan voorbij aan het feit dat agrarische bedrijven hun ammoniakemissie op grond van hun Natuurbeschermingswetvergunning kunnen verhogen. Dat gebeurt momenteel veel, doordat de PAS die mogelijkheid biedt. Het plan dient hiermee een link te leggen. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat de Nbwetvergunning een toename van emissie toestaat en hij anderzijds door het bestemmingsplan wordt gedwongen om de emissie (fors) te verlagen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Ten derde volgen uit de planregels onrealistische reductiepercentages (zoals onder andere genoemd in artikel 3.4). Voor onderhavige bedrijf (vleeskalveren) is de keuze in stalsysteem om 85% ammoniak te reduceren zeer beperkt. Het is dus niet realistisch om dit soort percentages op te nemen. Ook zijn de opgenomen percentages in het bestemmingsplan niet onderbouwd en toegelicht.

Kortom, de gehanteerde systematiek is rechtsonzeker. En niet werkbaar in de praktijk. Dit plan is daarmee ook in strijd met de wettelijke verplichting van een goede voorbereiding en motivering.

3 *Bebouwingspercentage*

In het plan wordt een bebouwingspercentages voor de stalruimte opgenomen. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een percentage van 20% en voor intensieve veehouderijen een percentage van 50%. 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 m2 stalruimte feitelijk niets zegt over de omvang van de ammoniakemissie uit een dergelijke stal. Vanuit dat oogpunt is een beperking van de hoeveel m2 stalruimte niet relevant en heeft geen toegevoegde waarde. De beperking van het aantal m2 stalruimte moet in mijn ogen dan ook achterwege blijven.

4 *Bestemmingsplan niet uitvoerbaar*

Het onderhavige bestemmingsplan geeft forse beperkingen van de planologische mogelijkheden van agrarische bedrijven/bouwvlakken. Dit komt onder andere door het inperken van de bouwrechten voor intensieve veehouderijen (50%) en grondgebonden bedrijven (20%).

Hierdoor is er sprake van planschade voor veel agrarische bedrijven. Dit kan forse financiële gevolgen hebben, waardoor de (economische) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet is gegarandeerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en vaste jurisprudentie dient het plan (economisch) haalbaar te zijn. Dat is niet het geval, althans op z'n minst is dat niet onderzocht.

5 *PlanMER*

Deze zienswijze is ook gericht tegen het planMER. Dat betreft voornamelijk de hierboven beschreven elementen, met uitzondering van hetgeen genoemd is onder het kopje bouwvlak. Aanvullend hierop merk ik op dat de planMER uitgaat van de ammoniakdepositie en dat het bestemmingsplan uitgaat van een beperking van de emissie. Hierdoor is er sprake van een discrepancie tussen beide plannen.

Afsluiting

Ik verzoek u het bestemmingsplan aan te passen op grond van deze zienswijze. Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u. Ook verzoek ik u om zowel de heer Van Deelen als mij op de hoogte te houden van het verdere procedureverloop van het bestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'.

Gemeentelijke reactie

1. De instemming van reclamant met het toegekende bouwvlak, waarbij optimalisering van het bouwvlak is toegepast, wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Met het bezwaar tegen specifieke gebruiksregels kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.5.
3. Met het verzoek om vulgraad voor GG en IV te schrappen kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4 en 2.5.
4. Met het bezwaar dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, kan niet worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.
5. Met de opmerking over emissie en depositie in de planMER kan niet worden ingestemd.
Met de effecten van de depositie die het gevolg zijn van emissie is in het planMer rekening gehouden.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen voor de onderdelen ad 2 en 3, en dit leidt tot wijziging van het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording bij de paragraaf 2.2 t/m 2.5, waarbij met name de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor grondgebonden bedrijven (hierna GG) en 50% voor intensieve veehouderij (hierna IV) zijn geschrapt.

4.8 De Venen 11 te Maarn

Zienswijze

In de brief van 21 augustus 2015 is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan buitengebied OMMA ter inzage ligt. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan: Het agrarisch bouwvlak van De Venen 11 te Maarn wordt verkleind. Ik wil de grootte van het bouwvlak gehandhaafd zien, zoals in het nu vigerende bestemmingsplan.

Bijlage 1. Bsp Maarn-Buitengebied 1995 en bijlage 2. Bsp OMMA-Buitengebied (zie bijlagenboek)

Op basis van de bovenstaande maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan OMMA. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Gemeentelijke reactie

Met verzoek om het bouwvlak conform vigerend plan uit 1995 te handhaven kan worden ingestemd. Vigerende rechten worden zoveel mogelijk gehandhaafd en omvang bouwvlakken gehandhaafd. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.3.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:
Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan conform het vigerende plan.
Zie ook de conclusie in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.3.

4.9 Eindseweg 17b te Overberg

Zienswijze

In opdracht van VOF van Kruistum-de Greef ontvangt u hierbij de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen. Opdrachtgever exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Eindseweg 17b te Overberg. Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Eindseweg 17a en een regel in het bestemmingsplan.

1

1. Bedrijfswoning Eindseweg 17a

Het college van burgemeester en wethouder heeft een inspraakreactie van opdrachtgever op het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen door de woning aan de Eindseweg 17a aan te duiden als plattelandswoning. Volgens de destijds geldende inzichten zou daarmee de woning niet beschermd hoeven te worden tegen emissie (geur, geluid en fijn stof) van het agrarische bedrijf van opdrachtgever en kan de woning bewoond worden door derden.

Nu zijn deze inzichten gewijzigd. Door een uitspraak van de Raad van State d.d. 4 februari 2015 wordt een plattelandswoning beschermd ten aanzien van luchtkwaliteit. De plattelandswoning bevindt zich op het erf van opdrachtgever. Hierdoor wordt de betreffende intensieve veehouderij van opdrachtgever belemmerd in haar bedrijfsvoering.

De woning is altijd gebruikt als bedrijfswoning en wordt nog altijd bewoond door directe familie van de opdrachtgever. Het verzoek aan uw Raad is om in het vast te stellen bestemmingsplan de woning aan de Eindseweg 17a aan te duiden als bedrijfswoning (en niet als plattelandswoning). De huidige bewoner kan hiermee instemmen.

2

2. Specifieke gebruiksregels intensieve veehouderij (art. 4.4.2)

In de toelichting van het bestemmingsplan is te lezen dat dat de gemeente bepaalde ontwikkelingsruimte wil behouden voor de agrarische sector. De bepaling in 4.4.2 geeft weer dat maximaal 50% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Op dit moment is het bebouwingspercentage al ruim 40% en is er nog beperkt ruimte voor uitbreiding van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak. Uw Raad wordt verzocht meer ruimte te bieden in het bouwvlak.

Daarnaast verzoekt opdrachtgever uw Raad (gelet op uw grondhouding de agrarische sector de ruimte te geven) de bepaling, dat er geen enkele stijging van stikstofemissie mag plaatsvinden, te heroverwegen. Dit is uitermate beperkend voor opdrachtgever. Opdrachtgever verzoekt uw Raad de bepaling te wijzigen en hierin meer ruimte te bieden voor ontwikkeling van het bedrijf.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om bedrijfswoning nr. 17a weer aan te merken als bedrijfswoning kan worden ingestemd. Gelet de recente uitspraken van de Raad van State kan de gemeente instemmen met het verzoek om de woning aan de Eindseweg 17a niet als plattelandswoning, maar weer als bedrijfswoning te bestempelen. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.6.
2. Met het bezwaar tegen specifieke gebruiksregels bij IV (art. 4.4.2) en daar genoemde vulgraad van 50% voor IV kan worden ingestemd. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.5.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding wijzigen wij de aanduiding 'plattelandswoning' in de aanduiding 'bedrijfswoning'.
2. Zie ook de conclusies in de Algemene beantwoording bij de paragraaf 2.5 en 2.6, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV is geschrapt.

4.10 Eindseweg 19 te Overberg (1)

Zienswijze

Namens cliënt, de heer, Eindseweg 19 te Overberg dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'. Dit plan ligt ter inzage tot en met 8 oktober 2015.

Situatie

Cliënt heeft een vleesvarkenshouderij op de locatie Eindseweg 19 te Overberg. Het bedrijf bestaat uit een vleesvarkensstal en een stal voor het houden van rundvee en enkele gebouwen die worden gebruikt voor opslag en berging. Daarnaast is er een opslagvoorziening aanwezig voor vaste mest afkomstig van de vleesvarkens. Voor onderhavige veehouderij is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend voor het houden van vleesvarkens overeenkomstig met gangbare productiemethode. Cliënt wenst om te schakelen naar een biologische productiemethode. De stal wordt daarom uitgebreid met een buitenuitloop om aan de SKAL eisen te kunnen voldoen. De aanvraag om Omgevingsvergunning wordt binnen enkele weken ingediend. Bij de provincie is reeds een vergunning ingediend in het kader van de Natuurbeschermingswet/PAS. In de onderstaande figuur is de ligging van het bedrijf weergegeven.

Figuur: Ligging van het bedrijf, met bouwvlak (zie bijlagenboek)

Ontwerpbestemmingsplan

Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënt de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'bouwvlak'. Voor het perceel geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Zienswijze

Bouwvlak

Cliënt heeft concrete uitbreidingsplannen voor zijn bedrijf. Deze plannen bestaan uit het omschakelen naar een biologische productiemethode. Deze uitbreiding is noodzakelijk om ook in de toekomst een (financieel) gezonde bedrijfsvoering te kunnen blijven houden. Als gevolg van deze uitbreiding zal de ammoniakemissie op bedrijfsniveau toenemen. In een biologische houderijsysteem kunnen geen ammoniak reducerende stalsystemen worden toegepast. Om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen wordt de varkensstal wordt aan de oostzijde verbreed met een uitloopmogelijkheid.

1

Gebruik van stallen

In artikel 3.4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor intensieve veehouderij geldt dat maximaal 50% van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte. Voor grondgebonden veehouderij is dat 20%. Daarbij geldt als voorwaarde dat de ammoniakemissie binnen het bouwvlak niet wordt verhoogd ten

opzichte van de bestaande ammoniakemissie. Deze regeling is rechtsonzeker, niet realistisch en voor veel boeren niet uitvoerbaar.

Ten eerste is niet in het bestemmingsplan vastgelegd wat moet worden verstaan onder 'bestaande ammoniakemissie'. Dat is in strijd met het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Ten tweede gaat het bestemmingsplan voorbij aan het feit dat agrarische bedrijven hun ammoniakemissie op grond van hun Natuurbeschermingswetvergunning kunnen verhogen. Dat gebeurt momenteel veel, doordat de PAS die mogelijkheid biedt. Het plan dient hiermee een link te leggen. Door cliënt is een melding in het kader van de Nbwet gedaan en heeft hierdoor de ammoniakemissie op zijn Nbwetvergunning verhoogt. Hierdoor ontstaat de situatie dat de Nbwetvergunning een toename van emissie toestaat en hij anderzijds door het bestemmingsplan wordt gedwongen om de emissie (fors) te verlagen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Ten derde volgen uit de planregels onrealistische reductiepercentages (zoals onder andere genoemd in artikel 3.4). Voor onderhavig bedrijf (biologische vleesvarkens) is bijvoorbeeld geen enkel huisvestingssysteem voorhanden wat reductiepercentages heeft van 85%. Het is dus niet realistisch om dit soort percentages op te nemen. Ook zijn de opgenomen percentages in het bestemmingsplan niet onderbouwd en toegelicht.

Kortom, de gehanteerde systematiek is rechtsonzeker. En niet werkbaar in de praktijk. Dit plan is daarmee ook in strijd met de wettelijke verplichting van een goede voorbereiding en motivering.

3

Bebouwingspercentage

In het plan wordt een bebouwingspercentage voor de stalruimte opgenomen. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een percentage van 20% en voor intensieve veehouderijen een percentage van 50%. 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 m2 stalruimte feitelijk niets zegt over de omvang van de ammoniakemissie uit een dergelijke stal. Vanuit dat oogpunt is een beperking van de hoeveel m2 stalruimte niet relevant en heeft geen toegevoegde waarde. De beperking van het aantal m2 stalruimte moet in mijn ogen dan ook achterwege blijven.

4

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.

5

Bestemmingsplan niet uitvoerbaar

Het onderhavige bestemmingsplan geeft forse beperkingen van de planologische mogelijkheden van agrarische bedrijven/bouwvlakken. Dit komt onder andere door het inperken van de bouwrechten voor intensieve veehouderijen (50%) en grondgebonden bedrijven (20%). Hierdoor is er sprake van planschade voor veel agrarische bedrijven. Dit kan forse financiële gevolgen hebben, waardoor de (economische) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet is gegarandeerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en vaste jurisprudentie dient het plan (economisch) haalbaar te zijn. Dat is niet het geval, althans op z'n minst is dat niet onderzocht.

6

PlanMER

Deze zienswijze is ook gericht tegen het planMER. Dat betreft voornamelijk de hierboven beschreven elementen, met uitzondering van hetgeen genoemd is onder het kopje bouwvlak. Aanvullend hierop merk

ik op dat de planMER uitgaat van de ammoniakdepositie en dat het bestemmingsplan uitgaat van een beperking van de emissie. Hierdoor is er sprake van een discrepantie tussen beide plannen.

Afsluiting

Ik verzoek u het bestemmingsplan aan te passen op grond van deze zienswijze. Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u.

Ook verzoek ik u om zowel de heer D.A. Hardeman als mij op de hoogte te houden van het verdere procedureverloop van het bestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om optimalisering van het bouwvlak i.v.m. omschakeling naar biologisch kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.
2. Met het bezwaar tegen gebruiksregels in art. 3.4 kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.5.
3. Met het bezwaar tegen vulgraad van 20 en 50% kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.5.
4. Met het verzoek om uitbreidingsmogelijkheden boven 1,3 ha kan niet worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.3.
5. Met het bezwaar tegen bouwbeperkingen (a) kan worden ingestemd. Met het bezwaar tegen de uitvoerbaarheid en de mogelijke planschadeclaim (b) kan niet worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
6. Met de opmerking over emissie en depositie in planMER kan niet worden ingestemd. Met de effecten van de depositie die het gevolg zijn van emissie is in het planMer rekening gehouden.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen voor de punten ad 1 t/m 3 en ad 5a, en leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording bij de paragrafen 2.2, 2.3 en 2.5, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV is geschrapt.

4.11 Eindseweg 19 te Overberg (2)

Zienswijze

Vanaf 28 augustus 2015 tot en met 8 oktober 2015 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen" van de gemeente Utrechtse Heuvelrug voor inspraak ter inzage. Tijdens deze periode kan gereageerd worden op het plan door het geven van een zienswijze. Hierbij dien ik een zienswijze in over de het planologisch regime dat op basis van dit ontwerp van toepassing is op mijn bedrijf aan de Eindseweg 19 3959 AT te Overberg.

Aan de Eindseweg 19, 3959 AT te Overberg exploiteer ik een biologische varkenshouderij met enkele zoogkoeien met bijbehorend jongvee. Op grond van artikel 3, lid 3.4.2, van de planregels is aan mijn bedrijf een ammoniakemissieplafond toegekend bestaande uit de huidige ammoniak emissie. Bij een uitbreiding van mijn biologische varkenshouderij dient de uitbreiding volgens dit artikel te worden voorzien van een emissie reducerende maatregel welke een reductie van 85% oplevert. Gezien de biologisch dynamische werkwijze is het niet realistisch om de stal te voorzien van een luchtwasser aangezien de varkens ook beschikken

over uitlopen welke eveneens zijn voorzien van kelders. Op grond van artikel 3, lid 3.4.2, van de planregels kan er op mijn bedrijf zelfs geen enkele wijziging van het bouwvlak plaatsvinden aangezien volgens dit artikel dan ook de zoogkoeien tak dient te worden voorzien van een ammoniak reductie van 57% terwijl uit de huidige Rav-lijst blijkt dat deze systemen niet bestaan.

1 De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) die op 1 juli van dit jaar in werking is getreden, bevat ontwikkelingsruimte voor onder andere de uitbreiding van agrarische bedrijven. In de passende beoordeling die bij de PAS is uitgevoerd, is gemotiveerd dat deze ontwikkelingsruimte en bijbehorende stikstof depositie in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. Derhalve is er een wettelijke grondslag voor agrarische bedrijven om te kunnen uitbreiden. Door het ammoniakemissieplafond vast te leggen op de bestaande situatie, miskent u deze ontwikkelingsruimte en de onderbouwing daarvan. Ik wil u verzoeken in deze mogelijkheden te voorzien in het nieuwe bestemmingsplan.

2 Om te voorkomen mijn bedrijf qua ammoniakemissie op slot wordt gezet, wil ik u verzoeken om meer ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan in te bouwen voor wat betreft de ammoniakemissie. Hierin zou ik graag een uitsluiting zien van de biologische dierhouderij, aangezien dit reeds een duurzame wijze van dierhouderij is welke maatschappelijk gewenst wordt. Bij een biologische varkenshouderij is het, zoals hierboven beschreven, niet haalbaar om aan deze 85% reductie te voldoen. Hiernaast zou ik ook graag een aanpassing zien van de 57% reductie voor de grondgebonden veehouderij aangezien deze systemen ook niet bestaan voor mijn zoogkoeien met bijbehorend jongvee.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Graag ontvang ik een reactie van u op mijn inspraakreactie.

Gemeentelijke reactie

1. Met de opmerking over PAS kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
2. Met het verzoek om meer ontwikkelingsruimte voor biologisch varkensbedrijf kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
3. Met het bezwaar tegen emissiereductie van 85 en 57% kan worden ingestemd.
Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
4. Met de opmerking over zoogkoeien met jongvee kan worden ingestemd.
Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij en dit leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusie in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.2, waarbij onder andere de emissiereductie van 85% voor IV en 57% voor GG is geschrapt.

4.12 Eindseweg 20 te Overberg

Namens opdrachtgever, de heer, wil ik graag voor het agrarisch bedrijf aan de Eindseweg 20 in Overberg een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan OMMA Buitengebied zoals dat momenteel ter inzage ligt.

Samenvatting

Op het bedrijf worden zoogkoeien met bijbehorend (mannelijk en vrouwelijk) jongvee gehouden. Dit is in feitelijke zin een grondgebonden agrarisch bedrijf, of te wel een grondgebonden veehouderij. De zoogkoeien verblijven in de zomer met hun kalveren buiten en in de winter worden de dieren binnen gehuisvest. De huidige bedrijfsvoering kent echter een omvang van meer dan 2,5 grootvee-eenheden (gve) per hectare. Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt geen maximale normering van grootvee-eenheden per hectare en daarmee is het bedrijf legaal tot stand gekomen en in uitvoering.

Volgens de begripsbepaling van het nieuwe bestemmingsplan wordt nu voor het eerst in dit ontwerp een normering opgenomen en valt deze bedrijfstak niet langer aan te merken als grondgebonden veehouderij. Hiermee wordt het bedrijf ineens per direct beperkt in de (vervangende) bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden door het ontbreken van passende regels en bepalingen. Er is een noodzaak tot aanpassing van de regels, die moet worden aangepast.

Ook is een vormverandering van het bouwvlak gewenst om betere invulling te kunnen geven aan een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in de komende planperiode.

Bedrijfssituatie

Opdrachtgever exploiteert op de Eindseweg 20 in Overberg een rundveehouderij met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en voorzieningen. Op het familiebedrijf worden ongeveer 20 zoogkoeien met bijbehorend jongvee en een stier gehouden. Daarbij mogen er ook nog 40 schapen worden gehuisvest. In 2008 is laatstelijk een melding geaccepteerd op grond van het Besluit landbouw milieubeheer.

In het huidige bestemmingsplan 1995 was ten onrechte geen agrarisch bouwvlak opgenomen. In 2009 is er vervolgens een partiële herziening gevolgd voor dat perceel en alsnog een agrarisch bouwvlak toegekend. Het bouwvlak van de partiële herziening is vervolgens in ontwerpbestemmingsplan OMMA Buitengebied opgenomen, waarbij naar aanleiding van een inspraakreactie de sleufsilos en mestopslag binnen bouwvlak zijn gehaald. Hiermee waren opdrachtgevers zeer content.

Onaangenaam verrast waren ze te ontdekken dat in het ontwerp een nieuwe bepaling is toegevoegd, zijnde de 2,5 gve per hectare als maximum om als grondgebonden bedrijf te kunnen worden getypeerd.

1 Niet-grondgebonden

In het bestemmingsplan OMMA Buitengebied worden de agrarische bedrijven onderverdeeld naar een tweetal typen bedrijven. U maakt onderscheid in 'grondgebonden bedrijven' en 'intensieve veehouderijen'. In begripsbepaling wordt niet-grondgebonden veehouderij gelijk gesteld aan de intensieve veehouderij. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aan het begrip 'grondgebonden veehouderij' de volgende zinsnede toegevoegd. *'Tevens geldt bij deze veehouderijbedrijven de maximum eis van 2,5 GVE per hectare.'* Deze toevoeging zorgt dat er een leemte ontstaat voor bedrijven die niet een intensieve veehouderij zijn en vanwege een grotere veebezetting dan 2,5 GVE per hectare, niet langer meer worden aangemerkt als grondgebonden bedrijven.

2 Strijdig gebruik

Het bedrijf van de opdrachtgever omdat een gewenste veebezetting van ongeveer 20 zoogkoeien met bijbehorend jongvee en 40 schapen. Conform de systematiek van het bestemmingsplan heeft het bedrijf een omvang van ongeveer 28 tot 30 grootvee-eenheden op 5,20 hectare.

De bedrijfsvoering, welke onder het vigerende bestemmingsplan legaal is gerealiseerd, bedraagt daarmee meer dan 2,5 GVE/hectare. Uit artikel 4.4.3 volgt dat er op dit bedrijf sprake is van een strijdig gebruik,

wanneer dit bestemmingsplan in werking treedt. Met andere woorden, een legaal en toegestaan gebruik wordt met dit bestemmingsplan van de eigenaar afgenomen. Dit heeft verstrekkende gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen en tevens is er sprake van een waardevermindering van het veehouderijbedrijf.

Nieuwbouw

Het agrarische bedrijf kan niet worden aangemerkt als 'grondgebonden veehouderij', maar evenmin als 'intensieve veehouderij'. Uit artikel 4.4.3 volgt dat grondgebonden veehouderijbedrijven maximaal 20% van het bouwvlak mogen gebruiken voor de oprichting van gebouwen. De beperking van het gebruik is daarmee niet van toepassing op onderhavige veehouderij, immers zij valt niet onder de definitie 'grondgebonden veehouderij'. Uit artikel 4.4.2 volgt dat 'ten behoeve van intensieve veehouderij maximaal 50% van het bouwvlak mag worden gebruikt voor gebouwen ten behoeve van het houden van dieren voor intensieve veehouderij, mits de ammoniakemissie binnen het bouwvlak niet wordt verhoogd ten opzichte van de bestaande ammoniakemissie.' Deze locatie beschikt niet over de aanduiding 'intensieve veehouderij' en is evenmin als intensieve veehouderij aan te merken. Geconcludeerd wordt dan ook dat ook deze aangehaalde beperking niet geldt voor onderhavige veehouderij.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om een grondgebondenbedrijf te ontwikkelen met een veebezetting die groter is dan 2,5 GVE per hectare. Zeker een bedrijf dat beschikt over vruchtbare landbouwgronden kan voor het grootste deel zelfvoorzienend zijn in het ruwvoer. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe stal is dan op grond van het vigerende bestemmingsplan te verlenen. Onder het nieuwe bestemmingsplan zou volgens uw uitleg een stal niet mogen worden opgericht wanneer er sprake is van een omvang boven de 2,5 gve per hectare.

Daarbij kan ook de vraag worden gesteld of een uitbreiding van een stal ten behoeve van dierenwelzijn mogelijk is of vervangende nieuwbouw. Het bedrijf is immers niet aan te merken als grondgebonden veehouderij.

Of dient voor onderhavig bedrijf iedere omgevingsvergunning op grond van het overgangsrecht te worden verleend? Het lijkt mij geenszins de bedoeling van de raad om dit florerend bedrijf met dit nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht te brengen.

3

Het ontwerpbestemmingsplan OMMA Buitengebied heeft met de toevoeging van 2,5 GVE per hectare voor grondgebonden bedrijven een onmogelijke bepaling in zich. De planregels zijn daarmee nu onvoldoende op elkaar afgestemd. U heeft hiermee een nieuwe categorie bedrijven gecreëerd namelijk de 'intensieve grondgebonden veehouderijbedrijven', maar u heeft hiervoor geen gebruiks- en bouwregels opgenomen. De consequenties hiervan is dat u deze type bedrijven geheel op slot zet, ook bij gewenste ontwikkelingen. Deze bedrijven verplicht u, anders dan de intensieve veehouderijbedrijven, tot het verminderen van het aantal dieren of de aankoop van landbouwgrond, ook bij gelijkblijvende omvang en investeringen in dierenwelzijn of vervangende nieuwbouw.

4

Vormverandering bouwvlak

In het ontwerpbestemmingsplan is een agrarisch bouwvlak voor het perceel opgenomen. De vorm is echter niet de meest doelmatige voor de bedrijfsvoering. Verplaatsing (met gelijkblijvende oppervlakte) van een noordoostelijk deel naar een noordwestelijk deel zou bijdragen aan gunstigere ontwikkelingsmogelijkheden, zoals verlengen van bestaande stallen. Ook is die positie beter aansluitend bij erfinrichting, vanwege afstanden tot voer- en mestopslag. Het bedrijf ligt op voldoende afstand van functies van derden, zodat hier geen hinder- of milieuaspecten aan de orde zijn (zie figuur). Graag ziet opdrachtgever deze wijziging doorgevoerd in het definitieve plan.

Figuur: Uitsnede verbeelding met vormwijziging bouwvlak (bron: ruimtelijke plannen), verplaatsing bij benadering aangegeven (zie bijlagenboek)

Verzoek

Opdrachtgever verzoekt u om deze zienswijze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan OMMA Buitengebied. Wilt u de ontvangst ervan schriftelijk aan mij bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure en uw besluit?

Gemeentelijke reactie

1. Met het bezwaar tegen 2,5 GVE eis bij definitie grondgebonden kan worden ingestemd.
Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.4.
2. Met de opmerking over strijdig gebruik kan worden ingestemd.
Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.4.
3. Met het bezwaar tegen een vulgraad van 20 en 50% kan worden ingestemd.
Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.5.
4. Met het verzoek om vormverandering bouwvlak kan worden ingestemd.
Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.3.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. In de regels (art.1) passen wij de definitie 'grondgebonden' aan door het schrappen van de zinsnede met de bovengrens van 2,5 GVE.
2. In de regels zijn de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.
3. Op de verbeelding is de vorm van het bouwvlak geoptimaliseerd.

4.13 Geerhoek 24 te Scherpenzeel inzake Parallelweg 50 te Overberg

Zienswijze

Bij deze willen wij onze zienswijze kenbaar maken n.a.v. de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied OMMA.

M.b.t. de bestemming van ons perceel Parallelweg 50 Overberg (tussen 48 en 52) willen wij de volgende opmerkingen maken:

1 Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij bezwaar gemaakt op de voorgestelde bestemming van ons perceel op de Parallelweg 50. Dit bezwaar hield in dat wij zowel het bouwblok als de daarop geldende bestemming voor het bouwen van een (extra) woning wilden handhaven. Dit bezwaar is middels een reactie per brief van 28 mei 2015 beantwoord met de overweging om het agrarisch bouwblok conform het vigerende bestemmingsplan te handhaven.

Nu het plan ter inzage is gelegd hebben wij geconstateerd dat het bouwblok inderdaad is gehandhaafd conform het vigerende bestemmingsplan, maar dat in de beschrijving van het bestemmingsplan een aantal zaken zijn geschrapt, waaronder de vrijstelling extra woonruimte en dat zelfs vermeld wordt op Parallelweg 50: Bedrijfswooning uitgesloten. Dit is wat ons betreft nooit ter sprake geweest en voor ons dan ook niet aanvaardbaar. Graag zouden wij dan ook de mogelijkheid tot/voor

bedrijfswoning zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hoofdstuk III artikel 5 handhaven in het nieuwe bestemmingsplan OMMA.

2 Tevens hebben wij bezwaar tegen de verandering van de bestemming van Agrarisch naar Agrarisch met waarde, vanwege de beperking op de mogelijkheden op het perceel. Graag zouden wij ook dit aangepast zien.

3 Parallelweg 52 is nu een burgerwoning en wij wensen dit ook te handhaven en maken daarom bij deze ook bezwaar tegen de overweging om nr. 52 de bestemming plattelandswoning te geven.

4 Wanneer Parallelweg 50 en 52 nu als 1 geheel zal worden gezien stel ik voor om dit alsnog te splitsen in 2 bouwvlakken waarbij Parallelweg 50 zijn agrarische bestemming behoudt conform het vigerende bestemmingsplan.

Graag zouden wij e.e.a. mondeling toelichten als die mogelijkheid er is.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om vrijstelling extra woonruimte kan niet worden ingestemd, omdat die in het vigerende plan bedoeld was voor de rustende boer. Het ging daarbij om extra zelfstandige woonruimte voor tijdelijk gebruik in of aan een bestaande bedrijfswoning om sociaaleconomische redenen.
2. Met het bezwaar tegen bestemming Agrarisch met waarden (Aw) kan niet worden ingestemd. Bestemming Aw is in overeenstemming met de omliggende agrarische bestemming, vanwege de daar voorkomende landschappelijke waarden. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.10.
3. Met het verzoek wijziging plattelandswoning in burgerwoning Wonen B1 kan niet worden ingestemd, omdat betrokkene eerst met een bedrijfsplan en een aanvraag milieuvergunning moet komen alvorens de heroverweging van de aanduiding plattelandswoning in de beschouwing kan worden betrokken. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.6.
4. Met het verzoek om splitsing van bouwvlak kan niet worden ingestemd, om redenen zoals onder bovengenoemd punt ad 3.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij niet en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4.14 Griftdijk 2 t.o. (zie ook 4.35 Woudenbergseweg 42A) te Maarsbergen

Zienswijze

Betreft:

1. Locatie, stallencomplex Griftdijk, tegenover Griftdijk 2 te Maarsbergen, bestemming paardenhouderij.
2. Landbouw.

Bij dezen wordt namens wonende te Vught,....., wonende te Baarn, en, wonende te Maarsbergen, bezwaar gemaakt tegen de voornoemde bestemmingen.

1 **Ad 1. Stallencomplex Griftdijk t.o. nr. 2.** 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 ontwerp bestemmingsplan aan dit stallencomplex de bestemming agrarisch gegeven, alsmede de bestemming paardenhouderij toegekend.

Van een agrarisch gebruik is al jaar en dag geen sprake meer. Het stallencomplex dient al jaar en dag geen enkel agrarisch doel. Er vindt geen enkele vorm van veehouderij plaats. Het stallencomplex dient aan de agrarische bestemming te worden onttrokken. Het stallencomplex dient te worden wegbestemd.

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, met het bestemmingsplan strijdig gebruik.

Zoals gesteld heeft het stallencomplex 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.

3 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, een grote bende, van hout, auto's, schriklinten als tussenheining voor de paarden enz. enz. Door een aanwijzing tot paardenhouderij zal deze verrommeling alleen maar verder toenemen. Bovendien biedt de aanwijzing paardenhouderij de mogelijkheid tot nieuwbouw van paardencomplexen. Het feit dat hiertoe reeds een bouwaanvraag - door een niet-eigenaar - bij uw Gemeente tot de bouw van een overkapte paardenbak is ingediend, bewijst dit. Dit alles 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. Hergebruik van de vrijgekomen agrarische bebouwing is niet toegestaan.

Niet aangetoond is dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is of niet reëel is. Tevens geldt dat niet wordt voldaan aan de algemene uitgangspunten voor hergebruik van voormalige agrarische gebouwen, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan onder 4.3.9 de aandachtspunten 1 t/m 11. Handhaving van het stallencomplex met de daaraan gekoppelde uitbreiding leidt tot onevenredige aantasting van het landschap (dit is reeds nu het geval!).

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 sportveldverlichting, waardoor niet alleen het landschap verrommelt, 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.

Dezerzijds 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, subsidiair, dat in het ontwerpbestemmingsplan, 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 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.

In de Commentaarnota wordt ten onrechte overwogen dat blijkens inschrijving bij de Kamer van Koophandel op het betreffende perceel sprake is van een paardenhouderij. Dit is geenszins het geval. Blijkens KvK is uitsluitend ingeschreven een manege en paardenpensionstalling (bijlage).

Uittreksel Kamer van Koophandel, dd. 1-10-2015 (zie bijlagenboek)

Dit heeft uiteraard met de paardenhouderij niets van doen. Dat van paardenhouderij geen sprake is, is bovendien eenvoudig vast te stellen aan de hand van de aanwezige paarden/pony's, het grote aantal paardentrailers en het grote aantal personen dat dagelijks op het perceel verblijft. Dit alles heeft niets met paardenhouderij van doen.

De opmerking/overweging dat het handavingsdossier opgepakt dient te worden bewijst dat handhaving volstrekt illusoir is en dat ter zake geen enkel effect is te verwachten. Na vele jaren is nog niets ondernomen en de strijdige situatie wordt ten onrechte gedoogd.

Evenzo wordt ten onrechte opgemerkt dat de Gemeente de eigenaar niet kan verplichten om de stallen te slopen. Dit leidt en mag er niet toe leiden dat aan de voormalige agrarische verbouwing een nieuwe bestemming wordt gegeven: industrieterrein/paardenpension. De eigenaar dient te worden gewezen naar de ruimte voor ruimteregeling.

Ad 2. Landbouw. Ten onrechte wordt in het bestemmingsplan aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden tot nevenactiviteiten, waaronder detailhandelsactiviteiten, (groot danwel kleinschalig) kamperen bij de boer, Bed & Breakfast, etc.

Daarbij geldt dat dit etc. niet nader in het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgewerkt en gedefinieerd. Ten onrechte wordt er vanuit gegaan dat met deze nevenactiviteiten een bijdrage kan worden geleverd

aan het imago van de landbouw in het algemeen. Ten onrechte wordt er vanuit gegaan dat de multifunctionele landbouw een wezenlijk onderdeel zou vormen voor de plattelandsvernieuwing. Dit alles wordt op geen enkele wijze nader gemotiveerd en onderbouwd.

Van al deze activiteiten gaat slechts een sterke verrommeling en verstening van het landschap uit. Bovendien is sprake van een verkapte subsidie/financiële ondersteuning van de agrarische sector, doordat deze de mogelijkheid wordt geboden neveninkomsten te realiseren uit vermeende nevenactiviteiten, waarvan algemeen bekend is dat deze binnen de kortste tijd zich ontwikkelen tot een hoofdactiviteit. Financieel onrendabele bedrijven worden kunstmatig in stand gehouden. Dit gaat uiteraard ten nadele van de rendabele agrarische bedrijven, welke in hun verdere uitbreidingsmogelijkheden worden geremd.

Voor de gemeente is het ondoenlijk ter zake deugdelijk te handhaven en/of te controleren op de juiste toepassing en uitvoering van het bestemmingsplan.

Zo wordt in het kader van het kamperen bij de boer 15 kampeermiddelen toegestaan, op een permanente seizoen-standplaats in de periode 15 maart tot en met 31 oktober. Deze periode sluit op geen enkele wijze aan bij de reguliere schoolvakanties. Het kamperen bij de boer werkt in de hand dat kleine vakantieparkjes ontstaan met aanbouwtjes en hekwerkjes op en rond de caravans e.d.

Van nevenactiviteiten is geen sprake. Op basis van de huidige prijzen voor seizoenstandplaatsen kunnen de inkomsten al gauw becijferd worden op minimaal € 15.000,-. Daar kunnen nog aan worden toegevoegd de inkomsten uit B&B en de eventuele inkomsten uit verkoop van landbouwproducten e.a. Aanstands is duidelijk dat al deze activiteiten ieder voor zich dan wel in onderlinge samenhang de hoofdactiviteit van het agrarische bedrijf gaan vormen en het agrarisch bedrijf verwordt tot een nevenactiviteit.

Voor het kamperen bij de boer wordt ook het bouwvlak oneigenlijk vergroot met 1 ha, een strook van 25 bij 400 meter om het bouwvlak heen. Door de verblijfsrecreatie neemt de verkeersbelasting in vergelijking tot agrarisch onevenredig toe. Dit geldt zowel voor de verkeersintensiteit als voor het parkeren (2 auto's versus circa 32 auto).

Ik verzoek u mij de ontvangst dezes te bevestigen.

Gemeentelijke reactie (zie ook 4.35)

Met de met redenen omklede verzoeken omtrent de paardenhouderij aan de Griftdijk tegenover nr. 2. kan deels wel en deels niet worden ingestemd om de navolgende redenen:

1. Er rust een milieuvergunning op het perceel voor het houden van paarden op het perceel. Dus een passende bestemming ligt in de reden.
2. Gelet op het oneigenlijk gebruik van het perceel is in najaar van 2015 een controle uitgevoerd. Daarbij zijn inderdaad verschillende activiteiten anders dan de paardenhouderij geconstateerd.

In zijn algemeenheid zijn kleinschalige nevenactiviteiten tot 300 m² mogelijk en voor stalling van volumineuze goederen zoals caravans tot 500 m². In het bestemmingsplan is hiervoor een lijst opgenomen. De verbreding van de landbouw is hierbij het vooropgezette doel in relatie tot hetgeen ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De activiteiten in deze lijst zijn al 10 jaar algemeen aanvaard beleid, zowel binnen de gemeente als binnen provincie en de inmiddels ingetrokken Reconstructiewet.

Dus het stallen van vrachtauto's kan hieronder worden geschaard, voor zover dit de genoemde oppervlakte niet overschrijdt. Wij hebben geconstateerd dat de gehele schuur van 1.000 m² voor

opslag en stalling wordt gebruikt. Wij zijn daarom voornemens handhavend op te treden, voor zover dit de maximaal toegestane oppervlakte overschrijdt.

- De overige activiteiten in een andere schuur, zoals de houtzagerij/houtkloverij nemen wij niet op in het bestemmingsplan. Ook hiervoor zal een vooraanschrijving voor handhaving uitgaan. Wij hebben begrepen dat verplaatsing hiervan naar het bedrijventerrein een reële optie is. Wij zullen in het handhavingstraject hierop aan koersen.

Conclusie

De zienswijze delen wij ten dele en de gemeente zal handhavend optreden.

De zienswijze leidt echter niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4.15 Griftdijk 3 te Maarsbergen, inzake Griftdijk 5 en 5a

Zienswijze

Namens opdrachtgever, VOF E&M Legemaat, wonende aan de Griftdijk 3 te Maarsbergen wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA zoals dat tot en met 8 oktober 2015 ter inzage ligt.

Samenvatting zienswijze

Het perceel Griftdijk 5 te Maarsbergen is recent aangekocht door opdrachtgevers met de wens om dit perceel te ontwikkelen tot een volwaardig melkveebedrijf (excl. jongveeopfok). Het bouwvlak zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is te gering van omvang en om deze redenen wordt om vergroting van het bouwvlak verzocht. Deze vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Onderdeel van de gewenste agrarische bedrijfsvoering is een nevenfunctie waarbij jongeren met een zorgvraag op het agrarische bedrijf een re-integratietraject aangaan.

Tot slot bevindt zich op een deel van de gronden een brede zone voor de aanwezige hoogspanning. Ten opzichte van eerdere plannen is de beschermingszone substantieel vergroot en brengt daarmee aanvullende beperkingen met zich mee.

Op deze onderdelen wordt van u een aanpassing van het bestemmingsplan gevraagd.

Aanleiding

Opdrachtgever is de nieuwe eigenaar van de inrichting aan Griftdijk 5 te Maarsbergen. Op Griftdijk 3 wordt thans een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, deze is echter niet in eigendom maar in pacht. Vanwege deze en andere omstandigheden is verdere ontwikkeling van het bedrijf met als nevenactiviteit zorg op deze locatie niet mogelijk, zodat de aankoop van Griftdijk 5 is gedaan.

Boerderij "de Toekomst" is een agrarisch bedrijf waarbij in bedrijfsvoering zodanige aanpassingen zijn gemaakt dat de mogelijkheid er is om 10 jongeren te plaatsen in een re-integratietraject. De doelgroep is jongeren in de leeftijd van 17 tot 23 jaar zoals (ex-)-gedetineerden, (ex-)-verslaafden en deelnemers met een verstandelijke beperking. De deelnemers verrichten werkzaamheden op de boerderij waarbij vaardigheden worden getraind met als doel een opstap naar reguliere arbeid of scholing. De nauwe samenwerking in een kleinschalige omgeving stelt opdrachtgevers in staat om een speciale band op te bouwen met de deelnemers. De begeleiding is grotendeels in handen van de heer en mevrouw Legemaat. Gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal en Zeist (en waarschijnlijk volgt ook Woudenberg) kunnen gebruiken maken van de specialisme en opvang die hier wordt geboden, als invulling van een goede zorgvraag.

De faciliteiten die hierbij nodig zijn, zijn een kantineruimte, sanitaire voorzieningen en enkele spreek-/coachingruimtes. Deze voorzieningen zijn uitstekend onder te brengen in het reeds bestaande gebouw op het erf en omvat maximaal 350 m². Bijgevoegd is een bijlage met nadere informatie over de activiteiten en doelen van de zorggroep.

Nadere informatie over de Boerderij de Toekomst (zie bijlagenboek)

In de gewenste bedrijfssituatie kunnen er 130 melkkoeien en 20 stuks hoogdrachtig jongvee in een nieuw op te richten rundveestal worden gehuisvest. Daarnaast wordt er een nieuwe werktuigenberging beoogd en enkel voeropslagen. Hierna zal ik deze gewenste nieuwbouw aanduiden als 'bouwplan'.

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van deze locatie gelegen binnen het plangebied Bestemmingsplan Maarn - Buitengebied 1995. Uit de verbeelding blijkt dat er tevens een bouwvlak is opgenomen, waar binnen de bedrijfsvoering mag plaatsvinden en waar gebouwen mogen worden opgericht. Het bouwvlak heeft een omvang van ongeveer 0,2 hectare en is in onderstaande afbeelding weergegeven.

Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bsp Maarn-Buitengebied 1995 (zie bijlagenboek)

Het is niet mogelijk om het gewenste bouwplan binnen het bouwvlak te realiseren zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5 lid 14) om het bouwvlak te vergroten naar 1,25 hectare. Voorwaarde is dat de gewenste begroting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Verderop ga ik daar nader op in.

Ontwerp bestemmingsplan OMMA Buitengebied

In het ontwerpbestemmingsplan OMMA buitengebied is een agrarisch bestemming met bijbehorend bouwvlak opgenomen.

Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bsp Buitengebied OMMA 2015 (zie bijlagenboek)

In voorgaande afbeelding is locatie van mijn opdrachtgever in het rood weergegeven. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden zijn voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden. Daarnaast is er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' op de gronden gelegen. Daarbij is tevens de Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied en Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - halfopen landschap opgenomen.

Ook met een ongewijzigde vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan OMMA Buitengebied, is het bouwplan op deze locatie niet uitvoerbaar. Het bouwvlak zoals dat op de verbeelding is opgenomen, is hiervoor van onvoldoende omvang.

Groter bouwvlak

Het bedrijf wil zich op onderhavige locatie ontwikkelen tot een florerend gezinsbedrijf. Het is de wens om een volledige zelfstandig functionerende melkveehouderij te ontwikkelen. Daarmee ontstaat een gedegen economische basis om ook een goede invulling te kunnen geven aan de zorgactiviteiten die het gezin op zich heeft genomen.

Noodzaak doelmatige bedrijfsvoering

Uit een eerder aangehaald artikel in het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het bouwvlak kan worden vergroot tot 1,25 hectare, mits deze voortvloeit uit een noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering. De gewenste ontwikkeling vloeit voort uit landbouwkundig oogpunt en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Anderzijds uit de volle overtuiging van initiatiefnemers dat een volwaardige bedrijfsomvang leidt tot een sterkere, meer onafhankelijke marktpositie en gezonde familiebedrijven. Dit kan nader worden toegelicht.

De rendementen in de veehouderij staan onder druk. Marktontwikkelingen bepalen in belangrijke mate de opbrengsten. Om de Nederlandse melkrundveehouderij internationaal concurrerend te laten blijven en de wereldwijde stijgende vraag naar zuivelproducten moet de kostprijs dalen. De liberalisering van het Europese landbouwbeleid draagt hieraan bij, omdat de marktbescherming (importtarieven en exportrestituties) en prijsondersteuning verder worden afgebouwd. De prijzen van melk en melkproducten dalen onder meer vanwege de afschaffing van de melkquota.

Voedselveiligheid, milieu- en welzijnsinvesteringen nopen eveneens tot ruimtelijke ingrepen. Want de Nederlandse melkveehouders willen graag een bijdrage leveren aan maatschappelijk gewaardeerde bedrijfstvormen, echter dit gaat gelijktijdig samen met realisatie van bedrijfsgebouwen en voorzieningen. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan de overheid hierin bijdragen door facilitering van een gewenst groei-/specialisatieplan. Met de gewenste bedrijfsopzet zijn behoorlijke investeringen gemoeid. De rentabiliteit, uitgedrukt in rendement van het totale vermogen van het bedrijf, en deze investering is duidelijk positief gerelateerd aan de bedrijfsomvang.

De gewenste stal zal worden voorzien van een milieuvriendelijk emissiearme systeem, in de vorm van een roostervloer bedekt met rubber, welke eveneens een positieve bijdrage levert aan dierenwelzijn. Tevens zal de melkrundveestal voldoen aan het gecertificeerde systeem MDV (maatlat duurzame veehouderij). Een MDV-stal voldoet aan strenge eisen op de het gebied van ammoniakemissie, omgeving, brandveiligheid, diergezondheid, stalindeling, dierenwelzijn, energie en fijn stof. Te denken valt aan bepaalde minimale maatvoeringen voor de vrije loopruimte, ligboxen en breedte van de roostervloeren achter het voerhek en tussen de ligboxen. Drinkplaatsen, klimaat en huid- en klauwverzorging eveneens.

Gewenste bedrijfsopzet

Voor het bedrijf is een gewenste opzet uitgewerkt in de bijgevoegde bijlage op groter formaat, en hier onder kleiner. Een bouwvlak van circa 1,18 hectare is noodzakelijk voor de gewenste bedrijfsvoering. Aan de opzet van het erf met gebouwen ligt een nadrukkelijke overweging ten grondslag.

Vanuit het oogpunt zorgvuldig ruimtegebruik is een doordachte bedrijfssituering opgesteld. Voor de juiste hiërarchie op het erf wordt het grootste bedrijfsgebouw op het achtererf gepositioneerd. Van oudsher bevindt het privégedeelte zich op het voorerf en vinden de bedrijfsmatige activiteiten plaats op het achtererf. Om een compact erf te behouden wordt de voorgevel van de nieuw op te richten ligboxenstal, vrijwel evenwijdig aan de achtergevel van de bedrijfswoning opgericht. Achter de bedrijfswoning wordt een nieuwe werktuigenberging/opslag opgericht. De gebouwen hebben vanuit het oogpunt van brandveiligheid bij branddoor- en overslag wel voldoende onderlinge afstand nodig. Deze afstand is ook essentieel voor het bereiken van een optimale ventilatie van de ligboxenstal. Daarnaast draagt het bij aan een vrij doorzicht over het erf. De breedte van nieuwe stal wordt namelijk hoofdzakelijk ingegeven door gebruikelijke afstanden tussen voerhek en ligboxen, afmetingen van ligboxen, doorlopen en roostervloerbreedten.

Tot slot moet tussen de gebouwen door worden gereden met vrachtwagens of tractoren ten behoeve van onder meer voer- en mesttransport. In deze opzet is het exact mogelijk het erf te ontwikkelen binnen de bestaande watergangen aan weerszijden.

Afbeelding 3. Gewenste bouwvlak OMMA-Buitengebied (zie bijlagenboek)

De ligboxenstal moet goed toegankelijk zijn. Vrachtwagens voor melk- en veetransport moeten het erf en de gebouwen goed kunnen benaderen. Het is onwenselijk dat het vrachtverkeer moet manoeuvreren op de openbare weg. Voldoende manoeuvreerruimte vóór de ligboxenstal is daarmee dan ook noodzakelijk.

Daarnaast moeten bezoekers kunnen parkeren aan de voorzijde van het erf, voor de nieuw te realiseren stal. Hiermee wordt voorkomen dat vervoersmiddelen van derden het gehele bedrijf moeten berijden, wat onwenselijk is uit het oogpunt van het nastreven van een goede bedrijfshygiëne.

De ruwvoeropslagen worden achter de stallen gerealiseerd. Er worden twee soorten voeders op het eigen bedrijf geteeld, te weten snijmais en gras. Deze worden opgeslagen in de drie ruwvoeropslagen. Deze opslagen zijn afgestemd op de hoeveelheid benodigd voer het jaar rond, voor de te houden dieren evenals om diverse samenstellingen afzonderlijk te kunnen opslaan.

De diverse rantsoenen zijn gericht op specifieke diverse diergroepen binnen het bedrijf.

Het aanbieden van een uitgebalanceerd rantsoen is namelijk essentieel voor een goede diergezondheid en dierenwelzijn en draagt daarmee automatisch bij aan goede resultaten en een financieel gezond bedrijf.

Milieutoetsing

In de nabijheid van het bedrijf is een woning (Griftdijk 5a) gelegen. De overige woningen in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen en zijn bedrijfswoningen behorende bij een agrarisch bedrijf en behoeven om deze redenen niet aanvullend te worden beschermd. De woning (5a) is niet in gebruik als een bedrijfswoning en behoort evenmin tot een agrarisch bedrijf. De woning dient om deze redenen tegen onder meer geur te worden beschermd. Uit de Wet geurhinder en veehouderij vloeit voort dat voor melkrundvee een vaste afstand ten opzichte van een geurgevoelig object moet worden aangehouden. Voor melkkoeien en woningen in het buitengebied dient een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden. De afstand vanaf het emissiepunt tot de rand van het bouwvlak van de woning op Griftdijk 5a zal meer 50 meter gaan bedragen.

Voor het gewenste bedrijf is bij de provincie Utrecht begin juli 2015 reeds een aanvraag om een vergunning vanwege de Natuurbeschermingswet ingediend. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag zijn berekeningen gemaakt met het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma AERIUS. Afgaand op de uitkomsten van dit rekenprogramma en de uitspraken van de Staatssecretaris dat er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is, betekent dit dat er op wordt vertrouwd dat de vergunning door de provincie zal worden verleend. De benodigde ontwikkelruimte is gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden beperkt te noemen.

Planschade

Het vigerende bestemmingsplan staat een agrarische bedrijfsvoering toe. Vergroting tot 1,25 hectare was als wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat het als mogelijk voorzienbaar kan worden beschouwd. De vergroting van het bouwvlak vindt overigens in afwaartse richting van de dichtstbijzijnde burgerwoning plaats. Er is dan ook geen reden om te verwachten dat er sprake zal zijn van een waardevermindering dan wel groter dan het normaal maatschappelijke risico.

2

Bestemming 'Leiding'

Een deel van het achterliggende gronden is voorzien van een dubbelbestemming 'Leiding' vanwege een aanwezige hoogspanningsleiding. In het vigerende plan geldt een veiligheidszone van 25 meter aan beide zijden van de hoogspanning. In het voorontwerp is deze zone verbreed tot 80 meter. Daarbij is het binnen deze zone niet toegestaan om kwetsbare objecten op te richten. Dit is een substantiële verzwaring waarbij niet duidelijk is om welke redenen hiervan sprake is. Immers hebben geen wijzigingen van de hoogspanningsleiding plaatsgevonden.

Ook is opdrachtgever niet geïnformeerd over aanstaande wijzigingen. Ik verzoek u dan ook om deze afstand weer terug te brengen naar 50 meter evenals de andere beperkingen ten opzichte van het vigerende plan te schrappen.

Verzoek

Opdrachtgever verzoekt u om deze zienswijze te betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan OMMA Buitengebied en het plan planologisch te gaan faciliteren om het bouwvlak te vergroten tot circa 1,18 hectare als aangegeven op de bijlage, alsmede de nevenfunctie mogelijk te maken.

Wilt u de ontvangst ervan schriftelijk aan mij bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure en uw besluit?

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om een vergroting van het bouwvlak van 0,18 tot 1,18 ha voor genoemde functieverbreding (boerderij De Toekomst) kan na overleg worden ingestemd met vergroting tot 1 ha nu er een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeksrapporten is overgelegd die door ons als ruimtelijke aanvaardbaar is beoordeeld. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten .
2. Met het bezwaar inzake breedte van de milieuzone bij hoogspanningsleiding kan niet worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.11.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft punt 1 met dien verstande dat wij het bouwvlak vergroten tot 1 ha. Voor het overige zie ook de conclusie in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.11.

4.16 Griftdijk 11 te Maarsbergen

Zienswijze

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan OMMA en de commentaarnota.

Tijdens het voorontwerp hebben wij ook een zienswijze ingebracht, mede naar aanleiding van een gesprek met uw medewerkers op 24 juni 2014. Ook tijdens het bezoek op ons bedrijf van een deel van de gemeenteraad op 3 juli 2014 zijn hierover zaken besproken.

1

Ons verzoek om bedrijfsgebouwen en sleufsilos in het bouwvlak te leggen is gehonoreerd. Echter ons verzoek om het bouwvlak te verplaatsen is geen gehoor aan gegeven. Doordat wij biologische legkippen houden, die een verplichte uitloop hebben, kan de ruimte tussen de kippenstal en de vleesvarkensstal nooit voor bebouwing worden gebruikt. Per legkip is 4 m² uitloop verplicht. Dit dient direct naast het gebouw te beginnen met de mogelijkheid om vandaar uit verder de landerijen op te gaan. Een is als bijlage 1 toegevoegd (zie bijlagenboek).

Afbeelding 1. Foto van de uitloopweide (zie bijlagenboek)

Onze wens is daarom om dit bouwvlak van 2500 m², waar we toch nooit mogen bouwen, niet als bouwvlak aan te merken, maar te verplaatsen naast de huidige rundveestal. Wij zijn voornemens op die plek een biologische geitenstal te bouwen. Hiervoor is door K. en G. advies uit Spakenburg een bedrijfsplan opgesteld en de gesprekken met de bank zijn hierover gaande. Als bijlage 2 zijn de inleiding en de conclusies van dit advies bijgevoegd (zie bijlagenboek).

Afbeelding 2. Inleiding en conclusies van het advies K. en G. advies (zie bijlagenboek)

Het volledige rapport is op uw verzoek in te zien. Echter we willen vertrouwelijke financiële gegevens niet in de openbaarheid.

Afbeelding 3. Vigerend bouwvlak (zie bijlagenboek)

In bijlage 3 (zie bijlagenboek) is het huidig geldende bouwvlak weergegeven. Wij hebben aan de Noordzijde bij de huidige rundveestal al een bouwvergunning om de rundveestal uit te mogen breiden. Echter deze uitbreiding staat niet ingetekend.

Afbeelding 4. Gewenste bouwvlak (zie bijlagenboek)

In bijlage 4 (zie bijlagenboek) is ons voorstel voor het bouwvlak ingetekend, waar we ook maximaal in willen zetten op 1,3 ha bouwvlak die wordt genoemd in de commentaarnota.

Wat we missen in het ontwerpbestemmingsplan is de biologische veehouderij. De biologische veehouderij waar ons bedrijf zowel met legkippen en in de toekomst met melkgeiten actief in is, heeft méér ruimte per dier nodig dan gangbare veehouderijen (legpluimvee 50% en melkgeiten 25%). Daarnaast zijn voor melkgeiten geen emissiearme huisvestingssystemen beschikbaar. Volgens het Besluit huisvesting behoeven biologisch gehouden legkippen, varkens en melkgeiten niet te voldoen aan de emissieplafonds. In het ontwerpbestemmingsplan wordt meerdere keren genoemd dat emissiereducerende maatregelen genomen moeten worden. In ons geval is dit niet mogelijk. U eist hierin duidelijk te veel! Graag zien we daarom ook hier een aanvulling in het definitieve bestemmingsplan.

2

Wat wij ook missen in het ontwerpbestemmingsplan is de functieaanduiding Intensieve Veehouderij (IV) voor ons bedrijf. Wij hebben op dit moment een geldige milieuvergunning voor het houden van melkvee, vleesvarkens en legkippen. Dan zijn we zonder twijfel een intensief veehouderijbedrijf, ook als we volledig naar biologisch omschakelen. Wij kunnen niet in onze eigen behoefte aan krachtvoer voldoen. Dit kopen we (biologisch volgens SKAL-normen) aan. Wij verzoeken dan ook dit aan te passen en ons bedrijf de functieaanduiding Intensieve Veehouderij toe te kennen.

3

Daarnaast sluit ik tevens aan bij de extra zienswijzen die zijn ingediend door AgruniekRijnvallei, Postbus 610, 6700 AP Wageningen.

4

Veel artikelen voor veehouderijbedrijven in het ontwerpbestemmingsplan zijn beklemmend, maar ook onnodig omdat landelijke en provinciale wetgeving duidelijk genoeg zijn. Zoals percentage vulling bouwvlak, eisen grondgebondenheid, emissiereductie bestaande stallen ook voor diertakken waar geen emissiereducerende technieken voor zijn.

Gaarne wil ik mijn zienswijze mondeling toelichten aan de gemeenteraad.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om aanpassing bouwvlak door vormverandering en zeer marginale vergroting kan na nader overleg worden ingestemd. Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.3.
2. Met het bezwaar tegen emissiereductie op biologische veehouderij kan worden ingestemd. Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.
3. Met de toekenning van functieaanduiding IV kan worden ingestemd, omdat het bedrijf volgens de Omgevingsdienst regio Utrecht maximaal 7.560 leghennen mag houden. Zie ook Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4.
4. Met het oog op de bezwaren conform AgruniekRijnvallei kan verwezen worden naar de Algemene beantwoording onder de punten paragraaf 2.2 t/m 2.5 en 2.8.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding passen wij na nader overleg het bouwvlak aan door vormverandering en zeer marginale vergroting.
2. Op de verbeelding voegen wij een functieaanduiding IV toe aan het bouwvlak.
3. Zie voorts ook de conclusies bij de paragrafen 2.2 t/m 2.5 en 2.8 van de Algemene beantwoording, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiebeperkingen van 57% voor GG en 85% voor IV zijn geschrapt.

4.17 Haarweg 05a en 07 te Overberg

Zienswijze

Namens opdrachtgever, de heer....., wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA zoals dat tot en met 8 oktober 2015 ter inzage ligt.

Opdrachtgever exploiteert aan de Haarweg 5a-7 in Overberg een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden. Door mij is op het voorontwerp bestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is echter maar ten dele gehonoreerd en er zijn een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd die in dit stadium alsnog vragen om een reactie.

Samenvatting zienswijze

Het agrarische bedrijf omvat melkkoeien, jongvee en legkippen. Per abuis is in het bestemmingsplan geen nadere aanduiding voor intensieve veehouderij opgenomen. Deze dient alsnog te worden opgenomen. Daarbij heeft een reactie van de provincie Utrecht, wellicht onbedoeld, geleid tot een ongewenste uitwerking. Intensieve grondgebonden veehouderijbedrijven wordt ook ten aanzien van gewenste ontwikkelingen volledig op slot gezet. Dit dient te worden gecorrigeerd. Daarbij leidt een verbreding van de hoogspanningszone tot een ongewenst effect en dient te worden hersteld.

Afbeelding: ligging van het bedrijf (zie Bijlagenboek)

Het agrarische bedrijf omvat een gemengd veehouderij met melkkoeien, jongvee en legkippen. Voor de legkippen is een omgevingsvergunning verleend voor het houden van 16.810 legkippen. Gebleken is dat ten onrechte voor deze veehouderij de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet is opgenomen. Naar aanleiding van uw reactie op onze inspraakreactie heeft overleg plaatsgevonden met de heer A. Mulder van uw gemeente. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat inderdaad ten onrechte niet de aanduiding voor 'intensieve veehouderij' is opgenomen. Het verzoek is dan ook deze omissie te herstellen en alsnog de aanduiding voor intensieve veehouderij op de verbeelding op te nemen.

Niet-grondgebonden

In het bestemmingsplan Buitengebied OMMA worden de agrarische bedrijven onderverdeeld naar een tweetal typen bedrijven. U maakt onderscheid in 'grondgebonden bedrijven' en 'intensieve veehouderijen'. In begripsbepaling wordt niet-grondgebonden veehouderij gelijk gesteld aan de intensieve veehouderij. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aan het begrip 'grondgebonden veehouderij' de volgende zinsnede toegevoegd. *Tevens geldt bij deze veehouderijbedrijven de maximum eis van 2,5 GVE per hectare.* Deze toevoeging zorgt dat er een leemte ontstaat voor bedrijven die niet een intensieve veehouderij zijn en vanwege een grotere veebezetting dan 2,5 GVE per hectare, niet worden aangemerkt als grondgebonden bedrijven.

2

Strijdig gebruik

Het bedrijf van de opdrachtgever omvat een veebezetting van ongeveer 80 melkkoeien en 60 stuks vrouwelijk jongvee (en 16.810 legkippen hier buiten beschouwing gelaten omdat dit onder intensief valt). Conform de systematiek van het bestemmingsplan heeft de rundveetak een omvang van ongeveer 104 grootvee eenheden (GVE) op 40 hectare. De bedrijfsvoering, welke onder het vigerende bestemmingsplan legaal is gerealiseerd, bedraagt daarmee meer dan 2,5 GVE per hectare. Uit artikel 4.4.3 volgt dat er op dit bedrijf sprake is van een strijdig gebruik, wanneer dit bestemmingsplan in werking treedt. Met andere woorden, een legaal en toegestaan gebruik wordt met dit bestemmingsplan van de eigenaar afgenomen. Dit heeft verstrekende nadelige gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen en tevens is er sprake van een waardevermindering van het veehouderijbedrijf.

3

Nieuwbouw

De rundveehouderijtak kan niet worden aangemerkt als 'grondgebonden veehouderij', maar evenmin als 'intensieve veehouderij'. Uit artikel 4.4.3 volgt dat grondgebonden veehouderijbedrijven maximaal 20% van het bouwvlak mogen gebruiken voor de oprichting van gebouwen. De beperking van het gebruik is daarmee niet van toepassing op onderhavige veehouderij, immers zij valt niet onder de definitie 'grondgebonden veehouderij'.

4

Wel zal een aanduiding 'intensieve veehouderij' op de verbeelding (moeten) worden opgenomen. Hiermee zal bij (vervangende) nieuwbouw voor een rundveestal artikel 4.4.2 van toepassing (moeten) zijn. Indien uw gemeente een andere regeling voor ogen heeft, dan zal deze aan de planregels moeten worden toegevoegd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om een grondgebondenbedrijf te ontwikkelen met een veebezetting die groter is dan 2,5 GVE per hectare. Zeker een bedrijf dat beschikt over vruchtbare landbouwgronden kan voor het grootste deel zelfvoorzienend zijn in het ruwvoer. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe ligboxenstal is dan op grond van het vigerende bestemmingsplan te verlenen

Onder het nieuwe bestemmingsplan OMMA zou volgens uw uitleg een nieuwe ligboxenstal niet meer zijn te verlenen wanneer er sprake is van het vergroten van het ammoniakemissie. Dit is een aanmerkelijke inperking van de bestaande rechten.

Daarbij kan ook de vraag worden gesteld of een uitbreiding van een stal ten behoeve van dierwelzijn mogelijk is, waarbij de ammoniakemissie gelijk blijft. Het bedrijf is immers niet aan te merken als grondgebonden bedrijf. Of dient voor onderhavig bedrijf iedere omgevingsvergunning op grond van het overgangsrecht te worden verleend? Het lijkt ons geenszins de bedoeling van de raad om dit florerend bedrijf met dit nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht te brengen.

Geconcludeerd kan worden dat het ontwerpplan met de toevoeging van 2,5 GVE per hectare voor grondgebonden bedrijven een onmogelijke bepaling in zich heeft gekregen. Afgevraagd moet worden of de normering van een grondgebonden veehouderij met een getal moet plaats vinden. Dit leidt tot extra werkzaamheden en beoordeling voor de gemeente, zoals het nagaan hoeveel landbouwgronden een bedrijf duurzaam ter beschikking heeft. Ook in het kader van de deregulering zeer onwenselijk. De planregels zijn nu onvoldoende op elkaar afgestemd.

U heeft hiermee een nieuwe categorie bedrijven gecreëerd namelijk de 'intensieve grondgebonden veehouderijbedrijven', maar u heeft hiervoor geen gebruiks- en bouwregels opgenomen.

De consequenties hiervan is dat u deze type bedrijven geheel op slot zet, ook bij gewenste ontwikkelingen.

Bestemming "Leiding"

Het overgrote deel van het bouwvlak is voorzien van een dubbelbestemming 'Leiding' vanwege een aanwezige hoogspanningsleiding. In het vigerende plan geldt een veiligheidszone van 25 meter aan beide zijden van de hoogspanning. In het voorontwerp is deze zone verbreed tot 80 meter. Daarbij is het binnen deze zone niet toegestaan om kwetsbare objecten op te richten. Dit is een substantiële verzwaring waarbij niet duidelijk is om welke redenen hiervan sprake is. Immers hebben geen wijzigingen van de hoogspanningsleiding plaatsgevonden. Ook is mijn opdrachtgever niet geïnformeerd over aanstaande wijzigingen of heeft de leidingbeheerder hier om verzocht. Ik verzoek u dan ook om deze afstand weer terug te brengen naar de oorspronkelijke 50 meter alsmede de andere beperkingen ten opzichte van het vigerende plan te schrappen. De realisatie van agrarische bedrijfsgebouwen met voldoende inhoud moet mogelijk blijven (zonder allerlei extra procedures).

Verzoek

Opdrachtgever verzoekt u om deze zienswijze te betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan OMMA Buitengebied. Wilt u de ontvangst ervan schriftelijk aan mij bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure en uw besluit?

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om aanduiding IV vanwege aanwezige legkippen kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4.
2. Met het verzoek om het schrappen van de zin over de 2,5 GVE uit definitie 'grondgebonden' kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4.
3. Met het bezwaar tegen strijdig gebruik en waardenvermindering kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
4. Met het bezwaar tegen vulgraad kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.5.
5. Met het verzoek om verkleining van de milieuzone onder de 150 Kv-hoogspanningsverbinding van 80 naar 50 meter kan niet worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.11.

Conclusie

De delen wij voor de punten 1 t/m 4 en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding voegen wij een functieaanduiding IV toe aan het bouwvlak.
2. Zie conclusies van de Algemene beantwoording bij de paragraaf 2.2 t/m 2.5, waarbij onder andere de 2,5 GVE/ha-eis en de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV zijn geschrapt.

4.18 Haarweg 7 te Overberg inzake kadastraal perceel AMG sectie G no 271

Zienswijze

Namens opdrachtgever, de heer, wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA zoals dat momenteel ter inzage ligt.

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.

Afbeelding: kadastrale ligging van het perceel (zie Bijlagenboek)

Samenvatting van de zienswijze

Op de landbouwgrond worden de nadere aanduidingen 'halfopen landschap' en reliëf opgenomen, terwijl dit voor het laatste niet het geval was in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Amerongen 1995.

Deze aanduidingen leiden in veel meer gevallen tot een vergunningplicht, terwijl niet blijkt waarom deze planologische verzwarende op het perceel voor een moet worden doorgevoerd. Aan de feitelijke situatie is niets gewijzigd. Ook is het in tegenstelling van het huidige bestemmingsplan, niet meer mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan een kleine schuilgelegenheid voor vee meer te realiseren op de grond. Verzocht wordt deze nieuwe extra beperkende maatregelen uit het plan te schrappen.

1

Schuilgelegenheid

Op grond van het vigerende bestemming mag er op een perceel landbouwgrond een schuilgelegenheid worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m², 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 voorheen met succes een beroep kon doen op deze voorziening, maar sinds het ontwerpbestemmingsplan bekend is gemaakt geldt een voorbereidende beschermende werking op het nieuwe plan.

Als reactie op de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp reageert uw gemeente met de opmerking dat schuilgelegenheden niet langer wenselijk zijn. Een nadere onderbouwing anders dan 'discussie over rijafstand' en 'er is maar sporadisch gebruik van gemaakt' missen. Deze argumenten betreffen immers geen planologische inhoudelijke argumenten. En in deze situatie is geen enkele twijfel over rijafstanden, het zal nooit onder de 500 meter kunnen, gezien het wegenpatroon. Dat er sporadisch gebruik van is gemaakt, betekent niet dat opdrachtgever er geen persoonlijk belang in zou kunnen hebben hier wel om te verzoeken. Juist nu hij sinds enkele jaren pas eigenaar is.

Als uw beleid wordt vergeleken met het provinciale beleid (PRS en PRV), blijkt dat hierin geen verbod tot het realiseren van schuilgelegenheden is opgenomen of dat de provincie hieraan op voorhand nadere eisen verbindt. Uw beleid wijkt hiermee af van provinciaal beleid. Deze beleidskeuze wordt echter niet nader toegelicht. Daarbij komt dat het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011 het bijvoorbeeld wel

mogelijk maakt in een natuurbestemming. Verschillende regels binnen uw gemeentelijk grondgebied liggen op de loer, hetgeen u als Raad wellicht niet voor ogen heeft.

De noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering bij een schuilgelegenheid kan opdrachtgever namelijk goed aantonen. Hij schaart er in het weideseizoen circa 10 stuks jongvee in. Deze situatie is niet erg optimaal zonder schuilgelegenheid. 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, (besmettelijke) ziekte of overheidsingrepen tot opstallen.

Aanlegvergunningenstelsel

2

Op grond van artikel 4.6.1 van het ontwerpplan geldt een omgevingsvergunningplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden zoals het egaliseren van de bodem, rooien en aanplanten van struiken of bomen etc. Ten onrechte geen dieptemaatvoering voor egaliseren 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. Als reactie op de eerdere inspraakreactie geeft uw gemeente een verwijzing naar hoofdstuk 2.2 van de commentaarnota. Echter, deze is gericht op dieptemaatvoeringen vanwege archeologische waarden. Voor de aanduiding 'reliëf' ontbreekt zodoende nog steeds in artikel 4.6.1. een maatvoering.

3

Wat betreft de aanduiding 'reliëf' kan worden opgemerkt dat deze niet behoort te worden opgenomen voor deze grond. Het hoogteverschil hier is niet een natuurlijk hoogteverschil in het landschap, maar vanwege een afscheiding tussen spoor en dit perceel. Opdrachtgever ontgaat waarom de aanduiding 'reliëf' hier in redelijkheid van toepassing zou zijn. Daarnaast is nieuw opgenomen de aanduiding 'halfopen landschap'.

4

De motivatie hiertoe blijkt niet uit het bestemmingsplan. Aan de feitelijke situatie is ter plaatse niet veranderd. Als gevolg hiervan geldt ook een extra aanlegvergunningenstelsel met werkzaamheden en kosten van dien. Voor activiteiten waar thans geen vergunning voor nodig is, is dat straks wel het geval.

5

Tot slot is niet duidelijk wat wordt verstaan onder 'het verwijderen van landschaps- en natuurelementen'. Welke ingrepen vallen hieronder die niet tot de gebruikelijke agrarische bedrijfsvoering behoren?

Verzoek

Opdrachtgever verzoekt u om deze zienswijze te betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Wilt u de ontvangst ervan schriftelijk aan mij bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure en uw besluit?

Gemeentelijke reactie

1. Met het bezwaar tegen schrappen regeling kleine schuilgelegenheden voor vee kan worden ingestemd. Gemeente heeft inderdaad de regeling geschrapt op basis van het feitelijk onbenut blijven van deze regeling. Maar de gemeente heeft begrip voor de aangevoerde argumenten en is bereid om de geschrapte regeling voor kleine schuilgelegenheden alsnog terug te halen in het ontwerpplan, onder voorwaarde van een deugdelijke landschappelijke locatie/inpassing. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.9.
2. Met het bezwaar tegen aanlegvergunningenstelsel en ontbreken dieptemaat voor het egaliseren, kan niet worden ingestemd. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.10.

3. Met het bezwaar tegen bestemming Aw en aanduiding 'reliëf,' kan niet worden ingestemd. Aanduiding 'reliëf' maakt deel uit van een gebiedsaanduiding binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' en heeft niet altijd betrekking op een specifieke locatie. Bij de aanvraag worden altijd gebiedsgegevens betrokken. Maar voor normaal onderhoud en beheer is geen aanlegvergunning nodig. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.10.
4. Met het bezwaar tegen aanduiding 'halfopen landschap', kan niet worden ingestemd. Aanduiding 'halfopen landschap' is toegevoegd, omdat dit recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, waarin kenmerkende kavelgrensbeplantingen dienen te worden gerespecteerd. Maar voor normaal onderhoud en beheer is geen aanlegvergunning nodig. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.10.
5. Met de opmerking over wat wordt verstaan onder het verwijderen van landschaps- en natuurelementen, kan het volgende worden gezegd. Hieronder wordt onder meer verstaan het rooien van kavelgrensbeplantingen en het dempen van poelen en sloten. Maar voor normaal onderhoud en beheer is geen aanlegvergunning nodig. Dit gegeven wordt al afdoende verklaard in de toelichting, en dus is geen planaanpassing nodig. Zie ook Algemene beantwoording onder paragraaf 2.10.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen ten aanzien van het 1^e bezwaar en leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan:

1. De geschrapte regeling voor kleine schuilgelegenheden nemen wij alsnog weer op in het bestemmingsplan. De regels en de toelichting passen wij daartoe aan met de voorwaarde van een deugdelijke landschappelijke inpassing/locatie. Zie ook de conclusie van de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.9.

4.19 Haarweg 07a te Overberg

Zienswijze

In opdracht van V.O.F. Van Ginkel Overberg ontvangt u hierbij de zienswijze A. van Vliet inzake het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen. Deze zienswijze betreft de melkveehouderij gelegen aan de Haarweg 7a te Overberg.

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan 'Amerongen - Buitengebied 1995' is een zonering opgenomen voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Deze zonering neemt circa de helft van het bouwvlak in beslag. In deze zonering zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van de hoogspannings- verbinding met een maximale oppervlakte van 25 m2 en een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Afwijking hiervan is alleen mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij dient te worden aangetoond dat de veiligheid niet wordt geschaad, er geen kwetsbare objecten worden opgericht en er een schriftelijk advies/goedkeuring van de netbeheerder aanwezig is.

Hieruit is niet concreet op voorhand te herleiden waaraan dient te worden voldaan en lijkt men te zijn overgeleverd aan de willekeur van diverse instanties. Er treedt een forse beperking op van de gebruiksmogelijkheden en de waarde van het betreffende bouwvlak.

Daarnaast is aan de achterzijde van het bouwvlak de bestemming Leiding - Riool gelegen. Hierdoor is uitbreiding van het bouwvlak aan de zuidzijde zeer beperkt.

1

Wij willen u verzoeken de beperkingen op te heffen en/of voldoende uitzonderingsmogelijkheden te bieden waarbij gegarandeerd wordt dat agrarische bedrijfsontwikkeling mogelijk is en blijft. Wij denken hierbij in dit specifieke geval bijvoorbeeld aan een aanduiding om de bouw van agrarische bedrijfs-

gebouwen/bouwwerken (geen kwetsbaar object) binnen de zone in het bouwvlak mogelijk te maken. Bij onvoldoende mogelijkheden verzoeken wij u de nadelige effecten te compenseren. Wij vertrouwen erop u voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie met vertrouwen tegemoet. In het geval u vragen heeft, kunt u contact opnemen met H. Waaijberg.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze is vanwege termijnoverschrijding buiten beschouwing gelaten, maar wordt toch ambtshalve in deze Nota van Zienswijze meegenomen. Reclamant had geen ontvangstbevestiging ontvangen en heeft hierover op 9 november 2015 navraag gedaan. Hij had zijn zienswijze wel tijdig, maar niet aangetekend verzonden. Besloten is deze zienswijze ambtshalve toch mee te nemen.

1. Met het verzoek om de beperkingen van de op en nabij het bouwvlak aanwezige leidingen (hoogspanningsverbinding en riool) op te heffen via een aparte aanduiding om de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen op het bouwvlak mogelijk te maken kan niet worden ingestemd, omdat hier sprake is van een dubbelbestemming al dan niet met een beschermingszone, waarbinnen per geval een afweging moet worden gemaakt of de gewenste bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is of niet. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.11.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.20 Haarweg 09 te Overberg

Zienswijze

Namens Maatschap Van den Brink, Haarweg 9, 3959AM Overberg wil ik enkele zienswijzen indienen aangaande het ontwerpbestemmingsplan Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen.

De maatschap exploiteert een melkgeitenbedrijf met melkgeiten en opfokgeiten en is op verzoek in het voorontwerpbestemmingsplan de status intensief toegekend. Momenteel loopt een aanvraag omgevingsvergunning om uit te breiden in het aantal melkgeiten. Na realisatie hiervan lijkt het bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan geheel op slot te komen.

- 1) Momenteel zit het bedrijf al op een vullingsgraad van ruim 65%. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in artikel 4.4.2 genoemd dat maximaal 50% van het bouwvlak gebruikt mag worden voor dieren voor intensieve veehouderij. Wij nemen aan dat verworven rechten uit het verleden niet worden afgenomen.
- 2) Ook in artikel 4.4.2 wordt genoemd dat het in gebruik nemen van gebouwen t.b.v. het houden van dieren voor intensieve veehouderij, waardoor de ammoniakemissie binnen het bouwvlak wordt verhoogd, uitsluitend is toegestaan mits op deze gebouwen emissiereducerende maatregelen van minimaal 85% worden gerealiseerd t.o.v. de bestaande ammoniakemissie. Dit is vreemd: Voor het in gebruik nemen van een nieuw gebouw is de ammoniakemissie altijd nul. Als er dan 85% gereduceerd moet worden, kan dat niet. Deze regel is ons inziens niet werkbaar. Bij deze interpretatie kan dan nooit worden uitgebreid, ook al zou de vulgraad nog ruimte geven. Verzocht wordt om dit artikel te schrappen uit het plan.
- 3) In artikel 4.1 wordt in artikel i mestvergisting genoemd. Omdat de wetgever momenteel al

mestverwerking eist van de overschotbedrijven, zouden wij mestvergisting aangevuld willen zien met mestverwerking, uitsluitend ten behoeve van mest van het eigen bedrijf.

4

4) In de melkgeitenhouderij zijn geen erkende systemen in de Regeling Ammoniak en Veehouderij welke emissie kunnen reduceren. Ook al zou een chemische luchtwasser worden ontwikkeld, is ook geen 85% reductie haalbaar. In de melkrundveehouderij is een chemische luchtwasser beschikbaar (A1.17), welke maximaal 60% reductie realiseert. Zowel de eis om te reduceren als de 85% eis is niet realistisch. Mede hierom verzoeken we om artikel 4.4.2 te schrappen uit het plan.

5

5) De Programmatische Aanpak Stikstof van de Provincie Utrecht biedt ons met ontwikkelingsruimte wel de mogelijkheid om uit te breiden in dieraantallen. Wij krijgen de indruk dat met de voorgestelde methode om met de Nbwet om te gaan, is achterhaald.

6

6) Verder wil de maatschap zich aansluiten bij de overige zienswijzen die door AgruniekRijnvallei zijn ingediend.

Graag zijn wij bereid om samen met de ondernemers uit de maatschap deze zienswijze toe te lichten op een inspraakavond van de gemeenteraad

Gemeentelijke reactie

1. Met het bezwaar tegen vulgraad van 50% kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 en 2.5.
2. Met het bezwaar tegen emissiereductie-eisen bij nieuwbouw kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
3. Met het verzoek om mestverwerking op eigen bedrijf kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.8.
4. Met het bezwaar tegen emissiereductie-eis van 85% kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.
5. Met het bezwaar inzake PAS en Nbwet kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
6. Voor de overige bezwaren conform AgruniekRijnvallei wordt hierbij verwezen naar de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 t/m 2.5 en 2.8.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording bij de paragraaf 2.2 t/m 2.5 en 2.8, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV, de emissiereductie-eis en de 2,5 GVE-eis zijn geschrapt.

4.21 Heuvelse Steeg 13 en 15 te Overberg

Zienswijze

Namens cliënt, maatschap Bos-Nijhof, Heuvelsesteeg 13 te Overberg dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'. Dit plan ligt ter inzage tot en met 8 oktober 2015.

Situatie

Clïent heeft een pluimveehouderij voor vleeskuikenouderdieren 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 vleeskuikenouderdieren en 600 vleeskuikenouderdieren in opfok. In de onderstaand figuur is de ligging van het bedrijf weergegeven.

Afbeelding: ligging van het bedrijf (zie Bijlagenboek)

Zienswijze

1 *Intensieve veehouderij*

In het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is niet opgenomen of het bedrijf van cliënt wordt gezien als intensieve veehouderij of grondgebonden. In het kader van de rechtszekerheid is het noodzakelijk om dat wel vast te leggen in het bestemmingsplan. Het onderhavige betreft een intensieve veehouderij (pluimvee) en is niet geheel of nagenoeg geheel afhankelijk van het producerend vermogen van de grond. Ik verzoek u om de onderhavige locatie op de verbeelding aan te merken als intensieve veehouderij. Ook verzoek ik u om, conform uw eigen systematiek, aan te geven in welke reconstructiezone het bedrijf is gelegen.

2 *Gebruik van stallen*

In artikel 3.4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor intensieve veehouderij geldt dat maximaal 50% van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte. Voor grondgebonden veehouderij is dat 20%. Daarbij geldt als voorwaarde dat de ammoniakemissie binnen het bouwvlak niet wordt verhoogd ten opzichte van de bestaande ammoniakemissie. Deze regeling is rechtsonzeker, niet realistisch en voor veel boeren niet uitvoerbaar.

a. *Ten eerste is niet in het bestemmingsplan vastgelegd wat moet worden verstaan onder 'bestaande ammoniakemissie'. Dat is in strijd met het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.*

b. *Ten tweede gaat het bestemmingsplan voorbij aan het feit dat agrarische bedrijven hun ammoniakemissie op grond van hun Natuurbeschermingswetvergunning kunnen verhogen. Dat gebeurt momenteel veel, doordat de PAS die mogelijkheid biedt. Het plan dient hiermee een link te leggen. Client kan middels een aanvraag in het kader van de Nbwet de ammoniakemissie op zijn Nbwetvergunning verhogen. Hierdoor ontstaat de situatie dat de Nbwetvergunning een toename van emissie toestaat en hij anderzijds door het bestemmingsplan wordt gedwongen om de emissie (fors) te verlagen. Dat kan niet de bedoeling zijn.*

c. *Ten derde volgen uit de planregels onrealistische reductiepercentages (zoals onder andere genoemd in artikel 3.4). Voor onderhavige bedrijf (pluimvee) is bijvoorbeeld geen huisvestingssysteem voorhanden wat reductiepercentages heeft van 85% ten opzichte van de bestaande emissie. Het is dus niet realistisch om dit soort percentages op te nemen. Ook zijn de opgenomen percentages in het bestemmingsplan niet onderbouwd en toegelicht.*

Kortom, de gehanteerde systematiek is rechtsonzeker. En niet werkbaar in de praktijk. Dit plan is daarmee ook in strijd met de wettelijke verplichting van een goede voorbereiding en motivering.

3 *Bebouwingspercentage*

In het plan worden bebouwingspercentages voor de stalruimte opgenomen. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een percentage van 20% en voor intensieve veehouderijen een percentage van 50%. Dat acht ik een onnodige inperking van de mogelijkheden ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan. Kennelijk is de beperking van de bouw mogelijkheden ingegeven door de Natura 2000-toetsing. Ik merk op dat een beperking van het aantal m2 stalruimte feitelijk niets zegt over de omvang van de ammoniakemissie uit een dergelijke stal. Vanuit dat oogpunt is een beperking van de hoeveel m2

stalruimte niet relevant en heeft geen toegevoegde waarde. De beperking van het aantal m2 stalruimte moet in mijn ogen dan ook achterwege blijven.

4 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. Nu is wel een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor de uitbreiding van een bouwvlak tot 1,3 ha. Echter, daaraan is de voorwaarde van forse vermindering van de ammoniakemissie verbonden. Mede gezien het bovenstaande in deze brief verzoek ik u om die beperkende en onrealistische voorwaarde te verwijderen.

5 *Bestemmingsplan niet uitvoerbaar*

Het onderhavige bestemmingsplan geeft forse beperkingen van de planologische mogelijkheden van agrarische bedrijven/bouwvlakken. Dit komt onder andere door het inperken van de bouwrechten voor intensieve veehouderijen (50%) en grondgebonden bedrijven (20%). Maar ook door het feit dat de agrariër gedwongen wordt om (dure) emissiebeperkende technieken te realiseren. Hierdoor is er sprake van planschade voor veel agrarische bedrijven. Dit kan forse financiële gevolgen hebben, waardoor de (economische) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet is gegarandeerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en vaste jurisprudentie dient het plan (economisch) haalbaar te zijn. Dat is niet het geval, althans op z'n minst is dat niet onderzocht.

6 *PlanMER*

Deze zienswijze is ook gericht tegen de planMER. Dat betreft voornamelijk de hierboven beschreven elementen, met uitzondering van hetgeen genoemd is onder het kopje bouwvlak. Aanvullend hierop merk ik op dat de planMER uitgaat van de ammoniakdepositie en dat het bestemmingsplan uitgaat van een beperking van de emissie. Hierdoor is er sprake van een discrepantie tussen beide plannen.

Afsluiting

Ik verzoek u het bestemmingsplan aan te passen op grond van deze zienswijze. Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u. Ook verzoek ik u om zowel de maatschap Bos-Nijhof als mij op de hoogte te houden van het verdere procedureverloop van het bestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om een aanduiding IV kan niet worden ingestemd. Het bedrijf is gelegen in het LOG en heeft geen aanduiding IV gekregen. De regeling is zodanig opgezet dat alle bedrijven in het LOG bij recht intensief mogen worden. Het bouwvlak heeft daarom geen aanduiding IV. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4.
2. Met het bezwaar tegen gebruikbeperking stallen en emissiereductie-eisen kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 en 2.5.
3. Met het bezwaar tegen bebouwingsbeperking van stallen van 20% en 50% kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 en 2.5.
4. Met de gebruikbeperking boven 1,3 ha kan niet worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 en 2.3.
5. Met het bezwaar, dat het bestemmingsplan onuitvoerbaar is kan niet worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
6. Met de opmerking over discrepantie tussen depositie en emissie kan niet worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen voor de punten 2 en 3 en leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording bij de paragraaf 2.2 t/m 2.5, waarbij onder andere de emissie-reductie eisen en de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV is geschrapt.

4.22 Hof ter Heideweg 1 te Maarsbergen

Zienswijze

Middels dit schrijven wil ik onze zienswijze kenbaar maken m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan OMMA.

U heeft in het ontwerpbestemmingsplan ons verzoek om de oude boerderij dubbel bewoonbaar te maken helaas niet gehonoreerd. Wij zijn het oneens met de overwegingen die geleid hebben tot uw beslissing in deze. U stelt dat het niet om monumentale bebouwing gaat. De boerderij is echter wel een gemeentelijk monument. Onze bedoeling was om de deel te verbouwen om daar zelf te gaan wonen, zodat onze zoon als beoogd bedrijfsopvolger dan in onze huidige woning(voorhuis) zou kunnen.

1

De volgende argumenten zouden wat ons betreft tot een heroverweging van uw standpunt moeten leiden:

1. Het pand is een gemeentelijk monument. Juist positief meedenken in een bestemming van zo n pand zorgt ervoor dat er voldoende economische dragers komen om ook voor de toekomst het pand in goede staat te houden. De gemeente zelf heeft immers geen grote financieel faciliterende mogelijkheden.
2. Juist omdat het een achterhuis betreft in het hart van het agrarisch bedrijf maakt het onmogelijk om het aan iemand te verhuren die geen binding heeft met het bedrijf. Dit in tegenstelling tot bijv. een tweede bedrijfswoning ontwikkelen aan de rand van een agrarisch bouwblok, wat na eventuele verkoop vaak problemen oplevert door burgerbewoning.
3. Door het realiseren van een woonruimte op de deel kunnen we als vader en zoon samen de belangen van ons bedrijf het meest optimaal behartigen. Ook zou er bij het ouder worden op deze manier sprake kunnen zijn van een stukje zorg voor elkaar (mantelzorg), iets wat de overheid vandaag van de daken predikt. Overigens was het vroeger heel normaal dat er meerdere generaties op een erf huisden.
4. Onze boerderij is nogal afgelegen. Het wonen van twee gezinnen op een erf zorgt ervoor dat er per saldo vaker iemand aanwezig hetgeen de veiligheid vergroot. Met name in de winter is het voor mijn vrouw en schoondochter niet plezierig in de avond vaak alleen op het erf te zijn als voor de wederhelft verplichtingen buiten de deur zijn.
5. In het recente verleden stond er naast de boerderij een woonruimte die ook jarenlang bewoond is geweest. Deze ruimte (fors bakhuis) is tien jaar geleden gesloopt omdat het pand in slechte toestand was.

Gemeentelijke reactie

1. Dubbele bewoning is op grond van het huidige bestemmingplan Maarn buitengebied niet toegestaan. Dit wordt in dit plan gehandhaafd. Alleen indien sprake is van mantelzorg is dit op grond van artikel 2 onderdeel 22 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij toegestaan. De tekst op pag 80 van de toelichting actualiseren wij.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij niet maar leidt wel tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

1. Wij actualiseren de tekst op pagina 80 van de toelichting over mantelzorg, omdat deze is achterhaald.
2. Zie ook de conclusie in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.7.

4.23 Lekdijk 04 te Amerongen

Zienswijze

Namens opdrachtgever, maatschap F.M Avezaat en G.C.T. Avezaat, wil ik een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan OMMA Buitengebied zoals dat momenteel ter inzage ligt.

Samenvatting

Op het bedrijf aan de Lekdijk 4 in Amerongen wordt melkrundvee met bijbehorend jongvee gehouden. Dit is in feitelijke zin een grondgebonden agrarisch bedrijf, of te wel een grondgebonden veehouderij. De huidige bedrijfsvoering kent echter een omvang van meer dan 2,5 grootvee-eenheden (gve) per hectare, Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt geen maximale getalsnormering van grootvee-eenheden per hectare en daarmee is het bedrijf legaal tot stand gekomen en in uitvoering. Volgens de begripsbepaling van het nieuwe bestemmingsplan wordt nu voor het eerst in dit ontwerp een normering opgenomen en valt deze bedrijfstak niet langer aan te merken als grondgebonden veehouderij. Hiermee wordt het bedrijf ineens per direct beperkt in de (vervangende) bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden door het ontbreken van passende regels en bepalingen.

Voor een zone van 300 meter rondom de Lekdijk is de gebiedsaanduiding 'emissie neutraal opgenomen. Dit betekent dat binnenplannen geen enkele ontwikkeling meer wordt toegestaan. Op grond van het huidige bestemmingsplan was bouwverschuiving en vergroting tot 1,25 hectare toegestaan.

Nieuw is de dubbelbestemming ecologie. Hierdoor zijn naast agrarische functies ook flora en fauna voorzieningen toegestaan en bouwwerken voor natuur- en landschapswaarden. Deze kunnen op gespannen voet staan met de primaire functie van het bouwvlak en de landbouwgronden.

Nieuwe functieaanduidingen zijn opgenomen voor halfopen landschap en verkavelingspatroon, naast de ongewijzigde aanduiding 'kwelafhankelijke vegetatie'. Ook hier gaan weer nieuwe restricties van uit. Het agrarische bedrijf kent enorm veel nieuwe zorgelijke beperkingen als het nieuwe bestemmingsplan in deze vorm wordt vastgesteld.

1

Niet-grondgebonden

In het bestemmingsplan OMMA Buitengebied worden de agrarische bedrijven onderverdeeld naar een tweetal typen bedrijven. U maakt onderscheid in 'grondgebonden bedrijven' en 'Intensieve veehouderijen'. In begripsbepaling wordt niet-grondgebonden veehouderij gelijk gesteld aan de intensieve veehouderij. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aan het begrip 'grondgebonden veehouderij' de volgende zinsnede toegevoegd. *Tevens geldt bij deze veehouderijbedrijven de maximum eis van 2,5 GVE per hectare.* Deze toevoeging zorgt dat er 'een leemte' ontstaat voor bedrijven die niet een intensieve

veehouderij zijn en vanwege een grotere veebezetting dan 2,5 GVE per hectare, niet langer meer worden aangemerkt als grondgebonden bedrijven.

2 *Strijdig gebruik*

Het bedrijf van de opdrachtgever omdat een gewenste veebezetting van ongeveer 90 melkkoeien met bijbehorend jongvee en een aantal schapen. Conform de systematiek van het bestemmingsplan komt het bedrijf boven de 2,5 gve/hectare. De bedrijfsvoering is onder het vigerende bestemmingsplan legaal is gerealiseerd. Uit artikel 4.4.3 volgt dat er op dit bedrijf sprake is van een strijdig gebruik, wanneer dit bestemmingsplan in werking treedt. Met andere woorden, een legaal en toegestaan gebruik wordt met dit bestemmingsplan van de eigenaar afgenomen. Dit heeft verstrekkende gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen en tevens is er sprake van een waardevermindering van het veehouderijbedrijf.

3 *Nieuwbouw*

Het agrarische bedrijf kan niet worden aangemerkt als 'grondgebonden veehouderij', maar evenmin als 'Intensieve veehouderij'. Hierdoor ontstaat de situatie dat het bedrijf van opdrachtgever noch onder artikel 4.4.2 noch onder 4.4.3 valt en (vervangende) nieuwbouw niet is toegestaan (nog ongeacht de beperking vanuit de milieuzone). Onder het nieuwe bestemmingsplan zou volgens uw uitleg een stal niet mogen worden opgericht wanneer er sprake is van een omvang boven de 2,5 gve per hectare.

Daarbij kan ook de vraag worden gesteld of een uitbreiding van een stal ten behoeve van dierenwelzijn mogelijk is of vervangende nieuwbouw. Het bedrijf is immers niet aan te merken als grondgebonden veehouderij. Of dient voor onderhavig bedrijf iedere omgevingsvergunning op grond van het overgangsrecht te worden verleend? Het lijkt mij geenszins de bedoeling van de raad om dit florerend bedrijf met dit nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan OMMA Buitengebied heeft met de toevoeging van 2,5 GVE per hectare voor grondgebonden bedrijven een onmogelijke bepaling in zich, De planregels zijn daarmee nu onvoldoende op elkaar afgestemd. U heeft hiermee een nieuwe categorie bedrijven gecreëerd namelijk de 'intensieve grondgebonden veehouderijbedrijven', maar u heeft hiervoor geen gebruiks- en bouwregels opgenomen. De consequenties hiervan is dat u deze type bedrijven geheel op slot zet, ook bij gewenste ontwikkelingen. Deze bedrijven verplicht u, anders dan de intensieve veehouderijbedrijven, tot het verminderen van het aantal dieren of de aankoop van landbouwgrond, ook bij gelijkblijvende omvang en investeringen in dierenwelzijn of vervangende nieuwbouw.

4 *Notitie TAUW*

Daarbij komt dat TAUW (adviesbureau van uw gemeente in de planMER) een notitie heeft opgesteld voor het buitengebied Driebergen dat gelijklopend is in artikel 4,4.2 en 4,4.3, waarin is opgenomen dat veehouderijen met 3 GVE/hectare als gangbaar kan worden aangeduid en er nog steeds kan worden gesproken van grondgebonden landbouw. Deze notitie geeft dus meer mogelijkheden dan feitelijk in het bestemmingsplan is verwerkt. Normering door middel van getallen is onwenselijk. Veel meer moet worden gekeken naar de feitelijke bedrijfsvoering met diens beschikbare landbouwgrond

5 *Milieuzone 'emissie neutraal' en emissie vs. depositie*

In artikel 34.2 is in het ontwerpplan voor het eerst opgenomen een milieuzone met verstrekkende gevolgen. Binnen een zone van 300 meter rondom de Lekdijk mag op agrarische bouwvlakken geen stikstofemissie worden vergroot. Door deze extreem stringente regel betekent het dat nimmer nieuwbouw vergund kan worden bij ook maar 1 kg. toename van ammoniak.

Echter, de Natuurbeschermingswet 1998 verlangt in feite dat een bedrijfsontwikkeling niet leidt tot een significante effecten binnen Natura 2000-gebieden. Niet meer en niet minder. Ontegenzeggelijk is er een verband tussen de ammoniakemissie vanuit de inrichting en de hoeveelheid depositie op een nabijgelegen Natura 2000-gebied. Er zijn echter andere factoren die bij een toename van ammoniakemissie, effect hebben op de depositie. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het wijzigen van een emissiepunt of het veranderen van de wijze van ventileren van een stal. De depositie bij een stal met een horizontale mechanisatie ventilatie draagt veel verder dan die van een natuurlijke ventilatie. In dit bestemmingsplan en bijbehorende planMER wordt daaraan geen aandacht geschonken en geen onderscheid gemaakt. Ook bieden de planregels geen mogelijkheid om op andere wijzen te voldoen aan de verplichtingen van art. 19j Natuurbeschermingswet 1998. De wet staat bijvoorbeeld saldering met andere emissiebronnen ook toe, mits dit niet leidt tot een significant negatief effect. De per 1 juli 2015 in werking getreden wetgeving PAS geldt echter uitsluitend voor projecten (individueel bedrijf) en niet voor plannen (algehele herziening bestemmingsplannen).

Daardoor dient per bedrijf te worden beoordeeld of er geen depositie toename optreedt. Nu is juist aan de Lekdijk de situatie zo dat een zeer geringe verschuiving van emissiepunt of het vergroten van een stal-afwaarts van de Lekdijk en daarmee aan de overzijde gelegen Natura 2000-gebied, een enorm positief effect kan hebben.

Bijvoorbeeld heeft het bedrijf van opdrachtgever een bijdrage van rond 40 mol/ha/jr op de Rijntakken en 70 mol/ha/jr op Kolland Overlangbroek. Bij het recent indienen van een aanvraag PAS bij de provincie Utrecht is gebleken dat de plaatsing van dieren op het perceel enorme verschillen van wel 5 mol kan veroorzaken, afhankelijk van de stal waar ze worden gehouden. Hier liggen dus niet alleen beperkingen maar ook kansen voor uw gemeente en de agrariërs.

Hiermee bedoel ik te zeggen dat een bouwvlakverandering een zeer positief effect kan opleveren voor het Natura 2000-gebied en niet op voorhand dit moet worden uitgesloten in het plan voor bedrijven in deze zone. De regels zouden zo omschreven moeten zijn dat 'nimmer een significant effect mag optreden op een Natura 2000-gebied'. Hiermee behouden de bedrijven nog enige flexibiliteit.

Om de bedrijven aan de Lekdijk meer ruimte te geven zou het beter zijn artikel 4.5.4 uit het bestemmingsplan te schrappen. Omvorming van niet-veehouderijen naar veehouderijen (akkerbouw naar veehouderij) komt niet zo vaak voor. Daarvoor een aparte planologische procedure doorlopen is beter verdedigbaar dan bestaande veehouderijen zo ver in te perken.

In de planMER is namelijk voor alle akkerbouwpercelen reeds een doorrekening 'worst-case' gedaan alsof deze volledig benut zouden worden voor het houden van vee. Deze niet realistische Ausgangssituatie kost veel 'fictieve' ruimte die beter alternatief kan worden benut voor reeds bestaande bedrijven.

Ook is het niet mogelijk voor opdrachtgever om in de huidige stallen nog aanpassingen te doen in emissiebeperkende technieken om de eenvoudige reden dat de melkkoeien al op een dergelijk systeem worden gehuisvest en voor jongvee een dergelijk systeem simpelweg niet bestaat. Hiermee is een uitsterfregeling voor florerende agrarische bedrijven aan de Lekdijk in het bestemmingsplan een feit. Dit moet worden beschouwd als een zeer forse inbreuk op bestaande rechten en belangen zoals opgenomen in het huidige plan.

Afzonderlijke procedure

Via afzonderlijke procedures alsnog proberen om een toename van ammoniak vergund te krijgen of een hogere veebezetting per hectare zal stuiten op de afspraak in uw gemeenteraad op de eerste 5 jaar geen

afzonderlijke plannen meer te faciliteren als ze niet van voldoende maatschappelijk belang worden geacht. Daarnaast zijn de leges voor een planologische procedure in uw gemeente gemiddeld 4 tot 10 keer hoger dan bij alle gemeenten binnen de provincie Utrecht. In het kader van de deregulering is het ook enorm belastend voor het ambtelijk apparaat en bestuurders als voor elke agrarische ontwikkeling steeds een planprocedure moet worden voltooid.

7

Dubbelbestemming Ecologie

In artikel 27 zijn bepalingen opgenomen omtrent de dubbelbestemming 'ecologie' die op de gronden is opgenomen. Hierdoor is het planologisch mogelijk gemaakt om gebouwen en bouwwerken op te richten voor natuur- en landschapswaarden en flora/fauna. Opdrachtgever vraagt zich af wat hieronder allemaal verstaan moet worden. Het plan is daar niet duidelijk over.

Daarnaast kunnen dergelijke gebouwen en bouwwerken (zoals schuilplaatsen dieren of broedmogelijkheden vogels) op gespannen voet staan met de veehouderijbelangen. Hoewel opdrachtgevers hun directe omgeving met natuurwaarden sterk waarderen, wordt het anderzijds ook steeds als een dreiging ervaren. De noodzaak van het nieuw toevoegen van deze dubbelbestemming komt niet (voldoende) tot uitdrukking in het plan. Agevraagd wordt welke belangen uw gemeente laat prevaleren op het moment dat een voorziening kan worden gerealiseerd die bijvoorbeeld de kans op insleep van dierziekten doet vergroten. Goedbedoelde initiatieven kunnen namelijk negatieve vervolgeffecten veroorzaken. Aangezien de primaire bestemming agrarisch is, wordt uw gemeente verzocht in de regels op te nemen dat bouwwerken en gebouwen in de dubbelbestemming geen afbreuk mogen doen aan de primaire bestemming agrarisch.

8

10%-regeling

In artikel 35.2 is een 10%-regeling opgenomen zoals gebruikelijk in alle bestemmingsplannen. Echter, hieraan zijn een aantal nieuwe redenen toegevoegd voor toetsing zoals vereiste vanuit welstand, verkeerstechnische, medische of sociale redenen. Deze toevoegingen zijn ongebruikelijk en ook wezenlijk anders geformuleerd als in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011.

Verzoek

Deze zienswijze is op 8 oktober 2015 per fax naar u verzonden en aansluitend nagezonden per post. Opdrachtgever verzoekt u om deze zienswijze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan OMMA Buitengebied. Wilt u de ontvangst ervan schriftelijk aan mij bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure en uw besluit?

Gemeentelijke reactie

1. Met het bezwaar tegen 2,5 GVE/ha in definitie Grondgebonden kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.4.
2. Met het bezwaar tegen strijdig gebruik in artikel 3.4. en 4.4. kan worden ingestemd, omdat de vulgraadeisen van 20% voor GG en 50% voor IV, alsmede de emissiereductie eisen van 57% voor GG en 85% voor IV zijn geschrapt. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.5.
3. Met het bezwaar inzake blokkade bij nieuwbouw door 2,5 GVE/ha in definitie Grondgebonden kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 t/m 2.4.
4. Met de opmerking over Tauw-notitie Driebergen kan niet worden ingestemd, omdat voor OMMA een zelfstandige planMER is opgesteld, die losstaat van het plan Driebergen. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
5. Met de opmerking over 'emissie-neutraal' en over *emissie versus depositie* in planMER kan niet worden ingestemd. Met de effecten van de depositie die het gevolg zijn van emissie is in het planMer rekening

gehouden. Op grond van nieuwe berekeningen is de milieuzone gewijzigd qua voorwaarden en vergroot tot 500 meter. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

6. Met de opmerking over afzonderlijke procedures kan niet worden ingestemd, omdat het bestemmingsplan zodanig is aangepast dat alle bedrijven zich binnen het huidige bouwvlak optimaal kunnen ontwikkelen. Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
7. Met het bezwaar tegen dubbelbestemming Waarde – Ecologie kan niet worden ingestemd. De dubbelbestemming Waarde - Ecologie is namelijk bedoeld om de landschaps- en natuurwaarden van de gronden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in stand te houden en te beschermen. Deze bestemming geldt naast de onderliggende (enkel) bestemming en is van toepassing op gebieden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vallen. Naast de geldende bouwregels van de enkelbestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van de bestemming Waarde - Ecologie worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Tevens zijn burgemeester en wethouders bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken die volgens de andere bestemmingen mogen worden gebouwd. Dit om onevenredige aantasting van de belangen van de landschaps- en natuurwaarden te voorkomen.
8. Met het bezwaar tegen extra toetsingseisen bij de 10% regeling (art. 35.2) kan niet worden ingestemd, omdat de gemeente bewust een beperking van de 10% regeling wil als eigen beleid voor alleen medisch-sociale of welstand technische noodzaak.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen voor de bezwaren onder de punt 1, 2 en 3, en dit leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.2 t/m 2.5, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissie-eisen van 57 % voor GG en 85% voor IV, alsmede de 2,5 GVE/ha eis uit de definitie GG zijn geschrapt.

4.24 Lekdijk 23, 23a en 25 te Amerongen

Zienswijze

Middels deze zienswijze willen wij onze bezwaren kenbaar maken over bovenstaand ontwerp bestemmingsplan.

In deze zienswijze bespreken we de volgende punten:

1. Vorm bouwblok Lekdijk 23, 23a en 25.
2. Mestvergisting
3. Verbindingszone
4. Hokdieren *I* graasdieren
5. MER *I* milieuzone
6. Planschade
7. Algemeen *I* slot

1

1. Vorm bouwblok Lekdijk 23, 23a en 25:

Tijdens ons gesprek met mevrouw de Beaumont op 20 mei 2014 hebben we aangegeven dat we de vorm van ons bouwblok graag willen aanpassen. In overleg met mevrouw de Beaumont hebben we dat schetsmatig aangegeven op tekening. De nu aangegeven bouwblokken komen niet overeen met hetgeen we tijdens ons gesprek afgesproken hadden. Wij verzoeken u dan ook deze alsnog aan te passen.

Lekdijk 23:

- a. • Voor de rundveestal liggen nog 2 kleine sleufsilos. Deze graag binnen het bouwblok brengen. Zie ook Bijlagenboek, afbeelding 1.
- b. • De oppervlakte van het bouwblok in het ontwerp bestemmingsplan is kleiner dan bestaand. Aan de linker zijde het bouwblok nog 5 meter breder maken zodat naast de bestaande sleufsilos nog een sleufsilos gebouwd kan worden.
- c. • De woning heeft nu geen mogelijkheid om een uitbouw te maken. Graag aan linkerzijde woning een strookje bouwblok intact laten.

d. Lekdijk 23a:

Aanpassing bouwblok is akkoord behoudens een strook van 4 meter aan de linkerzijde van de woning graag toevoegen zodat het mogelijk blijft om een uitbouw aan de woning te maken. Zie ook bijlagenboek, afbeelding 1.

Afbeelding 1: bouwblok van het bedrijf, nrs. 23 en 23A (zie Bijlagenboek)

e. Lekdijk 25:

Aanpassing bouwblok is akkoord, maar graag aan de rechterzijde van de woning een strook bouwblok handhaven van 5 meter zodat een uitbouw mogelijk blijft. Zie bijlageboek, afbeelding 2.

Afbeelding 2: bouwblok van het bedrijf, nr. 25 (zie Bijlagenboek)

2

2. Mestvergisting:

In artikel 4.1 punt i wordt genoemd dat mestvergisting uitsluitend ten behoeve van mest van het eigen bedrijf is toegestaan. Hierdoor worden kleinschalige activiteiten met burens bij voorbaat onmogelijk. Hoewel wij het in onze inspraakreactie reeds genoemd hebben willen wij u toch dringend adviseren dit nogmaals te heroverwegen. Ook het milieu is erbij gebaat dat zoveel mogelijk bewerkingen minder verkeersbewegingen met zich meebrengen. De techniek van mestvergisting verandert zo snel dat het waarschijnlijk op korte termijn rendabel is om met 1 of 2 burens samen een kleinschalige installatie op te zetten. Dit wordt in beginsel door dit bestemmingsplan al onmogelijk gemaakt.

3

3. Verbindingszone:

In de toelichting hoofdstuk 3.1 is een kaartje opgenomen waarin een ecologische verbindingzone is aangegeven op de grens tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen (zie bijlagenboek, afb. 3). Deze verbindingzone is ingetekend op onze percelen. Dit is onjuist. Op oudere kaarten verscheen eerder een verbindingzone maar dan op het grondgebied van Wijk bij Duurstede. Hierop is door ons bezwaar aangetekend aangezien aan de oostzijde van onze percelen al een natuurlijke verbindingzone bestaat en ons bedrijf geheel geïsoleerd zou komen te liggen. In de nieuwe structuurvisie is de verbindingzone dan ook niet meer opgenomen. Graag zouden wij zien dat ook in deze toelichting de verbindingzone geschrapt wordt.

Afbeelding 3: Beleidskaart (zie Bijlagenboek)

4

4. Hokdieren / graasdieren:

In de toelichting is bij paragraaf 2.2.5 een kaartje opgenomen. In dit kaartje staat ons bedrijf aangeduid als veehouderij van graasdieren. Op de adressen Lekdijk 23, 23a en 25 worden ook hokdieren gehouden.

5. MER / milieuzone:

In de MER-rapportage is gekozen voor de variant waarbij een milieuzone van 300 meter langs de Lekdijk gelegd wordt. Deze keuze is zeer bezwaarlijk voor de bedrijven aan de Lekdijk.

We begrijpen dat, door het nátuurgebied in de uiterwaarden, het moeilijk wordt om ons bedrijf te ontwikkelen. Om dit te reguleren is een instrument in het leven geroepen, de PAS.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de touwtjes nog strakker aangehaald.

Volgens dit ontwerpbestemmingsplan wordt de milieuzone uitgezonderd van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dus dat een bouwvlak niet meer uitgebreid of verplaatst kan worden, zelfs als de emissie gelijk blijft. Hierdoor worden wij als bedrijf gediscrimineerd.

Wij zijn dus altijd aangewezen op een aparte dure procedure zelfs bij reductie van ammoniak!

In de toelichting par. 2.2.5 Landbouw wordt gesteld: "*De gemeente maakt geen keuze voor grote groeiers, verbreders of stoppers*". Geen keuze maken is ook een keuze. Ontwikkelruimte wordt onmogelijk gemaakt, bedrijven kunnen niet groeien en bloeden langzaam dood. Is dit de keuze van de gemeente? Een met hart voor het landelijk gebied, geeft een deel van de agrariërs de mogelijkheid elders te beginnen, zodat anderen kunnen groeien.

In de toelichting par. 4.10 Groen-, natuur en landschap komen we het volgende citaat tegen:

Rivierengebied:

".....Echter, de agrarische bedrijven zijn in belangrijke mate bepalend voor de landschappelijke, en met name visueel-ruimtelijke, kwaliteit van het gebied. Daarentegen hebben de bedrijven ook ontwikkelingsruimte nodig. Dit betekent dat agrarische bedrijven via het plan uitbreidingsruimte moeten krijgen, om deze zo vitaal te houden. Doordat de uitbreidingen waarschijnlijk relatief gezien van een beperkte omvang zullen zijn, zullen de landschappelijke kwaliteiten van het gebied niet significant worden aangetast. De agrarische bedrijven blijven belangrijk voor de landschappelijke kwaliteiten van dit deel van het plangebied. Wel is vanuit landschappelijk oogpunt enige sturing en landschappelijke inpassing noodzakelijk bij het (mogelijk) vergroten van bouwpercelen"

Ons bedrijf is gesitueerd langs de gemeentegrens met Wijk bij Duurstede. Onze burens hebben met exact de zelfde Natura 2000 gebieden en overige natuur te maken. Toch kan deze gemeente een beter bestemmingsplan opzetten zodat agrariërs kunnen overleven. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een Natuurbeschermingswetvergunning. Dit instrument is hiervoor bedoeld.

Citaat bestemmingsplan Wijk bij Duurstede:

Binnen de Milieuzone - Natura 2000 is vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak als bedoeld onder a en b voor grondgebonden veehouderijen niet mogelijk, tenzij aangetoond wordt, bijvoorbeeld met een verleende Natuurbeschermingswetvergunning, dat de vergroting en/of vormverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden;

Wij adviseren u ook eens over de gemeentegrenzen te kijken en zo een eenduidige bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken.

6. Planschade:

Door de claim van "milieuzone" in het gebied te leggen wordt ons bedrijf minder waard. Wij overwegen dan ook om te laten onderzoeken of een claim van planschade neergelegd kan worden bij de gemeente.

7. Algemeen / slot:

De voorgestelde methode om met de Natuurbeschermingswet om te gaan is inmiddels achterhaald en niet in overeenstemming met de ontwikkelingsmogelijkheden die d.m.v. de PAS, ook aan bedrijven in de directe omgeving van stikstofgevoelige natuurgebieden, geboden wordt.

Wij wensen u veel wijsheid toe bij het vaststellen van dit plan.

Wilt u bij de besluitvorming niet alleen rekening houden met de mogelijke bezwaren van natuurbeschermingsorganisaties, maar ook met een hardwerkende bedrijfstak welke dicht bij de natuur staat, uw "natuur" onderhoudt, de koeien en schapen buiten laat lopen, de burger door middel van educatie laat zien waar de melk vandaan komt en nog steeds de motor van onze economie is?

Gemeentelijke reactie

1. Op voorhand merken wij op dat de bouwvlakken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet zijn verkleind. Met het verzoek om aanpassing van de bouwvlakken op alle 3 de adressen, waardoor ruimte voor sleufsilos en uitbouw van woningen, kan worden ingestemd, met dien verstande dat het verzoek op nr 23 een vergroting inhoudt van 670 m² hetgeen niet binnen de optimalisering valt. Mitsdien is het bouwvlak aan de noord- en aan de zuidzijde met vergelijkbare oppervlakte verkleind. Dit geldt ook voor Lekdijk 25, zij het in mindere mate. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.3.
2. Met het verzoek om mestvergisting samen met de burens kan niet worden ingestemd, maar aan de regeling zal mestverwerking worden toegevoegd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.8.
3. Met het bezwaar tegen EVZ op gemeentegrens in een afbeelding van de toelichting, kan niet worden ingestemd, omdat de EVZ ook vermeld staat in de PRS 2013-2028.
4. De afbeelding zal uit de toelichting worden verwijderd.
5. Met het bezwaar tegen milieuzone van 300 meter in planMER, kan niet worden ingestemd, omdat de milieuzone op grond van nieuwe berekeningen is verruimd tot 500 meter en qua voorwaarden gewijzigd. Daarbij is voor Lekdijk 25 bepaald dat de emissie in het geheel niet mag toenemen. Die emissiebeperking geldt niet voor de bouwvlakken op Lekdijk 23 en 23a. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2. en 2.3.
6. Met de planschadeclaim kan niet worden ingestemd, omdat het bestemmingsplan in belangrijke mate ten gunste van de landbouw wordt aangepast, zonder dat het milieu wordt genegeerd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
7. Met de opmerking over de PAS in relatie tot de planMER kan niet worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen voor de bezwaren onder punten 1 en 4 en dit leidt tot bouwvlakaanpassingen op de verbeelding, met dien verstande dat wij bij nr 23 en nr 25 dit elders op het bouwvlak corrigeren, alsmede een aanpassing van de toelichting.

Voor Lekdijk 25 geldt voorts dat de emissie op het bouwvlak niet mag toenemen. Dit leggen we met emissie neutraal-2 vast in de regels en verbeelding:

Zie verder ook de conclusies in de Algemene beantwoording bij de paragrafen 2.2. t/m 2.5 en 2.8.

4.25 Parallelweg 28 te Overberg

Zienswijze

Namens, Parallelweg 28, 3959 BD Overberg wil ik een aantal zienswijzen inbrengen aangaande het ontwerpbestemmingsplan OMMA.

1

1) In de verbeelding is de locatie Parallelweg 28 te Overberg aangeduid als: enkelbestemming Wonen B1, vrijstaand. Echter een aantal jaren geleden heeft mijn klant deze locatie gekocht met daarop een geldige milieuvergunning voor melkkoeien en legkippen. Omdat mijn klant schapen is gaan houden op deze locatie, is in 2014 een aanvraag Natuurbeschermingswet bij de provincie Utrecht gedaan. Hiervoor is door de provincie op 29-7-2015 een ontwerpbesluit genomen en we zitten te wachten op het definitieve besluit. Tevens is in 2014 bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug een melding activiteitenbesluit gedaan en deze is geaccepteerd. Hier ontstaat dus de vreemde situatie dat op een burgerbestemming 100 fokschapen, 4 zoogkoeien, 7 jongvee en 1 fokstier gehouden mogen worden. Dit vraagt erom om te verzoeken de functie om te zetten naar Agrarisch, eventueel Agrarisch met waarden. Dit omdat ik nergens in de omschrijving Wonen met agrarische nevenactiviteit tegen kom. Dit zou namelijk de beste omschrijving zijn.

2

2) In de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden bij uitbreiding van de grondgebonden veestapel voorwaarden gesteld dat emissiereducerende maatregelen moeten worden genomen, welke 57% reductie op moeten leveren. In het geval van mijn klant zijn er voor schapen, zoogkoeien, jongvee en stieren geen erkende systemen in de Regeling Ammoniak en Veehouderij. Dat betekent in feite dat er geen uitbreiding mogelijk is. Dat is vreemd omdat volgens alle wetten waar we mee te maken hebben bij bedrijfsuitbreiding, zoals Wet ammoniak en veehouderij, Regeling ammoniak en veehouderij, Wet geurhinder en Veehouderij, de Programmatische Aanpak Stikstof van de provincie Utrecht alle wel de mogelijkheid geven om legaal uit te breiden. Dat betekent dat de extra regels voor uitbreiding, zoals u ze heeft vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan het einde zijn voor bepaalde categorie veehouders. Dit kan toch niet de bedoeling zijn? Gaarne zijn we bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om agrarische bestemming ipv. bestemming Wonen B1 kan worden ingestemd. Eigenaar had een milieuvergunning voor 280 stuks melkrundvee. Nu een melding voor 100 schapen e.d. Hij heeft in 1995 geen bouwvlak gekregen, omdat het toen qua omvang (NGE berekening) een hobbyboer was, en die hebben toen geen bouwvlak gekregen. De gemeente kent hem daarom nu een bouwvlak toe ter grootte van de huidige Woonbestemming (Wonen B1 Vrijstaand). De verbeelding wordt hierop aangepast.
2. Met het bezwaar tegen 57% emissiereductie-eis kan worden ingestemd. Zie de Algemene Beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij en dit leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding nemen wij een klein agrarisch bouwvlak op.
2. In de regels schrappen wij de artikelen 3.4 en 4.4. inzake strijdig gebruik (vulgraad en emissiereductie), overeenkomstig de conclusie in de Algemene Beantwoording bij paragraaf 2.2.

4.26 Parallelweg 42 te Overberg (1)

Zienswijze

We maken ons ernstig zorgen over de plannen die klaarliggen voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het voorstel is 85% ammoniakreductie bij iedere uitbreiding of verandering van diersoort, dit zet bijna alle agrarische bedrijven op slot. Het is financieel niet haalbaar om deze reductie te halen dus bloeden onze bedrijven langzaam dood.

Graag wil ik hierover van gedachten wisselen.

Gemeentelijke reactie

Met het bezwaar tegen 85% emissiereductie-eis kan worden ingestemd.

Zie de Algemene Beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij en dit leidt tot wijziging in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusie in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.2, waarbij onder andere de ammoniakreductie eis van 85% voor GG is geschrapt.

4.27 Parallelweg 42 te Overberg (2)

Zienswijze

Namens opdrachtgever, maatschap Evers-Wolfswinkel, wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA zoals dat tot en met 8 oktober 2015 ter inzage ligt.

Oprachtgever exploiteert aan de Parallelweg 42 in Overberg een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden. Op het voorontwerp bestemmingsplan was een inspraakreactie ingediend die grotendeels is gehonoreerd. Hiermee was opdrachtgever erg content. Echter, vanuit uw gemeente zijn in het ontwerp een aantal zeer indringende wijzigingen in het ontwerpplan doorgevoerd die in dit stadium opnieuw vragen om reactie.

Samenvatting zienswijze

Het agrarische bedrijf omvat een vleeskalverenhouderij. De ondernemer wenst het bedrijf te ontwikkelen tot een blijvend duurzaam gezinsbedrijf en tevens in te spelen op maatschappelijke wensen. Het vervangen van oude stallen door nieuwe duurzame stallen wordt door de planregels onmogelijk gemaakt. Voordat een nieuwe stal kan worden opgericht, dienen er eerst extreem onrendabele investeringen in bestaande stallen te worden uitgevoerd. Het verkrijgen van financiering wordt daarmee erg moeilijk gemaakt, zeker nu in andere gemeenten deze eisen niet zo stringent zijn. De agrarische bedrijven krijgen in dit bestemmingsplan met uiterst scherpere regelgeving van doen. Er moet meer aansluiting worden gezocht bij de Natuurbeschermingswet 1998 zodat meer ontwikkelmogelijkheden restereren.

1 Emissie vs. depositie

In de planregels is in artikel 4.4.2 een bepaling opgenomen waardoor het niet is toegestaan dat er binnen het bouwvlak sprake kan zijn van een toename van ammoniakemissie. Deze planregel zet mogelijk een streep door meerdere plannen en bedrijfsontwikkelingen in het buitengebied. De Natuurbeschermingswet 1998 verlangt in feite dat een bedrijfsontwikkeling niet leidt tot een significante effecten binnen Natura 2000-gebieden. Niet meer en niet minder. Ontegenzeggelijk is er een verband tussen de ammoniakemissie vanuit de inrichting en de hoeveelheid depositie op een nabijgelegen Natura 2000-gebied. Er zijn echter andere factoren die bij een toename van ammoniakemissie, effect hebben op de depositie. Hierbij valt

bijvoorbeeld te denken aan het wijzigen van een emissiepunt of het veranderen van de wijze van ventileren van een stal. De depositie bij een stal met een horizontale mechanisatie ventilatie draagt veel verder dan die van een natuurlijke ventilatie. In dit bestemmingsplan en bijbehorende planMER wordt daaraan geen aandacht geschonken en geen onderscheid gemaakt. Ook bieden de planregels geen mogelijkheid om op andere wijzen te voldoen aan de verplichtingen van art. 19j Natuurbeschermingswet 1998. De wet staat bijvoorbeeld saldering met andere emissiebronnen ook toe, mits dit niet leidt tot een significant negatief effect.

De planregel leidt ook niet tot gewenste ontwikkelingen, zoals een vermindering van de ammoniakemissie binnen het plangebied. Een ondernemer zal slechts een investering plegen, wanneer deze op korte of lange termijn tot rendement komt. Vooral voor oude stallen is een investering in emissiebeperkende maatregelen niet meer lonend en zal dus niet worden aangegaan. Hiermee is een uitsterfregeling voor florierende agrarische in het bestemmingsplan een feit. Dit moet worden beschouwd als een zeer forse inbreuk op bestaande rechten en belangen zoals opgenomen in het huidige plan. Opdrachtgever beschikt over een aantal stallen voor het houden van in totaal 902 vleeskalveren. Een stal is verouderd en behoeft onderhoud, maar kan in de huidige opzet, inhoud en indeling niet aan de gewenste eisen voor het houden van vleeskalveren voldoen. Daarbij zijn ze gelegen in de directe nabijheid van een burgerwoning, op slechts circa 20 meter. Om deze redenen is het gewenst het houden van dieren in deze stal te beëindigen en deze te verplaatsen naar een nieuw te bouwen stal aan de zuidzijde op het perceel. Hiervoor heeft uw gemeente als gevolg van de eerste inspraakreactie tot grote tevredenheid van opdrachtgever (en diens burens) planologische mogelijkheden gegeven. Echter, het oprichten van de gewenste nieuwe milieu- en welzijnsvriendelijke vleeskalverenstal kan door de wijziging in dit ontwerp niet meer samengaan met een uitbreiding van circa 180 kalveren om de kosten hiervoor op te vangen.

Afbeelding: ligging van het bedrijf (zie Bijlagenboek)

Namens opdrachtgever verzoek ik u om de planregels op dit onderdeel nog eens nader te beoordelen en niet zozeer meer over de ammoniakemissie te spreken, als wel over de effecten die een ontwikkeling met zich mee brengt. Een ruimhartigere beleidsinvulling kan worden bereikt waarbij de vereisten van de planMER eveneens in stand kunnen blijven.

2

Emissiebeperkende stalsystemen

Een door uw gemeente genoemde optie zou zijn om andere bestaande stallen te voorzien van emissiebeperkende maatregelen. De totale uitstoot van ammoniak op het bedrijf wordt hiermee beperkt en daar mee ontstaat er binnen de planregel ammoniakruimte voor andere stallen. Op het perceel staan in casu nog drie andere stallen, waarbij het voor twee stallen zondermeer niet haalbaar is om deze stallen nog te voorzien van emissiebeperkende maatregelen. De stallen zijn er qua omvang (met name de gebouwhoogte en constructie) niet op berekend op bijvoorbeeld het plaatsing van een chemische luchtwasser vanwege het aanbrengen van een groot luchtkanaal in de nok van de stal. Ook dienen speciale afdelingsventilatoren en meetapparatuur te worden geplaatst en zijwanden te worden gedicht. Naast het nadeel van het vervallen van daglicht voor de dieren, staat een dergelijke forse investering niet in verhouding tot de resterende levensduur van de stallen.

Een derde stal is voorzien van natuurlijke ventilatie en een lichtstraat. Deze stal is in 2005 opgericht en daarmee qua levensduur wellicht nog niet afgeschreven voor een emissiebeperkende maatregelen. Echter deze stal heeft om redenen van het vergroten van het dierwelzijn veel daglichttoetreding en wordt natuurlijk geventileerd. Emissiebeperkende maatregelen gaan daarmee in ieder geval ten koste van het dierwelzijn en zijn daarbij ook nog eens erg kostbaar.

De planregel zet naast het bedrijf van opdrachtgever, met op zich een zeer sympathiek concreet bouwplan, een slot agrarische bedrijven en gaat daarmee verder dan waar op grond van de Natuurbeschermingswet aan moet worden voldaan. Er zijn immers ook houderijsystemen waar helemaal geen emissiebeperkende maatregelen voor mogelijk zijn zoals vleesvee, paarden, schapen en geiten etc. Ook het omwisselen van een varkenshouderij naar een vleesveebedrijf wordt onmogelijk bij een toename van ook maar een kg. ammoniak. Het plan haalt alle flexibiliteit uit het buitengebied van OMMA en draagt zeker niet bij aan het behoud van een vitaal platteland, omdat agrariërs weinig steun kunnen vinden in het plan.

3

Afzonderlijke procedure

Via afzonderlijke procedures alsnog proberen om vergunning te krijgen zal stuiten op de afspraak in uw gemeenteraad op de eerste 5 jaar geen afzonderlijke plannen meer te faciliteren als ze niet van voldoende maatschappelijk belang worden geacht. Daarnaast zijn de leges voor een planologische procedure in uw gemeente gemiddeld 4 tot 10 keer hoger dan bij alle gemeenten binnen de provincie Utrecht. In het kader van de deregulering is het ook enorm belastend voor het ambtelijk apparaat en bestuurders als voor elke agrarische ontwikkeling steeds een planprocedure moet worden voltooid.

Verzoek

Opdrachtgever verzoekt u om deze zienswijze te betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan OMMA Buitengebied. Wilt u de ontvangst ervan schriftelijk aan mij bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure en uw besluit?

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om de planregels ten aanzien van de ammoniakemissie-eisen opnieuw te beoordelen kan worden ingestemd, omdat het plan op dit punt is aangepast. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
2. Met het bezwaar tegen de emissie-eisen voor bijzondere stalsystemen kan worden ingestemd, omdat het plan op dit punt is aangepast. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
3. Met de opmerking over afzonderlijke procedures kan niet worden ingestemd. Nu we de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van bouwvlakken schrappen en dit expliciet aangeven om de bouwvlakvergroting buitenplans te doen, is daarmee voldoende maatschappelijk belang aanwezig om van de 5 jaar termijn te kunnen afwijken. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen voor de punten ad 1 en 2 en dit leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan, overeenkomstig de conclusie in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.2, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie eisen van 57% voor GG en 85% voor IV zijn geschrapt.

4.28 Parelweg 46, 46a en 48 te Overberg

Zienswijze

Namens cliënte, mevrouw, wonend aan de Parelweg 48 te Overberg dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'. Dit plan ligt ter inzage tot en met 8 oktober 2015. De zienswijze heeft betrekking op de regeling die getroffen is voor de locatie Parelweg 46, 46a en 48 te Overberg.

Situatie

Cliënte is eigenaresse van het agrarisch bouwperceel aan de Parallelweg 46/46a/48. Op de locatie staan twee woonpanden en meerdere agrarische opstallen. Voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf op de locatie zijn een Melding Activiteitenbesluit geaccepteerd en een Nbwetvergunning verleend. Het gaat hierbij onder meer om het houden van paarden, vleesstieren en vleesvarkens.

1

Zienswijze

Bouwvlak

Cliënte is van mening dat het bouwvlak van haar bedrijf niet ruim genoeg is ingetekend. Een vergelijking tussen de plankaarten van het thans vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA Buitengebied' leert, dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan significant verkleind is.

Afbeelding: vergelijking verbeeldingen vigerend en ontwerpbestemmingsplan (zie Bijlagenboek)

In het voortraject heeft cliënte in principe aangegeven een kleine verkleining van het agrarisch bouwvlak niet op voorhand af te keuren. Op dat moment waren de gevolgen van een dergelijke verkleining echter nog niet geheel inzichtelijk. Nu in het ontwerpbestemmingsplan specifieke gebruiksregels zijn opgenomen aangaande de maximale oppervlakte voor veestallen, is een verkleining van het bouwvlak behoorlijk ingrijpend.

Daarnaast betekent de door uw college voorgestelde verkleining van het bouwvlak dat de planologische ruimte aan de voorzijde van de woonpanden verkleind wordt. Ook is aan de achterzijde van woning nummer 46 en 46a de schuur niet volledig binnen het bouwvlak gepositioneerd.

Cliënte verzoekt u daarom de oppervlakte van het huidige bouwvlak over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2

Dubbele bewoning

Cliënte is eigenaresse van het woongebouw aan de Parallelweg 46 en 46a. Er is reeds sinds de oprichting van de woning sprake van de aanwezigheid van twee woningen in het woongebouw. Dit is ook bij uw gemeente bekend, getuige de dubbele adressering en de WOZ-beschikkingen. Ook uit de bewonersgeschiedenis van het pand kan uw gemeente opmaken dat lange tijd sprake is van dubbele bewoning.

In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet geregeld. Dat betekent dat het gebruik wederom onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Cliënte verzoekt u dan ook deze dubbele bewoning specifiek toe te staan, bijvoorbeeld middels een aanduiding.

3

Aanduiding intensieve veehouderij

Voor het perceel van cliënt is de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet opgenomen. Dit in tegenstelling tot het thans vigerende bestemmingsplan, welke wel een intensieve veehouderij mogelijk maakte. Daarnaast is op de locatie altijd een intensieve veehouderij in werking geweest (varkenshouderij, vleesstieren), waarvoor aan de benodigde formele vereisten (melding, vergunning) voldaan is. Cliënte verzoekt u dan ook wederom deze een aanduiding op te nemen welke een intensieve veehouderij mogelijk maakt.

4

Regeling intensieve veehouderij

In artikel 3.4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor intensieve veehouderij geldt dat maximaal 50*70 van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte. Voor grondgebonden veehouderij is dat

2096. Daarbij geldt als voorwaarde dat de ammoniakemissie binnen het bouwvlak niet wordt verhoogd ten opzichte van de bestaande ammoniakemissie. Deze regeling is rechtsonzeker, niet realistisch en voor veel boeren niet uitvoerbaar.

Ten eerste is niet in het bestemmingsplan vastgelegd wat moet worden verstaan onder 'bestaande ammoniakemissie'. Dat is in strijd met het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Ten tweede gaat het bestemmingsplan voorbij aan het feit dat agrarische bedrijven hun ammoniakemissie op grond van hun Natuurbeschermingswetvergunning kunnen verhogen. Dat gebeurt momenteel veel, doordat de PAS die mogelijkheid biedt. Het plan dient hiermee een link te leggen. Voor de situatie van cliënte biedt de PAS bijvoorbeeld nog voldoende mogelijkheden de ammoniakemissie op haar Nbwetvergunning te verhogen. Hierdoor ontstaat de situatie dat de Nbwetvergunning een toename van emissie toestaat en cliënte anderzijds door het bestemmingsplan wordt gedwongen om de emissie (fors te verlagen). Dat kan niet de bedoeling zijn.

Ten derde volgen uit de planregels onrealistische reductiepercentages (zoals onder andere genoemd in artikel 3.4). Het is dus niet realistisch om dit soort percentages op te nemen. Ook zijn de opgenomen percentages in het bestemmingsplan niet onderbouwd en toegelicht.

Kortom, de gehanteerde systematiek is rechtsonzeker. En niet werkbaar in de praktijk. Dit plan is daarmee ook in strijd met de wettelijke verplichting van een goede voorbereiding en motivering.

5

Bebouwingspercentage

In het plan worden bebouwingspercentages voor de stalruimte opgenomen. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een percentage van 20% en voor intensieve veehouderijen een percentage van 50%. 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 m² stalruimte feitelijk niets zegt over de omvang van de ammoniakemissie uit een dergelijke stal. Vanuit dat oogpunt is een beperking van de hoeveel m² stalruimte niet relevant en heeft geen toegevoegde waarde. De beperking van het aantal m² stalruimte moet in mijn ogen dan ook achterwege blijven

6

Bestemmingsplan niet uitvoerbaar

Het onderhavige bestemmingsplan geeft forse beperkingen van de planologische mogelijkheden van agrarische bedrijven/bouwvlakken. Dit komt onder andere door het inperken van de bouwrechten voor intensieve veehouderijen (50%) en grondgebonden bedrijven (20%). Hierdoor is er sprake van planschade voor veel agrarische bedrijven. Dit kan forse financiële gevolgen hebben, waardoor de (economische) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet is gegarandeerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en vaste jurisprudentie dient het plan (economisch) haalbaar te zijn. Dat is niet het geval, althans op z'n minst is dat niet onderzocht.

7

PlanMER

Deze zienswijze is ook gericht tegen het planMER. Dat betreft voornamelijk de hierboven beschreven elementen, met uitzondering van hetgeen genoemd is onder het kopje bouwvlak. Aanvullend hierop merken ik op dat de planMER uitgaat van de ammoniakdepositie en dat het bestemmingsplan uitgaat van een beperking van de emissie. Hierdoor is er sprake van een discrepantie tussen beide plannen.

Afsluiting

Ik verzoek u deze inspraakreactie te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan. Mocht u naar aanleiding van deze inspraakreactie vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u.

Ik wil u vragen zowel cliënt als mij op de hoogte.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om bouwvlak conform vigerend plan uit 1995 kan worden ingestemd, waarbij ook de omvang van de bouwvlakken wordt gehandhaafd.
Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.3.
2. Met het verzoek om aanduiding dubbele bewoning hoofdgebouw kan niet worden ingestemd. De dubbele woning is in het ontwerpplan aangemerkt als 1 plattelandswoning. De dubbele bewoning is na 1995 ontstaan t.w. of in 1998 of in 2004. Er is dus rechtens geen dubbele bewoning. Wij handhaven op perceel 1 plattelandswoning en 1 al aanwezige bedrijfswoning, nl. nr. 48. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.6. en 2.7.
3. Het bedrijf lag in het vigerende plan in agrarisch productiegebied (bestemming Agrarisch), maar ligt nu in Verwevingsgebied (bestemming Agrarisch met waarden). In Verwevingsgebied worden alle intensieve agrarische bedrijven apart met IV aangeduid. Met dit verzoek om de aanduiding IV kan nu wel worden ingestemd. Immers het agrarische bedrijf heeft de afgelopen 2 jaar voldaan aan de meldingsplicht Activiteitenbesluit, bovendien is het bedrijf door de Omgevingsdienst in 2014 getoetst aan geur- en emissie-eisen en heeft het in april 2015 van de provincie Utrecht een Nbwet-vergunning gekregen. Daarmee is voldaan aan de eisen om binnen Verwevingsgebied als intensieve veehouderij te worden aangemerkt. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4.
4. Met het bezwaar tegen gebruiksbeperking stallen en emissiereductie-eisen kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.5.
5. Met het bezwaar tegen bebouwingsbeperking van 20% en 50% voor stallen kan worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.5.
6. Met het bezwaar, dat bestemmingsplan onuitvoerbaar is, kan niet worden ingestemd.
Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
7. Met het bezwaar tegen planMER en discrepantie tussen depositie en emissie, kan niet worden ingestemd. Met de effecten van de depositie die het gevolg zijn van emissie is in het planMer rekening gehouden. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor de punten ad 1, 3, 4 en 5 en dit leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan conform het vigerende plan uit 1995 en voegen wij de aanduiding IV toe aan het bouwvlak.
2. De overige aanpassingen zijn conform de conclusies in de Algemene beantwoording bij de punten 2.2 t/m 2.7 en punt 2.10, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV, en de emissiereductie eisen van 57% voor GG en 85% voor IV zijn geschrapt.

4.29 Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen

Zienswijze

Namens cliënt, maatschap T.H. en G.H. van Wolfswinkel, Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA Buitengebied'. Dit plan ligt ter inzage tot en met 8 oktober 2015.

Situatie

Client 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.

Client heeft concrete plannen om zijn bedrijf uit te breiden. De uitbreiding betreft het verlengen van de bestaande geitenstal. De aanvraag om Omgevingsvergunning wordt binnen enkele weken ingediend. Bij de provincie is reeds een melding gedaan in het kader van de Natuurbeschermingswet/PAS. Deze is opgenomen in Aerius Register, waardoor het uitbreidingsplan voldoet aan de Natuurbeschermingswet.

Ontwerpbestemmingsplan

Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van cliënt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak'. Voor het perceel geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Afbeelding: ligging van het bedrijf (zie Bijlagenboek)

Zienswijze

Bouwvlak

1

Client 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. De verlenging van de geitenstal past binnen het bouwvlak zoals deze is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de oostzijde van de stal ligt een sleufsilos.

a

Deze ligt buiten het bouwvlak. Client verzoekt om voor deze sleufsilos de aanduiding 'sleufsilos/Kuilvoerplaat' in het bestemmingsplan op te nemen. Client verzoekt specifiek om deze aanduiding, omdat het toevoegen van de silos aan het bouwvlak betekent dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden om stallen te bouwen. Aan de voorzijde van het bedrijf is een mengvoer (zie luchtfoto, witte silos) buiten het bouwvlak gelaten. Dat acht ik niet wenselijk. Ik verzoek u om het bouwvlak te wijzigen, zodat deze silos binnen het bouwvlak komt te staan.

b

c

Intensieve veehouderij

2

In het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is niet opgenomen of het bedrijf van cliënt wordt gezien als intensieve veehouderij of grondgebonden. In het kader van de rechtszekerheid is het noodzakelijk om dat wel vast te leggen in het bestemmingsplan. Het onderhavige betreft een intensieve veehouderij (geiten en pluimvee) en is niet geheel of nagenoeg geheel afhankelijk van het producerend vermogen van de grond. Ik verzoek u om de onderhavige locatie op de verbeelding aan te merken als intensieve veehouderij. Ook verzoek ik u om, conform uw eigen systematiek, aan te geven in welke reconstructiezone het bedrijf is gelegen.

Gebruik van stallen

3

In artikel 3.4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor intensieve veehouderij geldt dat maximaal 50% van het bouwvlak mag worden gebruikt als stalruimte. Voor grondgebonden veehouderij is dat 20%. Daarbij geldt als voorwaarde dat de ammoniakemissie binnen het bouwvlak niet wordt verhoogd ten opzichte van de bestaande ammoniakemissie. Deze regeling is rechtsonzeker, niet realistisch en voor veel boeren niet uitvoerbaar.

Ten eerste is niet in het bestemmingsplan vastgelegd wat moet worden verstaan onder 'bestaande ammoniakemissie'. Dat is in strijd met het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Ten tweede gaat het bestemmingsplan voorbij aan het feit dat agrarische bedrijven hun ammoniakemissie op grond van hun Natuurbeschermingswetvergunning kunnen verhogen. Dat gebeurt momenteel veel,

doordat de PAS die mogelijkheid biedt. Het plan dient hiermee een link te leggen. Door cliënt is een melding in het kader van de NBW gedaan en heeft hierdoor de ammoniakemissie op zijn Nbwetvergunning verhoogt. Hierdoor ontstaat de situatie dat de NBW-vergunning een toename van emissie

toestaat en hij anderzijds door het bestemmingsplan wordt gedwongen om de emissie (fors) te verlagen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Ten derde volgen uit de planregels onrealistische reductiepercentages (zoals onder andere genoemd in artikel 3.4). Voor onderhavige bedrijf (pluimvee en geiten) is bijvoorbeeld geen enkel huisvestingssysteem voorhanden wat reductiepercentages heeft van 85%. Het is dus niet realistisch om dit soort percentages op te nemen. Ook zijn de opgenomen

percentages in het bestemmingsplan niet onderbouwd en toegelicht.

Kortom, de gehanteerde systematiek is rechtsonzeker. En niet werkbaar in de praktijk. Dit plan is daarmee ook in strijd met de wettelijke verplichting van een goede voorbereiding en motivering.

Bebouwingspercentage

4

In het plan worden bebouwingspercentages voor de stalruimte opgenomen. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een percentage van 20% en voor intensieve veehouderijen een percentage van 50%. 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 m2 stalruimte feitelijk niets zegt over de omvang van de ammoniakemissie uit een dergelijke stal. Vanuit dat oogpunt is een beperking van de hoeveel m2 stalruimte niet relevant en heeft geen toegevoegde waarde. De beperking van het aantal m2 stalruimte moet in mijn ogen dan ook achterwege blijven.

Uitbreidingsmogelijkheden

5

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.

Bestemmingsplan niet uitvoerbaar

6

Het onderhavige bestemmingsplan geeft forse beperkingen van de planologische mogelijkheden van agrarische bedrijven/bouwvlakken. Dit komt onder andere door het inperken van de bouwrechten voor intensieve veehouderijen (50%) en grondgebonden bedrijven (20%). Hierdoor is er sprake van planschade voor veel agrarische bedrijven. Dit kan forse financiële gevolgen hebben, waardoor de (economische) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet is gegarandeerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en vaste jurisprudentie dient het plan (economisch) haalbaar te zijn. Dat is niet het geval, althans op z'n minst is dat niet onderzocht.

PlanMER

7

Deze zienswijze is ook gericht tegen het planMER. Dat betreft voornamelijk de hierboven beschreven elementen, met uitzondering van hetgeen genoemd is onder het kopje bouwvlak. Aanvullend hierop merk ik op dat de planMER uitgaat van de ammoniakdepositie en dat het bestemmingsplan uitgaat van een beperking van de emissie. Hierdoor is er sprake van een discrepantie tussen beide plannen.

Afsluiting

Ik verzoek u het bestemmingsplan aan te passen op grond van deze zienswijze. Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u.

Ook verzoek ik u om zowel de maatschap Van Wolfswinkel als mij op de hoogte te houden van het verdere procedureverloop van het bestemmingsplan OMMA Buitengebied.

Gemeentelijke reactie

1.
 - a. Betrokkene moet binnen het bestaande bouwvlak ruimte zoeken voor zijn sleufsilos/kuilvoerplaat. Hiertoe zijn mogelijkheden door het bouwvlak te optimaliseren en zodanig van vorm te veranderen dat wij de sleufsilos binnen het bouwvlak situeren en dat wij dit elders op het bouwvlak compenseren. Het bouwvlak komt daarmee op kort afstand van de Rumelaarseweg, zodat wij ter plaatse van de sleufsilos de maximum bouwhoogte willen beperken tot 2 meter. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.3.
 - a. Stallenbouw is niet meer gekoppeld aan een vulgraad van 50% voor IV, waardoor er meer bouw mogelijkheden zijn op het bestaande bouwvlak. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
 - b. Met het verzoek om mengvoersilo binnen het bouwvlak te leggen kan worden ingestemd. De verbeelding wordt hierop aangepast.
2. Met het verzoek om aanduiding IV kan niet worden ingestemd. Het bedrijf is gelegen in het LOG en heeft geen aanduiding IV gekregen. De regeling is zodanig opgezet dat alle bedrijven in het LOG bij recht intensief mogen worden. Het onderhavige bouwvlak heeft daarom geen aanduiding IV. Zie ook de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.4.
3. Met het bezwaar tegen gebruiksbeperving stallen en emissiereductie-eisen kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.5.
4. Met het bezwaar tegen bebouwingsbeperving van 20% en 50% stallen kan worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.5.
5. Met het bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid tot 1,3 ha kan niet worden ingestemd, omdat dergelijke uitbreidingen nu geheel buitenplans gaan lopen. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 en 2.3.
6. Met het bezwaar, dat het bestemmingsplan onuitvoerbaar is, kan niet worden ingestemd. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
7. Met het bezwaar tegen planMER en discrepantie tussen planMER en bestemmingsplan en tussen depositie en emissie, kan niet worden ingestemd. Met de effecten van de depositie die het gevolg zijn van emissie is in het planMer rekening gehouden. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor de punten ad 1c, 3 en 4 en na aanvulling zienswijze 1a, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte ter plaatse van de sleufsilos 2 meter bedraagt. Dit leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan.

1. Op de verbeelding tekenen wij de mengvoersilo binnen het bouwvlak, alsmede de sleufsilos, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte ter plaatse van de sleufsilos 2 meter bedraagt."
2. Zie verder de conclusies in de Algemene beantwoording bij paragraaf 2.2 t/m 2.5, waarbij onder andere de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV, en de emissiereductie eisen van 57% voor GG en 85% voor IV zijn geschrapt.

4.30 Scherpenzeelseweg 42 te Maarsbergen

Zienswijze

Binnen de plannen van de herziening bestemmingsplan buitengebied is er naar mijn mening betreffende ons perceel aan de Scherpenzeelseweg 42 te Maarsbergen met een aantal zaken geen rekening gehouden.

1

Allereerst ligt binnen de huidige situatie er een flink bouwvlak van onze boerderij op een gedeelte dat sinds 2001 niet meer bij de boerderij behoort. Een deel hiervan is het perceel waar een gasverwerkingsunit staat van het gasbedrijf een ander deel is gelegen op een verbindingsweg van Valkenheide en het overige ligt aan de andere zijde van de weg.

2

Om nu ons paarden fok- opfok en trainingsbedrijf op een verantwoorde manier te kunnen voortzetten hebben wij op zijn minst een beperkte uitbreidmogelijkheid nodig met name om een kleine overdekte trainingsbak te kunnen bouwen.

Ons huidige bedrijf kan wat ons betreft als voorbeeld dienen voor de sector omdat wij landschappelijke waarden uitstekend hebben laten integreren met ons bedrijf. Voorbeelden hiervan zijn de landschappelijk verantwoorde manier van omheinen van de weilanden, het aanleggen van een prachtige beukenhaag om de buiten rijbaan en het aanplanten van houtwallen.

3

Na overleg met onze adviseurs en uw ambtenaren hebben wij naar mijn mening een verandering en zelfs verkleining van het bestaande bouwvlak getekend waarbij ons bedrijf bestaansrecht behouden kan blijven en waarbij recht gedaan kan worden aan de landschappelijk hoge waarde van de omgeving.

Graag wil ik u erop wijzen dat de verplaatsing van een deel van het bouwvlak voor ons van levensbelang is omdat zonder deze mogelijkheid er nauwelijks agrarische ontplooiing op onze boerderij, welke een gemeentelijk monument is, mogelijk is. De bestemming van de boerderij wordt dan onzeker. Ik wil u dan ook verzoeken het bouwvlak in te richten als op bijgevoegd ontwerp

Afbeelding: aangepast ontwerp bouwvlak (zie Bijlagenboek)

Gemeentelijke reactie

1. Met het bezwaar tegen het getekende bouwvlak kan worden ingestemd, omdat de eigendomssituatie aan de zuidzijde is veranderd. Aanpassing bouwvlak op de verbeelding aan de zuidzijde. Zie ook de beantwoording bij onderstaande punten.
2. Met het voorstel voor een kleine aanpassing ten behoeve van de geuite trainingsbehoefte kan worden ingestemd, omdat de ligging van de gasleiding en gasontvangststation ook leidt tot wijziging van het bouwvlak, waarbij rekening gehouden met het gestelde onder- en bovenstaande punten.
3. Met het voorstel voor een verkleining c.q. verplaatsing van bouwvlak conform voorstel, waarbij rekening gehouden is met het gestelde bij bovenstaande punten, kan worden ingestemd.

Op basis van de zienswijze van de Gasunie zal het ten westen van het bouwvlak aanwezige gasontvangstation en de daarnaar toelopende gasleiding (met beschermingszone) worden toegevoegd aan de verbeelding. Naar aanleiding hiervan wijzigt ook het bouwvlak enigszins.

Conclusie

De zienswijze delen wij en dit leidt tot de volgende wijzigingen op de verbeelding van het bestemmingsplan:

1. Het zuidelijk deel van het bouwvlak passen wij aan conform de opgegeven eigendomssituatie. Het aldaar gelegen gebouw krijgt de functieaanduiding-opslag.
2. Het boven de gasleiding gelegen bouwvlak passen wij zodanig aan, dat het bouwvlak buiten de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt te liggen.
3. De noordoostzijde van het bouwvlak passen wij aan ten behoeve van een kleine overdekte trainingsbak, zonder de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' te raken.
4. Het aan de westzijde van het bouwvlak gelegen gasontvangstation krijgt de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'nutsvoorziening', met toevoeging van een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100% en een bouwhoogte van 3 meter.
5. De aldaar gelegen gasleiding krijgt de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

4.31 Scherpenzeelseweg 46 te Maarsbergen

Zienswijze

De gemeente Maarn heeft op 13 februari 2005 een wijzigingsbesluit ex artikel 11 WRO genomen voor het verschuiven van (een deel van) het bouwvlak, naar het noordelijk gelegen deel van ons perceel, nabij Altena.

1 Ik stel vast dat dit wijzigingsbesluit niet correct op de verbeelding is verwerkt. Slechts de nadien gebouwde halfopen schuur is in het bouwvlak opgenomen, terwijl het verschoven bouwvlak aldaar ca 1.500 m² groot is, in plaats van het bouwvlak van 442 m², zoals dat nu is ingetekend.

Voordien heeft de gemeente Maarn heeft op 4 juli 2002 aanlegvergunning verleend om, onder een aantal voorwaarden, naast Scherpenzeelseweg 46 heesters te telen op het perceel sectie E nr. 102 thans nr. E 707 gedeeltelijk. Ook deze aanduiding ontbreekt in de verbeelding en/of de regels.

2 Op beide locaties verzoek ik om de functieaanduiding: "specifieke vorm van agrarisch-heesterkwekerij" op te nemen, zodat ook de functieaanduiding "IV" op perceel E nr 707 wordt omgezet in genoemde functieaanduiding. Wij verzoeken u met klem om deze bestaande rechten te respecteren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3 Tenslotte stellen wij een efficiëntere vormverandering van ons agrarisch bouwvlak voor. Onder meer is het bakhuis binnen het bouwvlak gebracht. Op bijgaande situatie tekening is dit weergegeven.

Afbeelding: aanpassing bouwvlak, inclusief bakhuis (zie Bijlagenboek)

Gemeentelijke reactie

1. Met de voorgestelde correctie van het bouwvlak kan worden ingestemd. Reclamant heeft terecht gewezen op het wijzigingsbesluit uit 2005, waarbij voor de halfopen schuur een groter bouwvlak is

toegewezen dan in het ontwerpplan was getekend. In het definitieve plan wordt het bouwvlak op de verbeelding alsnog conform dit besluit aangepast: van 442 m² vergroten naar 1.500 m².

2. Met het verzoek om een aparte functiaanduiding kan onder voorwaarden worden ingestemd. Reclamant heeft in 2002 onder voorwaarden een aanlegvergunning gekregen voor het telen van heesters. In het definitieve plan wordt het telen van heesters met een aparte functiaanduiding 'heesterkwekerij' op de verbeelding en in de regels alsnog onder voorwaarden mogelijk gemaakt voor een perceel gelegen in de zuidoostelijke oksel van de Scherpenzeelseweg en de Altena.
3. Met een efficiënter bouwvlak bij nr. 46 kan worden ingestemd. Daardoor ook het bakhuis binnen het bouwvlak komt te liggen; vormverandering conform meegeleverde situatietekening.

Conclusie

De zienswijze delen wij en dit leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding vergroten wij het bouwvlak conform het wijzigingsbesluit uit 2005 in zuidoostelijke richting.
2. Op de verbeelding en in de regels voegen wij de functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - heesterkwekerij' (saw-hk) toe voor het perceel gelegen in de zuidoostelijke oksel van de kruising van de Scherpenzeelseweg en de Altena.
3. Op de verbeelding passen wij de vorm van het bouwvlak aan conform de meegeleverde situatietekening.
4. Op de verbeelding verwijderen wij de aanduiding IV van het kleine bouwvlak ter plaatse van de halfopen schuur.

4.32 Schoolweg 4 te Overberg

Zienswijze

Namens, Schoolweg 4, 3989 AW Overberg wil ik enkele zienswijzen indienen aangaande het ontwerpbestemmingsplan OMMA.

1

1) De bestemming, agrarisch intensief, halfopen landschap, verwevingsgebied zijn correct. Echter de dubbelbestemming waar het bedrijf mee te maken heeft: Leiding hoogspanningsverbinding heeft voor dit bedrijf toch consequenties. Bijna het gehele bedrijf valt in deze strook. U geeft in de verbeelding een strook aan met een breedte van ongeveer 135 meter (= 2x 67,5 meter) en noemt dit belemmeringsstrook. De strook is ons inziens erg breed genomen. Het zakelijk recht van hoogspanningsleidingen bij Tennet is bij een 380KV leiding maximaal 2 x 40 meter. Waarom is dan voor deze breedte gekozen? Daarnaast mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd, (art 19.2.1) Graag zou mijn klant de zekerheid van u willen over de vervolgregel: art 19.3: afwijken van de bouwregels: Mag ik een nieuwe stal realiseren indien Tennet, de leidingbeheerder schriftelijk een positief advies heeft gegeven? De onderliggende bestemming is agrarisch met waarden, intensieve veehouderij. Dit verwacht cliënt wel, omdat tijdens het bezoek van 2 medewerkers van de gemeente, in een inventarisatieronde, gevraagd is om het bouwvlak aan de Noordzijde te vergroten om eventueel in de toekomst de stal te kunnen vergroten, richting hoogspanningsleiding. Op dit verzoek is positief gereageerd, getuige de verbeelding welke bij Schoolweg 4 is gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.

2

2) De eis om bij uitbreiden (ook van de bestaande stal) 85% te reduceren is absurd. De opfokhennen op het bedrijf zijn gehuisvest in een volièresysteem (El.8.1). Deze hebben

een ammoniakemissie van 50 gram per dierplaats per jaar. Om 85% reductie te halen, moet een systeem gebruikt worden met een norm van 7,5 gram per dierplaats per jaar. In de Regeling ammoniak en veehouderij Staatscourant 2015 nr. 16866 van 1 juli 2015 is de laagste norm een chemische luchtwasser met 90 96 emissiereductie (E1.9) bij opfokhennen, welke 17 gram per dierplaats per jaar emitteert. Het is dus in deze tak van veehouderij onmogelijk om aan de eis van 85% reductie te voldoen. Daarnaast komen bij de luchtwassystemen enorme hoge jaarlijkse kosten, waardoor de banken bij elk financieringsverzoek zullen afhaken. Verzocht wordt om de reductie-eis van 85% in artikel 3.4.2 te schrappen en aan te sluiten bij de landelijke en provinciale ammoniakwetgeving.

3

3) Ondernemer heeft plannen om de bestaande zoogkoeien- en vleesstierenstal uit te breiden met een afmeststal voor vleesstieren met een ster van de dierenbescherming voor "Beter Leven"-concept. (o.a. Potstal in het stro). Voor vleesstieren zijn echter in de genoemde Regeling ammoniak en veehouderij geen emissiearme systemen genoemd. De enige categorie die hier geaccepteerd wordt, is A6.100, overige huisvestingssystemen. In de regels voor het bestemmingsplan wordt ook hier een eis gesteld van 85% emissiereductie. Keiharde conclusie is dan dat ook hier de ondernemer niets meer kan. Verzocht wordt wederom om de emissiereductie-eis in art. 3.4.2 te schrappen en aan te sluiten bij de provinciale en landelijke ammoniakwetgeving.

4

4) Cliënt sluit zich tevens aan bij de zienswijzen die zijn ingediend door AgruniekRijnvallei namens diverse leden.

Graag zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad indien dit mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

1. Met het bezwaar tegen bredere beschermingszone onder hoogspanningsleiding 380 Kv kan niet worden ingestemd, omdat sprake is van 150 Kv met daarbij een reguliere veiligheidszone van 2x 80 meter en niet 2x 67,5 meter, zoals reclamant oppert. Bouwen onder de dubbelbestemming Hoogspanningsleiding is niet uitgesloten, maar loopt - vanwege het belang van de leiding - altijd via een afwijkingsbevoegdheid, die in artikel 19 wordt geboden. Vanwege het belang van veiligheid en het weren van kwetsbare functies (zoals Wonen) gelden hier voorwaarden. De afwijkingsprocedure loopt conform en parallel aan een bouwvergunning (omgevingsvergunning). Daarbij wordt ook het advies van de leidingbeheerder Tennet meegenomen.
2. Met het bezwaar tegen emissiereductie-eis van 85% bij IV-stal kan worden ingestemd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Zie de Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
3. Met het bezwaar tegen emissiereductie-eis voor vleesstieren kan worden ingestemd, omdat daarvoor nog geen emissiearme stalsystemen bestaan. Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2.
4. Met de overige bezwaren conform AgruniekRijnvallei kan worden ingestemd. Zie Algemene beantwoording onder paragraaf 2.2 t/m 2.5 en 2.8.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor de punten ad. 2, 3 en 4 en dit leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording bij de paragraaf 2.2 t/m 2.5 en 2.8, waarbij o.a. de emissiereductie-eis van 85% voor IV in de regels komt te vervallen.

4.33 Schoolweg 10 te Overberg

Zienswijze (mondeling)

Langs deze weg dien ik een zienswijze in met betrekking tot het agrarisch bouwvlak Schoolweg 10 te Overberg.

1

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de achterzijde van het bouwvlak niet efficiënt ingetekend. De achterzijde loopt nl. schuin weg. Wij verzoeken u om dit corrigeren, zodat de bouwgrens ter plaatse in een hoek van 90 graden wordt getekend. Het bouwvlak aan de noordwestzijde wordt daardoor enigszins vergroot en aan de noordoostzijde enigszins verkleind.

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om de vorm van het bouwvlak te wijzigen, zonder dat de oppervlakte wordt vergroot, kan worden ingestemd. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze delen wij en dit leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:
Op de verbeelding passen wij de achterzijde van het bouwvlak in een hoek van 90 graden conform het voorstel. Daarbij houden wij zoveel mogelijk rekening met de aanwezige hoogspanningsleiding.

4.34 Vinkenbuurt 6 en 6a te Maarn

Zienswijze

Namens opdrachtgever, maatschap T.M. de Leeuw & G.M. Donselaar, wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA, zoals dat t/m 8 oktober 2015 ter inzage ligt.

Opdrachtgever exploiteert aan de Vinkenbuurtweg 6/6a in Maarn een zoogkoeienhouderij met bijbehorend jongvee, bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

Samenvatting zienswijze

De heer wenst het agrarische bouwvlak aan de achterzijde te verlengen, zodanig dat reeds vergunde ruwvoeropslagen binnen het bouwvlak worden gebracht. Zowel het voorheen geldende reconstructie- als huidige provinciale beleid verzetten zich niet tegen de gewenste ontwikkeling. Ook zijn er geen andere (milieukundige) beletselen.

Bedrijfssituatie

De heer, wonende aan de Vinkenbuurtweg 6a te Maarn is eigenaar van het bedrijf welke is gelegen aan de Vinkenbuurtweg 6. Binnen de veehouderij worden wisselend ongeveer 25 zoogkoeien met bijbehorend jongvee gehuisvest en is een milieumelding geaccepteerd in 1994. Het bedrijf kan in de huidige vorm en omvang worden getypeerd als grondgebonden veehouderij.

Groter bouwvlak

Door opdrachtgever is in de inspraakreactie op het voorontwerp verzocht om een groter bouwvlak. Een beperkte verlenging is wenselijk, om zo de reeds vergunde en aanwezige voeropslagen binnen het bouwvlak te brengen.

Uw gemeente constateert in de weerlegging als opgenomen in de Inspraaknota dat het agrarische bedrijf is gelegen in het extensiveringsgebied en dat de uitbreiding van een agrarisch bouwvlak aldaar niet mogelijk is. Daarbij is het perceel gelegen in een gevoelig gebied nabij de bebouwde kom.

In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat voor niet-grondgebonden landbouw er een 'stand still' geldt binnen extensiveringsgebied. Extensiveringsgebieden zijn aangewezen om de functie natuur of wonen te beschermen tegen de invloeden van de intensieve veehouderij. Dit is overeenkomstig het provinciale beleid. De teksten zijn op dit punt vrijwel identiek aan de Structuurvisie (PRS) en Verordening (PRV) van de provincie Utrecht.

Vervolgens is in paragraaf 4.3.4 van de toelichting in afwijking van het provinciale beleid en ongemotiveerd opgenomen dat een vergroting van het bouwvlak in een extensiveringsgebied niet is toegestaan. Deze beperking gaat aanmerkelijk verder dan het provinciale beleid. Het provinciale beleid beperkt slechts de ontwikkeling van 'intensieve veehouderijbedrijven' in het extensiveringsgebied. De beperking van de 'iv'-bedrijven is conform de doelen van het reconstructiebeleid en niet van toepassing op de overige agrarische bedrijven. Daarbij is de gewenste uitbreiding slechts ten dele gelegen in het extensiveringsgebied en hoofdzakelijk in het verwevingsgebied.

De opmerking dat het perceel is gelegen in een gevoelig gebied vindt slechts grond in de feitelijke situatie. Vermoedelijk wordt hiermee bedoeld dat omgeving, de omliggende woningen, moeten worden beschermt tegen mogelijk nadelige gevolgen van eventuele ontwikkelingen op het agrarische bedrijf. De bestaande milieuwetgeving biedt voldoende en afdoende waarborgen om de omliggende woningen te beschermen tegen milieuemissies en andere effecten vanuit het bedrijf. Er verzet zich dan ook niet direct geen andere wet- of regelgeving tegen het vergroten van het bouwvlak. Daarbij wordt er enkel een vergroting gevraagd voor de opslag van veevoerders.

De milieueffecten van verpakte persbalen zijn nihil zodat deze op grond van het Activiteitenbesluit op 0 meter van woningen van derden mogen worden opgeslagen en een voeropslag op 25 meter respectievelijk 50 meter. Deze afstanden worden gewaarborgd op de plaats van de gewenste vergroting. Daarbij komt dat op 12 mei 2011 door uw gemeente een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een sleufsilos voor voeropslag, onder nummer 11.WB0360. Deze voeropslag heeft een oppervlakte van ruim 100 m² en is geheel gelegen buiten het voorgestelde bouwvlak. Hetzelfde geldt voor de verpakte persbalen. Ze zijn beiden gesitueerd ter plaatse van het rood aangegeven gedeelte waar gevraagde vergroting op toeziet.

Afbeelding: uitsnede verbeelding met globale gewenste uitbreiding bouwvlak (zie Bijlagenboek)

De aanleiding om een vergroting te vragen wordt ingegeven door artikel 4.4.1 en 4.3.1 van het bestemmingsplan, hierin is opgenomen dat geen opslag van hooirollen buiten het bouwvlak mag plaatsvinden en geen ontheffing kan worden verleend voor voeropslag boven de 250 m² buiten het bouwvlak. Deze hoeveelheid wordt overschreden.

Door dit bestemmingsplan zou ineens een strijdige situatie ontstaan, waarvan nu geen sprake is. Immers, met vergunning is de sleufsilos nog maar recent gerealiseerd en de opslag van persbalen buiten het bouwvlak is nu niet als strijdig te betitelen. Dus door wijziging van de regels komt opdrachtgever in deze positie om te vragen om een (beperkte) vergroting van het bouwvlak en niet uit eigen beweging vanwege nieuwe gewenste ontwikkelingen.

Verzoek

1

Opdrachtgever verzoekt u om deze zienswijze te betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied OMMA. Specifiek verzocht wordt om het bouwvlak aan de achterzijde in een rechte hoek te verlengen, zodanig dat de met vergunning verleende bouwwerk geheel binnen het bouwvlak wordt gesitueerd en de reeds aanwezige opslag van persbalen er ook binnen komt te vallen.

2

Wilt u de ontvangst ervan schriftelijk aan mij bevestigen en mij op de hoogte houden van het vervolg van de procedure en uw besluit?

Gemeentelijke reactie

1. Met het verzoek om aanpassing aan de achterzijde van het bouwvlak conform de op 12 mei 2011 verleende omgevingsvergunning voor een sleufsilos, nr. 11.WB0360, kan worden ingestemd. Door de voeropslagen binnen het bouwvlak te halen, ontstaat er een ruimtelijk aanvaardbare situatie. De verbeelding zal hierop zodanig worden aangepast, dat ook de persbalenopslag binnen het bouwvlak valt ($250 + 100 = 350 \text{ m}^2$).
2. Met een vergroting van het bouwvlak conform meegeleverde tekening kan niet worden ingestemd, omdat hij een oppervlakte vraagt van circa 1.000 m^2 , terwijl de ruimtebehoefte voor kuilvoerplaat en hooibalenopslag slechts 350 m^2 bedraagt.

Conclusie

De zienswijze delen wij alleen voor het gestelde onder punt 1 en dit leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan: Op de verbeelding passen wij het bouwvlak zodanig aan, dat de vergunde sleufsilos en de hooibalenopslag binnen het bouwvlak vallen (ca. 350 m^2).

4.35 Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen inzake Griftdijk 2 etc.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen, betreffende de gronden bij ons in eigendom.

Naar aanleiding van de ter inzage legging (van 28-08-2015 t/m 8-10-2015) van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen (OMMA) en de daarop betrekking hebbende stukken (identificatienummer: NL.IMRO.1581.UHRommabuitengeb-on02), willen wij graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze heeft betrekking op de gevolgen voor de gronden die bij ons in eigendom zijn nabij de Griftdijk 2 te Maarsbergen (voor de exacte locatie van deze gronden, zie het kaartmateriaal behorende bij het KAMM-convenant van 5 maart 2015).

Termijn en belang

Met ingang van 28 augustus 2015 tot en met 8 oktober 2015 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA buitengebied', voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen. Wij verzoeken u derhalve vast te stellen dat deze zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn is verzonden.

Onze zienswijze is gericht op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen en uitstralingseffecten op de gronden aan de Griftdijk die bij ons in eigendom zijn. Zoals in het KAMM-convenant van de landgoederen Het Kombos, Anderstein, Maarsbergen en Huis te Maarn, gemeente Utrechtse Heuvelrug en provincie Utrecht is vastgelegd, streven wij ernaar om deze gronden, die bij ons in eigendom zijn, maar grotendeels verpacht zijn aan de eigenaar van de boerderij op het adres Griftdijk 2 te Maarsbergen, naar een hogere landschappelijke kwaliteit te brengen.

Het convenant is een samenhangend pakket aan maatregelen, opgesteld om gebiedsbrede meerwaarde te creëren naast individuele ambities van eigenaren om hun landgoederen toekomstbestendig te kunnen houden.

Paardenhouderij ter plaatse van de Griftdijk 2 te Maarsbergen

Aan de Griftdijk 2 is een boerderij gevestigd. De boerderij en omliggende gronden zijn in eigendom van de bewoners (zie rood kader op de navolgende afbeelding). De omliggende gronden zijn bij ondergetekenden in eigendom en behoren tot Het Kombos (zie groene aanduiding op de navolgende afbeelding). Deze gronden worden verpacht aan de eigenaar van de boerderij en gronden aan de Griftdijk 2.

Afbeelding: ligging van het bedrijf (zie Bijlagenboek):

Groene aanduiding: percelen die worden verpacht aan de bewoners van Griftdijk 2

Rood kader: Griftdijk 2, gronden in eigendom van de bewoners

Blauw kader: aanduiding 'paardenhouderij'

1

In het ontwerpbestemmingsplan 'OMMA buitengebied' is op de gronden aan de noordzijde van de Griftdijk 2 te Maarsbergen aanvullend aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' een specifieke functieaanduiding 'paardenhouderij' opgenomen. Op grond van de bestemmingsplanregels is ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend een paardenhouderij toegestaan (artikel 4.1 onder e). De definitie van een paardenhouderij is als volgt: het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's. Het is onduidelijk waarom deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Wij willen aangeven het onjuist en onwenselijk te vinden om op het adres Griftdijk 2 te Maarsbergen de aanduiding 'paardenhouderij' op te nemen. Hiervoor hebben wij de volgende redenen:

Agrarische bedrijvigheid wordt uitgesloten

Het uitsluitend toestaan van een paardenhouderij maakt 'gewone' agrarische bedrijvigheid (zoals genoemd in artikel 4.1 onder a) niet langer mogelijk en bovendien is een paardenhouderij uitdrukkelijk niet op agrarische productie gericht. Dit is ons inziens een ongewenste ontwikkeling. Het gebruik van de gronden ten behoeve van agrarische bedrijvigheid sluit beter aan bij de ambities voor het naastgelegen Kombos en bij het gebruik van de overige omliggende gronden;

Gevolgen voor het landgoed Het Kombos

2

De landschappelijke kwaliteit van de gronden bij deze boerderij die tot ons eigendom behoren, zijn onlosmakelijk verbonden met de agrarische bestemming en de daaraan verbonden agrarische bedrijvigheid. Wij doelen daarbij op de bodemsamenstelling (vormen van grondbewerking en bemesting, effecten van beweiding en gewaswinning), de verkaveling (type en mate van afrastering), de vegetatie (flora verbonden aan het type beweiding, beweidingschema en gewaswinning), de landschappelijke elementen (knotbomen, singels en waterlopen) en de fauna verbonden aan het agrarisch gebruik (weidevogels, hazen, reeën). Deze landschappelijke kwaliteit willen we behouden en versterken. Door het toestaan van een paardenhouderij en de agrarische bedrijvigheid niet langer toe te staan, worden de landschappelijke kwaliteiten van het gebied aangetast; De paarden en pony's behorende bij de paardenhouderij zullen naar verwachting gebruik

maken van de naastgelegen gronden (voor het grazen, etc.). Dit betekent dat het gebruik van de gronden die door ondergetekenden in eigendom zijn, maar aan de bewoner van de Griftdijk 2 worden verpacht, wijzigt. Voorkomen dient te worden dat het toestaan van een paardenhouderij ertoe leidt dat er sprake is van schaduwwerking voor de gronden die bij ondergetekenden in eigendom zijn. Bovendien is het gebruik van de naastgelegen gronden (zonder de aanduiding paardenstal) ten behoeve van de paarden en pony's niet toegestaan op grond van de bestemmingsregels;

Het toestaan van een paardenhouderij op het adres Griftdijk 2 te Maarsbergen, zorgt voor een verdergaande verrommeling en verstening van het waardevolle agrarische landschap. Dit betreft een ongewenste ontwikkeling;

Het toestaan van een paardenhouderij zal de ontwikkeling van Het Kombos, die niet alleen door ons, maar ook door de Provincie Utrecht en de gemeente Utrechtse Heuvelrug gewenst is (getuige de inhoud van het KAMM-convenant van 5 maart 2015), ernstig belemmeren, danwel onmogelijk maken. Het toestaan van een (professionele of hobbymatige) paardenhouderij op deze locatie leidt tot verlies van landschappelijke kwaliteit. Dit wordt onder andere veroorzaakt door ongewenste en ernstige verrommeling/versnippering van het landschap en is in strijd met de ambitie om de natuurwaarden van Het Kombos te behouden en versterken. Wij willen vasthouden aan de afspraken in het KAMM-convenant van 5 maart 2015 en verzoeken ook de Gemeente (en de Provincie) om te acteren conform deze afspraken;

Milieuhinder

Tevens leidt het toestaan van een paardenhouderij tot andere negatieve effecten. Vanuit de paardenhouderij neemt de milieuhinder toe. Hierbij betreft het onder andere een toename van het aantal verkeersbewegingen, geluidsoverlast, lichthinder en geurhinder. Het mogelijk maken van een paardenhouderij biedt namelijk de mogelijkheid tot het bedrijfsmatig houden en stallen van paarden en pony's met daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten als het fokken, africhten, trainen en berijden van de paarden en pony's. De bedrijfsmatige functie van de paardenhouderij zorgt daarmee voor een toename in het aantal gebruikers van het gebied en tevens voor een toename aan milieuhinder;

Gebrek aan bedrijfsmatige deskundigheid

De eigenaar van de boerderij aan de Griftdijk 2 te Maarsbergen is geen paardenhouder. Hij heeft hiervoor geen opleiding gevolgd, en evenmin leidt hij een professionele paardenhouderij met de daarvoor benodigde gebouwen, materialen en professioneel gehouden paarden. Wij twijfelen aan zijn mogelijkheden om op zorgvuldige wijze bedrijfsmatig paarden en pony's te houden en stallen;

Financiële redenen

Wij willen niet het risico lopen dat ons vermogen dat verbonden is aan het eigendom van de gronden en het kunnen verpachten van deze gronden, wordt aangetast door het toestaan van een paardenhouderij. Wij vrezen voor de financiële gevolgen die deze ontwikkeling heeft, als gevolg van de negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteiten van Het Kombos.

Op grond van het bovenstaande, verzoeken wij de aanduiding 'paardenhouderij' te verwijderen. Daarnaast verzoeken wij u duidelijkheid te geven ten aanzien van de voornoemde punten.

Illegale metaalrecyclingbedrijf op grond in ons eigendom, nabij de Griftdijk te Maarsbergen

Tegen onze zin is op ons eigendom nog steeds sprake van een woning en van bedrijfsactiviteiten

behorende bij een illegaal metaalrecyclingbedrijf. Illegaal omdat de bestemming van de betreffende grond dit gebruik niet toestaat. Wij verzoeken de gemeente om de huidige bestemming zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Maarn over te nemen in het definitieve bestemmingsplan 'OMMA buitengebied'. Tevens verzoeken wij de gemeente om die acties te ondernemen die nodig zijn om te komen tot beëindiging van het metaalrecyclingbedrijf op de bestaande locatie, waarbij uitplaatsing van het bedrijf mét de woning onze voorkeur heeft.

Voor het willen vasthouden aan de vigerende bestemming hebben we tevens de volgende redenen:

- Wij willen vasthouden aan de afspraken in het KAMM-convenant van 5 maart 2015 en verzoeken ook de Gemeente (en de Provincie) om te acteren conform deze afspraken;
- Voorkomen dat de landschappelijke kwaliteit verder wordt aangetast en de potentie behouden om de landschappelijke kwaliteit te kunnen verhogen;
- Het voorkomen van waardedaling van ons vermogen dat verbonden is aan het eigendom van de grond waarop het illegale metaalrecyclingbedrijf is gelegen (alsmede van de daaromheen gelegen gronden) als gevolg van een wijziging van de bestemming.

Overname van het provinciale beschermingsgebied voor het (sub)prioritaire verdrogingsgebied waarin het Kombos is gelegen (PRV, art.4. 11a)

3

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. Bij onze reactie op het voorontwerp OMMA hebben wij u reeds de kaart met het beschermingsgebied toegezonden. Gaarne zien wij de beschermingszoning en bijbehorende eisen die op Provinciaal niveau gelden, ook op Gemeentelijk niveau in het bestemmingsplan overgenomen.

Gemeentelijke reactie (zie ook 4.14 en 5. 10)

Met de met redenen omklede verzoeken omtrent de paardenhouderij aan de Griftdijk tegenover nr. 2. kan deels wel en deels niet worden ingestemd om de navolgende redenen:

1. Er rust een milieuvergunning op het perceel voor het houden van paarden op het perceel. Dus een passende bestemming ligt in de reden.
Gelet op het oneigenlijk gebruik van het perceel is in najaar van 2015 een controle uitgevoerd. Daarbij zijn inderdaad verschillende activiteiten anders dan de paardenhouderij geconstateerd.
2. In zijn algemeenheid zijn kleinschalige nevenactiviteiten tot 300 m², voor stalling van volumineuze goederen tot 500 m² mogelijk. In het bestemmingsplan is hiervoor een lijst opgenomen. De verbreding van de landbouw is hierbij het vooropgezette doel in relatie tot hetgeen ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De activiteiten in deze lijst zijn al 10 jaar algemeen aanvaard beleid, zowel binnen de gemeente als binnen provincie en de inmiddels ingetrokken Reconstructiewet. Dus het stallen van vrachtauto's kan hieronder worden geschaard, voor zover dit de genoemde oppervlakte niet overschrijdt. Wij hebben geconstateerd dat de gehele schuur van 1.000 m² voor opslag en stalling wordt gebruikt. Wij zijn daarom voornemens handhavend op te treden, voor zover dit de maximaal toegestane oppervlakte overschrijdt. De overige activiteiten in een andere schuur, zoals de houtzagerij/houtkloverij nemen wij niet op in het bestemmingsplan. Ook hiervoor zal een vooraanschrijving voor handhaving uitgaan. Wij hebben begrepen dat verplaatsing hiervan naar het bedrijventerrein een reële optie is. Wij zullen in het handhavingstraject hierop aan koersen.
3. Met het verzoek tot overname van provinciaal beschermingsgebied (sub) prioritair verdrogingsgebied in het bestemmingsplan kan niet worden ingestemd, omdat het onderhavige gebied niet valt onder de (sub) TOP-gebieden voor verdrogingsbestrijding, maar onder *Overig verdroogd gebied buiten de EHS*. Alleen voor gebieden binnen de EHS geldt een aanbeveling voor aankoop van gronden en de

mogelijke bestemming tot “Natuur”. Dat scenario is hier niet aan de orde.

In de PRV, artikel 4 sub 11a wordt weliswaar gesproken over een bufferzone van 500 meter rondom subTOP-gebieden om waterkwantiteit en –kwaliteit voor grondwaterafhankelijke natuur te zekeren, maar het bestemmingsplan biedt slechts marginale mogelijkheden om daar wat aan te doen. Waterkwantiteit en waterkwaliteit is vooral een zaak van de waterschappen.

Tekst uit PRV-2013, artikel 4, sub 11a:

Veel natuurgebieden, waaronder een aantal Natura 2000-gebieden, lijden op dit moment veel schade door (grond)watertekorten of door wateraanvoer van onvoldoende kwaliteit. Het gaat met name om grondwaterafhankelijke natuur langs de flanken van de heuvelrug, in de Gelderse Vallei en in het veenweidegebied. Voor de afweging is het van belang dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert. Toegelicht moet worden tot welke keuzes de afweging heeft geleid. De hier opgenomen TOP-gebieden en subTOP-gebieden zijn de TOP-gebieden en subTOP-gebieden uit de PRS met een bufferzone van 500 meter.

Conclusie

1. De zienswijze delen wij ten dele en daarom zal er handhavend worden opgetreden.
2. De zienswijze echter leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5 Niet-agrarische zienswijzen

5.1 Bergweg 5 te Amerongen

Zienswijze

Naar aanleiding van uw schrijven op mijn inspraak reactie, waarin u aangeeft dat mijn inspraak reactie van 11 juni jongstleden ruimschoots na de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is ingediend, waardoor er helaas geen rekening mee is gehouden in het ontwerp-bestemmingsplan (hierna Ontwerp), zoals dat vanaf 28 augustus 2015 ter inzage werd gelegd, verzoek ik u mijn brief van 11 juni te beschouwen als een zienswijze aan de gemeenteraad, herhaald en ingelast.

In het schrijven van 8 juni heb ik een zienswijze/bezwaar beschreven specifiek als eigenaar van het perceel Bergweg 5 te Amerongen. Naast algemene zienswijzen/bezwaren heb ik na verdere lezing van het Ontwerp nog de volgende aanvullende zienswijzen ter zake van het perceel bekend onder Bergweg 5 (voorheen 5a).

1. In het Ontwerp wordt aangegeven dat gemeente uitdrukkelijk niet beoogd eigenaren onvrijwillig hun percelen te laten bestemmen als natuur. De her classificatie van het perceel Bergweg 5 als Natuur houdt feitelijk in dat het onvrijwillig als natuur geclassificeerd wordt. Ik maak dus bezwaar tegen deze classificatie, er is geen noodzaak voor deze her classificatie, ook niet omdat het specifieke perceel niet vanuit een EHS of een NBP perspectief aangeduid wordt als Natuur of als zoekgebied voor Natuur.
2. De op het perceel aanwezige opstal is opgenomen in de aan het Ontwerp aangehechte monumentenlijst. In mijn zienswijze is dat voor Bergweg 5 een incorrecte opname in deze lijst. In het begin van de jaren 70 is er, op basis van loopstalspanten een schuur opgetrokken die door zijn vorm aan de buitenkant lijkt op een tabaksschuur. Niets aan de dimensies is origineel; niet de maatvoering, niet de dakhoogte en -helling, niet eens het materiaal gebruik en al helemaal niet de gevels en gevelopeningen. De overeenkomst is: de globale vorm, het gebruik van zwarte houten planken aan de buitenzijde en een rood pannendak met Hollandse pannen.

We hebben in de periode na aankoop van het pand in 2005 jaren diverse soorten mensen en instanties over de vloer gehad , waaronder de monumentenwacht en andere organisaties; allen verlieten het pand in teleurstelling omdat, in tegenstelling tot hun verwachting, het pand geen enkele historische waarde representeerde. Al die belangstellenden en instanties hebben overigens sinds een dergelijk bezoek geen enkele belangstelling meer getoond. De laatste belangstellende vanuit een cultuurhistorisch perspectief heeft ons bezocht in 2008, maar slechts omdat hij 50 jaar geleden, als jongeman, het aanpalend perceel bewoonde.

In 2005 (naar aanleiding van een vergunning voor een verbouwing) heeft de toenmalig burgemeester van de toenmalige gemeente Amerongen met ondergetekende vastgesteld dat het pand Bergweg 5 (toen nog Bergweg 5a) wellicht ten onrechte op de gemeentelijke monumentenlijst staat. De burgemeester vond met mij dat de richtlijnen voor gemeente monumenten/ tabaksschuren niet geheel passend waren voor het pand en perceel en hebben toen ook samen vastgesteld dat slechts de westkant van het pannendak (zichtbaar van de Bergweg) vanuit cultuur historisch perspectief een beschermd aanblik zou moeten zijn, niet de schuur als geheel en omgeving/perceel. Vanuit deze beoordeling is vervolgens ook een vergunning verleend.

Vanuit voorgaande verzoek ik u, het pand op het perceel van Bergweg 5, of via het bestemmingsplan Bergweg 5 geheel te doen verwijderen van de lijst van monumenten (uitsluiten van toepassing van de bestemming monument voor pand en perceel in het Ontwerp), of het perceel in het Ontwerp, vanuit een bestemming perspectief uit te zonderen van de lijst, onder handhaving van de voorschriften ter zake de opstal (de schuur/woning zelf).

3. Begin mei 2015 heb ik, onder de wijzigingsbevoegdheid van Gemeente in het vigerend bestemmingsplan, met verwijzing naar de notitie Tabaksschuren, verzocht een hooiberg te kunnen plaatsen. Ondanks het feit dat dit verzoek reeds 5 maanden in behandeling is, heeft definitieve besluitvorming over de wijze waarop en de criteria waaronder, zoiets gerealiseerd kan worden nog steeds niet plaatsgevonden. Ik verzoek gemeente in de verbeelding van het bestemmingsplan ruimte te laten/maken voor een dergelijk initiatief. Dit zou kunnen door een aanvullend bouwvlak aan te brengen, eventueel met een daarvoor passende bestemming; binnen de huidige tekst van het Ontwerp, dus de bestemming "agrarisch met waarden".

In aanvulling op mijn schrijven van 11 juni jongstleden stel ik u ook door middel van dit schrijven op de hoogte van de aanvullende generieke zienswijzen c.q. bezwaren tegen het Ontwerp en ik verzoek u deze integraal met de zienswijze als geformuleerd in mijn brief van 11 juni, als ook als op zichzelf staande zienswijzen c.q. bezwaren te beschouwen. Ze zijn relevant voor het perceel Bergweg 5 maar ook relevant voor andere percelen binnen het bestemmingsplangebied. De volgende algemene aanvullende zienswijzen/bezwaren wil ik onder uw aandacht brengen:

4. In het Ontwerp wordt terecht aangegeven (pagina 25) dat de kwaliteit van de bebouwing haar oorsprong vindt in de vrije setting, diversiteit en individualiteit. Ik kan me sterk vinden in deze beoordeling maar ben van mening dat het Ontwerp onvoldoende rekening houdt met deze kwaliteit en individualiteit. Het betreft hier in het bijzonder de algemene bouwregels in bestemming Natuur (10.2.1, 10.2.2, 10.4.1), en de geboden afwijking clauses voor de daarin opgenomen dimensies ter zake bouwhoogte van 3 meter (10.3.d), respectievelijk oppervlakte 60 meter (10.4.2.e), volstrekt niet voldoende zijn om eigenaren in staat te stellen om hun woonkwaliteit te handhaven. Dit laatste zeker gezien vanuit de in het algemeen relatief grote bouwvolumes en perceelgrootte. Bovendien vraagt de in het Ontwerp beschreven diversiteit om ruimere grenzen en biedt juist vanwege het solitaire karakter en haar verholendheid daar een mogelijkheid voor. Een meer individuele toetsing van aanvragen ter zake van bouw van objecten en gebruik van percelen biedt mogelijkheid om zowel aan de kwalitatieve doelstelling van het Ontwerp bestemmingsplan om bij te dragen als individuele ontwikkeling mogelijk te maken, zonder precedenten te scheppen. Een dergelijke individuele benadering laat ruimere begrenzing toe zonder risico's van ongewenst perceel gebruik en ontwikkeling .
5. Het in het Ontwerp aangeduide behoud en de ontwikkeling van de kwaliteit van het wonen, zou ook moeten inhouden dat eigenaren in die bewoningskwaliteit mee moeten kunnen ontwikkelen naar hun individuele ontwikkeling (bijvoorbeeld opslag, parkeren, beperkte verblijfsrecreatie, inpandige functie verandering) en/of maatschappelijke (bijvoorbeeld mantelzorg) behoeften, mits redelijk en passend in de context van de individuele locatie. In dit kader zou de gemeente zich uitdrukkelijk het recht moeten voorbehouden om aan percelen verplaatsing, wijziging, uitbreiding of vergroting van bouwvlakken en/of verhardingsvlakken toe te kennen, voor zover dit passend wordt beoordeeld vanuit de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan. Zonder dit recht zet men " de zaak immers op slot", wat kan betekenen dat op termijn de zo gewenste "kwaliteit" verloederd. In het bestemmingsgebied van OMMA zijn dergelijke situaties niet vreemd, de

veelheid van leegstaande en/of uitgewoonde panden in het gebied bevestigen deze hypothese. Het Ontwerp lijkt geschreven vanuit een repressieve doelstelling, uitgaande van een negatieve impact van ontwikkeling, terwijl juist de eigenaren van percelen in deze buitenruimte (gezien ook hun belang bij de kwaliteit van de omgeving) mogelijkterwijs ook plannen willen realiseren ter verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte. Deze initiatieven worden door de stringente regelgeving, alsmede de beperkte wijzigingsbevoegdheid, nodeloos beperkt.

6. Gezien de ambities ter zake van de EHS, alsmede de wens invulling te geven aan het NBP, lijkt de ruimte die het Ontwerp geeft om erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter (10.2.2) te realiseren onwenselijk. Dergelijke hoogte van afscheidingen beperkt een doorstroom van fauna en wordt (naar mijn informatie) ook door de beheerders van het Utrechts Landschap ook sterk ontraden.
7. In aansluiting op de beoordeling van de hiervoor geduide artikelen ter zake van gebieden aangeduid met Natuur, en met grotendeels dezelfde motivatie, beoordeel ik de regelgeving voor het gebied aangeduid Wonen Vrijstaand (BI), in het bijzonder de regelgeving ter zake bijgebouwen (16.1.e, 16.2.3) op plaatsen te restrictief, dit mede gezien het karakter (omvang en ligging) van de woningen/percelen/locaties in het buitengebied. Bouwvlakken in het bestemmingsplan gebied, zeker op percelen die groter zijn dan 4.000 m², zijn relatief (tot de perceel oppervlakte) klein van volume (veel oudere woningen), en de voorgeschreven maatvoering (16.2.3.d), in het bijzonder sub 2. de dak hoogte van bijgebouwen, alsmede de geduide vrijstelling voor dimensies van hooibergen, welke slechts van toepassing is op percelen, aangeduid als "agraris ch met waarden", geeft onnodig beperkingen. Ten aanzien van dit laatste; hooibergen (maar overigens ook kapschuren) passen vanuit diverse perspectieven in het landschap, bevestigen het oorspronkelijk agraris ch gebruik van het buitengebied. Een hooiberg (of een kapschuur) kan een prima bouw vorm zijn die, zonder aanslag te doen op de omgeving en/of het beeld van de omgeving, kan dienen ter verbetering van de inpassing (vervanging) van een bestaand bijgebouw, of om opslag, berging, en of stalling mogelijkheden te bieden (ook bijvoorbeeld voor roerende zaken die in de huidige setting in openlucht gestald worden) in een woonomgeving en/of een woonomgeving die gecombineerd wordt met een nevenfunctie. Dit wordt overigens bevestigd in de beleidsnotitie Schaapskooien en Tabaksschuren (2012) waar in het Ontwerp naar wordt verwezen. Deze Notitie duidt op van het toestaan van bijgebouwen die een link leggen met de (cultuurhistorische ontwikkeling en verandering van) de agraris che functie van deze buitenruimte en opstallen (van schapen en/of tabak naar multi functioneel doch agraris ch gebruik), dus bijvoorbeeld een kapschuur of een hooiberg. In mijn beleving is het gewenst in het Ontwerp de ruimte voor het plaatsen van hooibergen en kapschuren te verruimen (onder een wijzigingsbevoegdheid) en hier een sterk individuele toetsing toe te passen gebaseerd op situationele beeldkwaliteit (landschappelijk, en de voorstane vormgeving/uitvoering) en omgevingsbelasting.
8. Het bezwaar hiervoor geduid tegen de erfafscheiding als bedoeld in 10.2.2. is ook van toepassing op erfafscheidingen als geduid in 16.2.4, en onder dezelfde motivatie als voor 10.2.2.
9. Onder de afwijkingsbevoegdheid beschreven in 16.3 wordt slechts een afwijking onder voorwaarde van sloop beschreven. Onder dezelfde motivatie als het bezwaar zoals gemotiveerd tegen 10.3. lijkt ook hier lijkt sprake van een repressieve oriëntatie (sloop) terwijl voor een constructieve oriëntatie (met vragen als : Wat beoogt de eigenaar? Is er een redelijke wens? Is er sprake van afbreuk bij realisatie? Draagt realisatie bij aan de kwaliteit van de omgeving?) geen ruimte lijkt. Het ontwerp lijkt te duiden: "Als er niets te slopen is zetten we het qua nieuwbouw op slot". Een dergelijke benadering draagt niet per definitie bij tot een positieve instandhouding van

omgeving c.q. buitenruimte en/of landschappelijks beeld en ontwikkeling daarvan op de betreffende percelen. Deze repressieve houding leidt mogelijkerwijs tot het verwaarlozen van percelen en buitenruimte en daarmee tot een achteruitgang van de kwaliteit van deze buitenruimte. Dit laatste is feitelijk op veel plaatsen in het buitengebied waar te nemen, en wordt mede bevestigd door de leegstand van en verloedering van verschillende objecten in het gebied.

10. Waar omgevingskwaliteit centraal lijkt te staan in het Ontwerp, lijkt artikel 16.4. een te beperkte scope te hebben. Wordt er in 16.4. slechts aangegeven wat niet mag inzake de uitoefening van een beroep of een bedrijf, geeft het artikel geen richting voor het (on)gewenst(e) gedrag van private personen. In burgermans taal: "Wanneer je een bedrijf of beroep uitoefent heb je beperkingen in je gebruiksgedrag. Wanneer je gewoon een privaat persoon bent gelden er geen regels". Hier schiet het Ontwerp duidelijk te kort waar het gaat om bescherming van de kwaliteit van de buitenruimte en biedt het bestemmingsplan onvoldoende grondslag voor handhaving. Ook het artikel 32.1 (Verboden gebruik) alsmede het artikel ter zake handhaving geeft hier onvoldoende houvast voor ongewenst gebruikt. Binnen het bestemmingsplan gebied OMMA zijn een flink aantal panden en percelen aan te wijzen die in termen van "verloedering en/of rommelig " voorgaande bevestigen. In mijn beleving is verloedering en een rommelig landschap als gevolg hiervan vaak een grotere aantasting van de leefomgeving (zowel in beeld als in belasting) dan het hier en daar verrijzen van een overkapping, bijgebouw of het uitbouwen van een hoofdgebouw.
11. De regelgeving voor het afwijken van de inhoud van woonruimte in monumentale cultuur historische waardevolle boerderij (16.5.1) heeft in het Ontwerp 4 voorwaarden gekregen (a. t/m d.). Zoals het stuk zich leest dient voor een afwijkingsbesluit aan al die individuele voorwaarden voldaan te worden, terwijl sub b., een bijdrage aan de instandhouding, een moeilijk te substantiëren voorwaarde is. Wanneer de eigenaar bewoner van een dergelijk pand, wegens gebruiksomstandigheden een groter deel van het pand wenst te bewonen (bijvoorbeeld mantelzorg, gezinsuitbreiding, of simpelweg behoefte aan meer in pandige leefruimte), zonder daarmee strijdig te zijn met de overige voorwaarden, waarom moet deze bewoner dan nog aantonen dat het de instandhouding positief beïnvloed? Deze sub b lijkt negatief uit te werken voor eigenaren die willen investeren in hun bestaand of een aan te kopen (monumentale) woning en draagt niet bij aan het behoud van deze monumentale woningen en de aantrekkelijkheid daar eigenaar van te zijn. Daarbij draagt het criterium niet bij aan de in het Ontwerp beoogde behoud en verbetering van de buitenruimte, want een in pandige wijziging brengt normaliter geen significante invloed op de belasting van de buitenruimte. Daarmee is het criterium onder sub b. overbodig en onwenselijk.
12. Waar zienswijzen hiervoor van toepassing zijn op bestemming Wonen BI (16.2.4, 16.3, 16.4) zijn zij ook van toepassing voor gelijk beogende artikelen voor bestemming Wonen B2, respectievelijk de artikelen (17.2.3, 17.2.4, 17.3.2, 17.4) onder gelijke motivatie.
13. Artikel 33.2. beperkt de toestemming voor het aanleggen van een paardenbak tot percelen met een agrarische bestemming. Hiermee beperkt het Ontwerp niet-agrarisch ondernemers in het uitoefenen van hun recreatie, hobby, sport of nevenactiviteit. In de toelichting op het Ontwerp en artikel 35.5 (wijzigingsbevoegdheid) wordt echter aangegeven dat in afwijking een dergelijke aanleg wel mogelijk is, doch is de perceel grootte het beperkende criterium ($= > 1$ Hectare). Het is niet redelijk, private personen die juist vanuit hun voorkeur voor de kwaliteit van buiten wonen en een buitensport kiezen, en die bewust kiezen voor locaties met een omvangrijk perceel, de aanleg van een rijbak te ontzeggen op basis dit criterium. Wanneer de locatie zich daar voor leent; er is ruimte,

het geen belemmering of belasting van aanpalende percelen geeft, en er is geen significante verstoring van natuur en of landschappelijke beeldkwaliteit, is de beperking op basis van perceelgrootte 1 hectare) niet een rechtvaardige. De normatieve waarde van 1 hectare lijkt hier uit de lucht gegrepen. Sommige percelen met een omvang van meer dan 1 hectare lenen zich hiervoor vanuit een beeld/kwaliteit perspectief wellicht uitdrukkelijk niet en andere percelen, gezien hun ligging, wellicht uitstekend, ook wanneer het perceel kleiner is dan 1 hectare. Hoe om te gaan met een situatie wanneer een perceeleigenaar (en paarden sport beoefenaar) aangrenzende percelen ^ 1 hectare) pacht huurt of in bruikleen heeft en op zijn eigen perceel 1 hectare) ten behoeve van de paarden sport een rijbak wenst aan te leggen. Het is hier beter het omvangscriterium aan te passen en uit te gaan van verhoudingen; redelijkerwijs kun je geen rijbak aanleggen (geeft een slechte beeldkwaliteit) wanneer deze een dominant deel van het onbebouwd deel perceel uit maakt (bijvoorbeeld > 25 % van de vrij kavelgrootte), of wanneer de aanleg ervan de beeldkwaliteit (vanuit de openbare ruimte (bijvoorbeeld openbare weg) en/of het aanpalend het perceel gezien sterk negatief beïnvloed. Daarmee wordt de eventuele perceeleigenaar gestimuleerd, wanneer er een aanleg van een rijbak wordt voorgesteld, deze qua landschappelijke inpassing aan te passen of in te passen aan gewenste beeldkwaliteit. Hiermee wordt het doel van het Ontwerp plan gerealiseerd en worden burgers niet onnodig beperkt. De verwijzing in het artikel naar het oppervlakte van noodzakelijke bijgebouwen (stallen) lijkt overigens overbodig. Voor bijgebouwen (een stal welke immers functioneel gelijk aan een berging voor een paard en aan paardensport verwante roerende zaken) zijn immers reeds regels opgenomen in de verschillende artikelen ter zake bijgebouwen, verdere beperking voor de combinatie stal en rijbak lijkt hiermee overbodig en zelfs onwenselijk. Ook de maximale afstand tussen rijbak en (bedrijfswoning) als gegeven in artikel 35.5, hoeft niet bij te dragen aan een beter beeld of landschapskwaliteit en/of eventueel belasting van aanliggende percelen en is derhalve zeer arbitrair. In individuele gevallen is een grotere afstand vanuit een beeldkwaliteit, omgevingsbelasting perspectief wellicht wenselijk en het opnemen van dit maatvoering criterium draagt derhalve niet bij aan de doelstellingen van het Ontwerp. Ook hier zou een meer individuele kwalitatieve beoordeling van de inpassing bij een afwijkingsbesluit effectiever zijn.

14. Het ontwerp bestemmingsplan is niet duidelijk in welke mate en onder welke voorwaarden schuilstallen in het buitengebied worden toegestaan. Het ontbreken van een duiding creëert onduidelijkheid omdat vanuit andere wet en regelgeving eigenaren van dieren onder bepaalde omstandigheden die dieren een schuil faciliteit behoren aan te bieden. Een goede duiding is hier ten bate van zowel doelstellingen van het bestemmingsplan, de eigenaren van dieren die in het buitengebied (begrazing, beweiding) vertoeven, en de dieren zelf.

14

15. In de regels rond schaapskooien en tabaksschuren (34.8.3 sub) word expliciet afgezien van het toestaan (middels wijzigingsbevoegdheid) van bijgebouwen, waar de beleidsnotities ter zake uitdrukkelijk adviseren om, binnen beschreven kaders, wel bijgebouwen toe te staan. De Notitie Schaapskooien en Tabaksschuren (2012) en maakt geen expliciet onderscheid tussen functiewijziging, of functiehandhaving, de notie beveelt dit aan vanuit een gebruikers perspectief; stel de gebruikers in staat te willen investeren in de kwaliteit van de locatie ter behoud er van. Vanuit een consistent beleid zou via een wijzigingsbevoegdheid in het Ontwerp aan alle eigenaren, voor zover passend binnen de criteria van de beleidsnotitie, gelijke rechten gegeven moeten worden, niet alleen de eigenaren die slechts een functiewisseling voorstaan

15

16. In het Ontwerp worden voor een aantal bestemmingsfuncties gebruiks- en handhavings- regels beschreven. Waar vanuit de toelichting blijkt dat, in het kader van EHS, NBP en de doelstellingen

van de gemeente specifieke stilte gebieden zijn aangewezen, lijkt het ook wenselijk het gewenste gebruiksgedrag in de buitenruimte gestimuleerd wordt, en onwenselijk gedrag wordt ontmoedigd. Meer specifiek, omgevingsvergunningen voor gewenste incidentele activiteiten die stilte aantasten, en verboden voor activiteiten die ongewenst de stilte aantasten. Met dit laatste doel ik dan met name op verkeerslawaaï en lawaaï van Horeca welke op dit moment geweld aan doen op de stilte gebieden op en rond de Amerongse berg en het Leersumse bos. Het betreft hier bijvoorbeeld georganiseerde en ongeorganiseerde (motor) toertochten, en lawaaï van feestgedruis (avonds en 's nachts) van horeca gelegenheden die in en rond de Amerongse en Leersumse boswachterij gesitueerd zijn. Voor de volledigheid wil ik opmerken dat voorgaande zienswijze c.q. bezwaren mede worden ingediend namens, ook woonachtig op de Bergweg 5 te Amerongen. Als in vorige correspondentie herhaal ik de uitnodiging om zienswijze en daarin besloten verzoeken mondeling toe te lichten. Graag ontvang ik U op Bergweg 5 te Amerongen om u in staat te stellen om van feitelijke situatie en omstandigheden kennis te nemen.

Gemeentelijke reactie

1. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Bos met meervoudige doelstelling". In de gebruiksbepalingen is bepaald dat houtproductie, instandhouding van bossen, extensieve openluchtrecreatie is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is, mede door het lastig te handhaven en minder relevant onderscheid, gekozen om de verschillende bosbestemmingen zoals bos met meervoudige doelstelling en bos met natuurwaarden en Natuur onder te brengen in de bestemming Natuur en daar gelijktijdig enkele ruimere gebruiksbepalingen aan toe te kennen. Nu is mogelijk om de gronden ook voor beweiding te gebruiken, wat in feite in het vigerend plan niet is toegestaan.
2. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn wij een onderzoek gestart naar de redengevende omschrijving van de plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Tevens hebben wij een aantal adviezen bij de zake deskundigen gevraagd. Op basis hiervan zijn wij tot het oordeel gekomen dat de monumentale status in zoverre wijzigt dat er in de beschrijving van het monument expliciet wordt aangegeven dat de materialen (behalve de dakpannen) en constructie nieuw zijn. Daarmee willen we voorkomen dat in de toekomst steeds weer ter discussie wordt gevoerd of het pand een authentieke tabaksschuur is en het interieur weer onder de loep wordt genomen.
3. Na de tervisielegging van het bestemmingsplan is een principebesluit op uw aanvraag genomen. Wij zijn van mening dat een hooiberg mogelijk is maar niet op de voorgestelde wat meer excentrisch gelegen locatie. Op een locatie dicht bij het woonhuis is dit mogelijk. Met het oog hierop hebben wij het bestemmingsvlak "Wonen" uit de gevel van de woning aan de noordzijde vergroot met 15x30 meter met verplaatsing van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden-hooiberg.
4. Door de vergroting van het bestemmingsvlak "Wonen" is in uw situatie het bouwen van maximaal 150 m² bijgebouwen in die bestemming toegestaan. In de bestemmingsregeling is voorts niet bepaald dat kavelpaden groter dan 60m² niet zouden mogen. Het is enkel gekoppeld aan een omgevingsvergunning zodat de betreffende waarden dan worden meegewogen in het verzoek.
5. Op een aantal onderdelen biedt het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit, zoals de uitoefening van beroep en bedrijf aan huis en de bed & breakfast regeling. Soms is een rijksregeling direct van toepassing zoals de mantelzorgregeling in het Besluit omgevingsrecht. Voor woonbestemmingen wordt verplaatsing, wijziging, uitbreiding of vergroten van bouwvlakken niet voorgestaan. De toegestane bebouwing is 600m³ respectievelijk 800m³ en in situaties zoals uw woning een grotere inhoudsmaat, met daaraan gekoppeld een regeling voor bijbehorende bouwwerken, die gelijkloidend is aan het regiem van het vergunningvrij bouwen, zijn afdoende regelingen binnen

- deze bestemmingen. De repressiviteit bestrijden wij. Het is toelatingsplanologie waarin de nodige flexibiliteit is opgenomen.
6. Met betrekking tot de hoogte van erfafscheidingen hebben wij ons geconformeerd aan wat vergunningsvrij is toegestaan. Wij onderschrijven uw visie, maar kunnen niet meer dan de betreffende eigenaren verzoeken om hiermee prudent om te gaan.
 7. Wij verwijzen naar hetgeen onder 5 is overwogen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het plaatsen van hooibergen en kapschuren kunnen wij niet generiek in het bestemmingsplan toestaan. Wij ondersteunen uw visie dat het hier om een sterk individuele toetsing gaat. Deze toetsing leent zich voor een buitenplanse beoordeling voor de specifieke situatie in soms een historische context. Het leent zich niet voor een generieke wijzigingsbevoegdheid in het gehele plangebied. Deze ontwikkeling vinden wij gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk.
 8. Wij verwijzen naar hetgeen onder 6 is overwogen.
 9. Het bestemmingsplan dient ter rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van alle partijen. Daarbinnen worden de ruimtelijke ontwikkelingen die acceptabel zijn, toegestaan en vervat in een bestemmingsregeling. Aanvragers kunnen hiervan gebruik maken. Leegstand en verloedering, voor zover hiervan sprake is, heeft naar onze opvatting meer te maken met het economisch tij, dan met de ruimtelijke mogelijkheden.
 10. Het verrijzen van diverse bijgebouwen heeft in zijn algemeenheid te maken met de verruimde wettelijke mogelijkheden van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, die ook voor uw perceel van toepassing zijn.
 11. De regeling in artikel 16.5.1. lid b is met name bedoeld materiaaltoepassing en de mogelijke gevolgen de voor de bouwkundige constructie in de beoordeling te betrekken.
 12. Wij verwijzen naar hetgeen onder 7 is overwogen.
 13. Deze regeling is door een amendement van de gemeenteraad opgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Doorn in 2011. Vervolgens wordt deze regeling standaard uitgerold in de latere bestemmingsplannen. De oppervlakte van 1 ha is gekozen om enerzijds een generieke mogelijkheid te creëren in het buitengebied van deze gemeente en anderzijds een mogelijke wildgroei te voorkomen. Een individuele kwalitatieve beoordeling, anders dan de huidige in artikel 35.5 opgenomen regeling, leent zich niet voor een bestemmingsplanregeling. Het is maatwerk waarin de ruimtelijke aanvaardbaarheid moet worden aangetoond.
 14. De schuilgelengheid voor dieren buiten de bouw- en bestemmingsvlakken was in het voorontwerp- opgenomen voor zowel agrarische bedrijven als voor burgers. Mede naar aanleiding van ingediende inspraakreacties is besloten om deze regeling in zijn geheel te schrappen. In deze zienswijzefase is door u maar ook door anderen weer aandacht hiervoor gevraagd. Alles afwegende hebben wij besloten om deze mogelijkheid voor de agrarische bedrijven weer te herstellen, zoals dat ook was toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Echter voor anderen niet, met als belangrijkste motief om verdere verrommeling van het landschap te voorkomen.
 15. De beleidsnotitie maakt, voor wat betreft het toestaan van bijbehorende bouwwerken, onderscheid tussen vrij liggende tabaksschuren en schaapskooien en niet vrij liggende. Dit verschil komt onvoldoende tot uiting in de regels. Dit passen wij aan door 2 afzonderlijke regelingen hiervoor op te stellen.
 16. Elk horecabedrijf of evenement dient aan de gestelde geluidsnormen te voldoen.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan.

1. Op de verbeelding vergroten wij het bestemmingsvlak uit de gevel van de woning aan de noordzijde vergroot met 15x30 meter met verplaatsing van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden-hooiberg (saw-hb). De geplande hooiberg nemen we op de verbeelding en in de regels op.
2. De monumentale status wijzigen wij in die zin dat wij in de beschrijving van het monument expliciet aangeven dat de materialen (behalve de dakpannen) en constructie nieuw zijn.
3. In de regels vervangen wij de regeling door: overige zone-tabaksschuur en schaaapkooi met bijbehorende regels en in overige zone-tabaksschuur en schaaapkooi-in vrije ligging met bijbehorende regels
4. dientengevolge passen wij de toelichting aan met een nieuwe passage in hoofdstuk 5: Wijze van bestemmen.

5.2 Bergweg 18a te Overberg

Zienswijze

Uw college heeft het ontwerpbestemmingsplan OMMA Buitengebied ter inzage gelegd ..., Bergweg 18 A, 3959 AB in OVERBERG is het hier niet mee eens. Haar zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

De woning van cliënte grenst aan het recreatiepark Veenenstein. In het huidige bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 heeft de woning een WB-bestemming, waar permanent wonen is toegestaan. Dit betekent woonhuis met woonbestemming met beperkte inhoud. De woning heeft een inhoud van bijna 400 m³. In de periode dat haar huis is gebouwd mochten er zogenaamde dienstwoningen staan. In het voorontwerp-bestemmingsplan OMMA buitengebied kreeg de woning van cliënte ook een woonbestemming (Wonen B1-Vrijstaand). Net als de woningen Bergweg 18b en 18c. Het recreatieparkje Veenenstein werd niet meegenomen in het voorontwerp.

Zienswijze

In het ontwerp-bestemmingsplan is de woning van cliënte buiten het bestemmingsplan gelaten, evenals de woningen Bergweg 18b en 18c. In de Plantoelichting wordt hiervoor de volgende reden gegeven:

Opgemerkt wordt dat ook de recreatieterreinen geen deel uitmaken van het plangebied. De gemeente is voornemens om een apart bestemmingsplan voor alle recreatieterreinen in de gehele gemeente op te stellen. Vanwege de leesbaarheid van de kaarten in de toelichting van dit bestemmingsplan, zijn de recreatieterreinen er niet specifiek uitgeknipt. Het plangebied vertoont om die reden geen 'gaten'. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is dat wel het geval. Dit resulteert op de verbeelding in 'witte vlekken' voor deze buitenplanse gebieden.

Alsof de woning van cliënte tot het recreatiepark Veenenstein behoort. Dat is echter een onjuiste opvatting van het college, de woning van cliënte heeft nimmer tot het recreatieparkje behoord en ook nu is dat niet anders (geworden). In de Commentaarnota is te lezen dat de aanleiding voor het uit dit bestemmingsplan halen van de woning is gelegd in de inspraakreactie van Bergweg 18b.

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.

1

Cliënte is het hier niet mee eens, zij heeft er niet om gevraagd om meegenomen te worden in het nog op te stellen bestemmingsplan Recreatieterreinen. Er zitten meer nadelen dan voordelen aan een recreatieve bestemming.

Verzoek

Namens cliënte vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R211303409 te vermelden.

Gemeentelijke reactie

1. Op verzoek van de raad zijn de percelen Bergweg 18a alsmede Bergweg 18b en 18c buiten OMMA gelaten. Vanwege de specifieke ligging is het logischer deze adressen op te nemen in het bestemmingsplan recreatieterreinen dat thans in procedure is genomen. In ruimtelijke zin is het 1 terrein. Er is ook sprake van 1 toegangsweg. Het adres is geen onderdeel van OMMA en derhalve een witte vlek. De zienswijze die u heeft ingediend namens Bergweg 18a zal als inspraakreactie worden behandeld bij het bestemmingsplan recreatieterreinen.
Na het besluit van de raad om het ontwerp OMMA ter visie te leggen heeft een gesprek plaats gevonden tussen de bewoners van genoemde adressen en de wethouder. Daarbij is in lijn met de motie van de raadsvergadering van 10 juli 2014 nogmaals gewezen op de mogelijkheid voor de bewoners om op eigen kosten een apart bestemmingsplan op te stellen. Tot nu toe is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Conclusie

De zienswijze behandelen wij als inspraakreactie bij het bestemmingsplan Recreatieterreinen.

5.3 Bergweg 18b te Overberg

Zienswijze

Tot mij heeft zich gewend ... wonende aan de Bergweg 18b te Overberg, met het verzoek bij te staan in de navolgende procedure.

Motivering

1

1. Cliënten hebben kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied OMMA, welk plan van 28 augustus 2015 tot en met 8 oktober 2015 ter inzage ligt. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen.

2

2. Cliënten zijn woonachtig op liet perceel Bergweg 18b. Op het perceel van cliënten staan twee woningen. De woning' van cliënten heeft een woonbestemming en de andere woning is bestemd als recreatiewoning.

3. In het vigerende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied heeft het perceel de aanduiding "Wonenbeperkt'. In het voorontwerp bestemmingsplan OMMA krijgt het perceel van cliënten de bestemming W-B1 l met als nadere aanduiding kw. Ingevolge artikel 16.2.2. onder f betekent dit, dat de huidige inhoud van de woning als maximum geldt. De woning mag niet worden uitgebreid.
4. Cliënten hebben op 17 juli 2014 een inspraakreactie ingediend en daarin verzocht om een kleine vergroting van de toegestane inhoud naar maximaal 300 m³ toe te staan.
5. In de Commentaarnota zienswijze geeft het college van burgemeester en wethouders zonder nadere motivering aan, dat zij het perceel van cliënten en die van de burens op nummers 18 a en 18 c uit het bestemmingsplan OMMA halen en zullen onderbrengen in het nog op te stellen bestemmingsplan Recreatieterreinen.
6. Cliënten kunnen zich niet met deze gang van zaken verenigen en zien graag dat hun perceel weer ondergebracht wordt in het bestemmingsplan OMMA met de mogelijkheid hun woning van een kleine uitbreiding te voorzien.
7. Het is cliënten niet duidelijk waarom hun perceel en die van de burens bij het bestemmingsplan recreatieterrein wordt gevoegd. Cliënten mogen immers hun woning permanent bewonen en het perceel bevindt zich niet op het recreatieterrein Veenestein, maar daarnaast. De 'woningen Bergweg 18 - 20 bevinden zich ook naast het recreatieterrein, maar zij blijven in het bestemmingsplan OMMA. Cliënten hebben geen enkele band met het recreatieterrein en willen ook niet bij het recreatieterrein getrokken worden. Cliënten willen ook hun recht op permanente bewoning niet verliezen.
8. De woning is lastiger te verkopen dan wel verkoopprijs is lager als de woning op een recreatie terrein is gelegen. Banken geven geen of een beduidend lagere hypotheek als een woning op een recreatieterrein staat. Cliënten zullen grote financiële gevolgen ondervinden indien hun perceel uil het bestemmingsplan OMMA wordt gehaald.
9. Cliënten zijn zich ervan bewust dat de eigenaren van de recreatiewoningen op het recreatieterrein Veenestein graag hun woning permanent willen bewonen. Dit is echter een procedure die buiten cliënten omgaat; zij beschikken immers al over een woonbestemming voor hun woning.
10. Cliënten wensen de woonbestemming van hun woning te behouden, maar zien graag dat zij de mogelijkheid krijgen om hun woning uit te breiden. De woning heeft conform de regels van het vigerende bestemmingsplan een totale inhoud van 250 m³. Cliënten zouden graag de mogelijkheid hebben om de woning aan de achterzijde iets uit te breiden en daarmee de inhoud van de woning uit te breiden tot 300 m³.
11. De recreatie woning op perceel Bergweg 18b wordt reeds sinds lange tijd permanent bewoond. In het verleden is door uw gemeente voor de permanente bewoning een persoonlijke gedoogbeschikking afgegeven. De woning -wordt thans verhuurd. Cliënten zouden graag zien dat deze woning eveneens een woonbestemming krijgt.

Conclusie

12. Het is op deze gronden dat ik u namens cliënten verzoek de zienswijze gegrond te verklaren en hun perceel met bestemming W-B1 weer op te nemen in het bestemmingsplan OMMA met daarbij de mogelijkheid de inhoud van de woning te vergroten tot 300 m³.

Gemeentelijke reactie

1. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.
2. Dit is een correcte weergave.
3. Dit is eveneens een correcte weergave.
4. tot en met 12:
Op verzoek van de raad is dit perceel ondergebracht bij het bestemmingsplan Recreatieterreinen.

Gezien de ligging van het perceel is dit logischer. In ruimtelijke zin betreft het 1 terrein. Er is ook sprake van 1 toegangsweg. Deze zienswijze zal binnen het kader van dit bestemmingsplan als inspraakreactie worden meegenomen.

Conclusie

De zienswijze behandelen wij als inspraakreactie bij het bestemmingsplan Recreatieterreinen.

5.4 Bergweg 18a, 18b en volgende te Overberg

Zienswijze

Nadat wij inzage hebben gehad in het voorontwerp bestemmingsplan OMMA is het ons opgevallen dat het terrein aan de bergweg 18a, b en volgende, niet is opgenomen in dit bestemmingsplan maar eruit gesneden is.

1

Gelet op de al jarenlange permanente bewoning van dit terrein en de opdracht van de gemeenteraad om de bestemming van dit terrein te actualiseren, verzoeken wij u dit terrein al dan niet aangevuld met bijzondere bepalingen - als wonen te bestemmen.

Het dossier van dit terrein is u genoegzaam bekend, echter wij zullen de hoofdpunten die leiden tot dit verzoek binnenkort aan u overleggen.

In vervolg op het gesprek op 20 september 2015 verstrek ik u namens het buurtschap Veenestein, vertegenwoordigd door ..., de in dit gesprek naar voren gekomen motieven om - in navolging van het verzoek van de gemeenteraad - de al jaren slepende onduidelijkheid over dit buurtschap te beëindigen. De argumentatie neemt u mee in een gesprek met de provincie.

Aanvankelijk werd gedacht in te steken in een apart te maken bestemmingsplan, maar nu het bestemmingsplan OMMA in ontwerp is, is het veel eenvoudiger om dit buurtschap op te nemen in het bestemmingsplan OMMA. Een verzoek daartoe is op 8 oktober door ... namens het buurtschap als zienswijze ingebracht. Onderstaande motieven kunt u tevens zien als de in deze brief genoemde onderbouwing van de zienswijze

Figuur

Motieven om het buurtschap niet langer onder recreatie terreinen te positioneren maar als buurtschap in het bestemmingsplan OMMA op te nemen.

Figuur

Buurtschap Veenestein is geen recreatieterrein

Aangetoond wordt dat dit buurtschap niet onder de bestemming recreatieterreinen dient te vallen vanwege de uitzonderlijke positie die het heeft.

1. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen betalen alle eigenaren hun gemeentelijke belastingen per kavel en gebouw rechtstreeks aan de gemeente.
2. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen hebben alle percelen een eigen huisnummer.

3. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen hebben alle gebouwen een eigen gas-, lichten (zelfs!) wateraansluiting.
4. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen is er geen enkele recreatieve voorziening.
5. Er is geen enkele faciliteit aanwezig die op andere recreatieterreinen wel aanwezig (moeten) zijn.
6. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen zijn er geen gemeenschappelijke percelen met uitzondering van de weg, die eigendom is van de Vereniging van Eigenaren.
7. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen wordt hier niets verhuurd aan derden.
8. In de BAG worden alle woningen geregistreerd en per huisnummer aangeduid
9. Veel eigenaren staan ingeschreven bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug
10. Buurtschap Veenestein is het enige terrein dat buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is gelegen. Dit in tegenstelling tot alle recreatieterreinen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
11. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen worden in Buurtschap Veenestein de percelen en gebouwen al meer dan 50 jaar aaneengesloten bewoond.
12. In tegenstelling tot andere recreatieterreinen zijn er twee kavels met een inhoud die varieert tussen de 400 en 600 m³ en een derde die boven de 300 m³ inhoud heeft.
13. Er zijn vier kavels met een persoonsgebonden permanente woonbeschikking
14. Er zijn twee kavels met een beschikking 'wonen beperkt' (Wb) wat feitelijk betekent dat er permanent gewoond mag worden.
15. De Kweek in Renswoude kende een vergelijkbare positie met het Buurtschap Veenestein en bezit nu ook over een woonbestemming

Zorg voor specifieke regels voor buurtschap Veenestein in bestemmingsplan OMMA

Deze bijzondere en afwijkende positie van dit buurtschap laat zien dan het niet meer hoort te vallen onder de noemer 'bestemmingsplan recreatieterreinen' maar dient te vallen onder het bestemmingsplan OMMA.

16. Er wordt al vanaf het ontstaan van het terrein permanent gewoond.
17. Het blijven opnemen van het buurtschap Veenestein in het bestemmingsplan recreatieterreinen leidt tot precedentwerking voor andere recreatieterreinen.
18. Zorg ervoor (dat is ook een wens van de eigenaren/bewoners) dat binnen het bestemmingsplan OMMA voor het buurtschap Veenestein een aantal zelfstandige regels wordt opgesteld zodat een duidelijker en evenwichtiger beleid ontstaat voor dit gebied.
19. Regel dat de hoofdfunctie van het buurtschap *Wonen beperkt* (Wb) wordt. Leg vast dat per perceel maximaal 330 m³ boven maaiveld gebouwd mag worden met 20 m² bijgebouw en maximaliseer goot- en nokhoogte.
20. Regel een vrijstellingsbevoegdheid van 10 % en bepaal dat vergunningsvrije bouw binnen deze bestemming niet mogelijk is.
21. Met de gemeente zijn eigenaren het eens dat daarmee verstening van het gebied aan banden wordt gelegd.
22. Het opnemen van deze specifieke regels maakt handhaving mogelijk.

Het blijft natuurlijk mogelijk separaat en specifiek voor dit gebied een bestemmingsplan procedure op te starten. Dit zal echter veel ambtelijke inzet en kosten met zich meebrengen.

Veel eenvoudiger is het om dit in de nu lopende herziening van het buitengebied mee te nemen.

Graag vernemen wij van u of gemeente en provincie hier gezamenlijk een eenduidige koers kunnen uitzetten.

Gemeentelijke reactie

Wij verwijzen naar hetgeen onder 4.2 en 4.3 is overwogen.

Conclusie

De zienswijze behandelen wij als inspraakreactie bij het bestemmingsplan Recreatieterreinen

5.5 Bergweg 18c te Overberg

Zienswijze

Uw college heeft het ontwerpbestemmingsplan OMMA buitengebied ter inzage gelegd. Wij, ... , Bergweg 18C, 3959AB te Overberg zijn het hier niet mee eens.

1 Graag verwijst ik u naar de notulen van de gemeenteraad van Amerongen op maandag 14 november 2005. Op agendapunt 12 is heel duidelijk en uitgebreid gesproken over de "recreatiewoning" welke op het perceel 18C is gevestigd.

Door een fout van de toenmalige gemeente Amerongen is de bestemming veranderd van een "WB" bestemming naar een "RW" bestemming.

De toenmalige gemeente Amerongen heeft toen unaniem besloten om deze fout te herstellen.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben wij op 30 maart 2011 van de gemeente Utrechtse heuvelrug een brief ontvangen met daarin de volgende mededeling:

Uit nader onderzoek is gebleken dat op 5 december 2006 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de wet op ruimtelijke ordening aan u is verleend.

Met deze vrijstelling verkrijgt u het recht om de recreatiewoning aan de Bergweg 18C permanent te bewonen.

Voorts houdt deze vrijstelling in dat bij actualisatie van het vigerende bestemmingsplan "Amerongse Buitengebied" dit verkregen recht (ambtshalve) ingepast moet worden.

Deze woning bevindt zich buiten recreatiepark Veenenstein, net als 18A en 18B

De woning is altijd permanent bewoond geweest en is in het oorspronkelijke bestemmingsplan buitengebied ook als "wonen beperkt"(WB) bestemd.

Wij kunnen ons dan ook niet met deze gang van zaken verenigen en zien graag dat het perceel weer onder gebracht wordt in het bestemmingsplan OMMA met de mogelijkheid de woning van kleine uitbreidingen te voorzien.

Het is ons onduidelijk waarom ons perceel en dat van 18A en 18 B bij het bestemmingsplan recreatieterrein wordt gevoegd.

De woningen mogen immers permanent bewoond worden en bevinden zich niet op het recreatieterrein maar daarnaast net als de woningen aan de Bergweg 18 en 20, welke ook naast het terrein staan en wel in bestemmingsplan OMMA blijven.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomende aan deze zienswijze.

Gemeentelijke reactie

Wij verwijzen naar hetgeen onder 4.2 en 4.3 is overwogen.

Conclusie

De zienswijze behandelen wij als inspraakreactie bij het bestemmingsplan recreatieterreinen

1

5.6 Buntlaan 13 te Maarn inzake Planetenbaan

Zoals U bekend zijn wij sinds 1977 eigenaar van dit perceel met als doel aangekocht om hier voor eigenbebouwing een senior woning te bouwen e.e.a. in nauw overleg besproken met de gemeente Maarn.

Dit perceel groot totaal ong. 4200 m2 is gelegen enerzijds tussen accommodatie van de Tennisvereniging en een dubbel woonhuis (zie bijlage) en aan de achterzijde van het perceel is het Tennisclubhuis en zijn de Tennisbanen gelegen.

Door deze ingesloten ligging zijn wij van mening dat de grond geen bijdrage levert aan; "tot een waardevolle en kwetsbare open ruimte" en dus zou kunnen worden bebouwd.

Derhalve verzoek ik U in te stemmen met de aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan

Gemeentelijke reactie

1. In de inspraakreactie hebben wij reeds het volgende overwogen. "Ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen dient vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik verstedelijkingsambities binnen de door de provinciale 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". Onderhavig perceel ligt buiten de rode contour, zodat het in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid. U bent van oordeel dat deze grond geen bijdrage levert aan een waardevolle en kwetsbare open ruimte. Wat hiervan ook zij. Bovengenoemde zinssnede maakt onderdeel uit van het algemene beleidsuitgangspunt ter onderbouwing van de rode contour. En het staat vast dat deze percelen buiten de rode contour zijn gelegen, zodat het bouwen van nieuwe burgerwoningen niet is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.7 De Venen 7 te Maarn

Zienswijze

Dank voor uw reactie op mijn inspraakreactie van 10 juli 2014 inzake het voorontwerp bestemmingsplan OMMA, opgenomen in de Commentaarnota gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan OMMA. Wel had ik graag een ontvangstbevestiging van u ontvangen.

Hieronder volgt mijn zienswijze op het OMMA en de Commentaarnota betreffende een viertal locaties in het buitengebied van Maarn.

1

Buurtsteeg 4 te Maarn

Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat indien ik geen inspraakreactie had ingediend het Kinderdagverblijf op de onderhavige locatie, ondanks het verbod van Gedeputeerde Staten uit 2006 gezien de ligging binnen de zone van de hoogspanningsleiding, gewoon in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen. Een uiterst merkwaardige gang van zaken. Nu stelt u voor om het kinderdagverblijf onder het overgangsrecht te brengen waardoor het in ieder geval nog 10 jaar op de huidige locatie blijft. Dit betekent dat kleine kinderen nog 10 jaar lang (in totaal dus 20 Jaar), ondanks het verbod van Gedeputeerde Staten, in deze voor de gezondheid gevaarlijke situatie worden gebracht. Hoe verhoudt zich dit tot hoger genoemd verbod van Gedeputeerde Staten. Daarnaast blijft mijn vraag of de ouders van de op het Kinderdagverblijf geplaatste en nog te plaatsen kinderen van deze gevaarvolle situatie op de hoogte zijn.

2

Buurtsteeg 4a te Maarn

Het bevreemd mij zeer dat u vooruitlopend op legalisering al een woonbestemming afgeeft op de recreatiewoning indien voor het einde van de ter inzage ligging van het ontwerpplan de ruimtelijke aanvaardbaarheid door de eigenaar is aangetoond door compensatie met de aanleg van nieuwe natuur. Betekent dit, dat belanghebbenden geen bezwaar meer kunnen maken tegen de omzetting naar woonbestemming? Hoe luiden de voorschriften c.q. beleidsregels waaraan getoetst wordt om een dergelijke omzetting te beoordelen. Waar kan ik die terugvinden?

3

De Venen 11

Dit perceel heeft volgens het OMMA een agrarische bestemming. Hoe verhoudt zich deze agrarische bestemming tot het feitelijke gebruik van dit perceel. Ingevolge google maps, de betreffende website van het bedrijf en facebook is hier een cateringbedrijf gevestigd (Kreeft en Co) Ook wordt in de betreffende website aangekondigd dat op dit perceel een proefland zal worden gevestigd, waar gasten kunnen overnachten, een feest dan wel een culinaire workshop kunnen houden. Gaarne een verklaring van uw zijde.

4

De Venen 13

Hoewel dit perceel niet meer voorkomt in de verbeelding behorend bij het Omma, terwijl de woning op dit perceel er nog steeds staat, is hier volgens google maps en facebook een café gevestigd (café het gebroken paard). Ook hier de vraag hoe dit zich verhoudt tot de agrarische bestemming van het perceel. Gaarne een verklaring van uw zijde.

5

De Venen 11 en 13

Ingevolge de Raadsinformatiebrief B&W vergadering 22 januari 2013 is er een principeverzoek ingediend voor een gecombineerde herontwikkeling van de percelen De Venen 11 en 13 te Maarn en Middelweg 83b te Leersum. Met het plan wordt beoogd intensieve veehouderij te saneren door op beide locaties agrarische opstallen te slopen en met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling drie woningen te realiseren, alle op het perceel Middelweg 83b. Alleen de boerderijwoning op het perceel De Venen 11 blijft behouden en wordt gerestaureerd. Wat is de stand van zaken van dit principeverzoek en hoe verhoudt zich dit tot het Omma?

6

De Venen

Meer dan 30 jaar bestond de mogelijkheid om de Venen vanuit 2 richtingen te benaderen. Nu zijn er sedert enige tijd hekken geplaatst ter hoogte van De Venen 13 en De Venen 4 zodat er van beide zijden geen

doorgang meer mogelijk is. Bij een eventuele calamiteit zijn de woningen aan De Venen door de hulpdiensten, zoals brandweer, ziekenauto en politie niet bereikbaar. Gaarne uw zienswijze.

Gemeentelijke reactie

1. De conclusie dat het ongewenst was om het kinderdagverblijf op deze locatie te laten voortbestaan hebben wij als gemeente al eerder getrokken. De nieuwbouw van de brede school in Maarn zou een oplossing kunnen bieden. Het proces om te komen tot een brede school neemt echter veel tijd in beslag. Vermoedelijk in 2018 of 2019 wordt begonnen met de bouw. Nu de actualisering van dit bestemmingsplan thans aan de orde is, hebben wij gemeend om het kinderdagverblijf onder het overgangsrecht te brengen. Bij de start van het Kinderdagverblijf ca 9 jaar geleden is zeker met de ouders over de aanwezigheid van de hoogspanningslijnen gesproken. Ook is het bekend bij het Kinderdagverblijf zelf.
2. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is in een andere zienswijze onderbouwd en in voldoende mate aangetoond met onderzoeksrapporten en bijlagen. Wij zijn dan ook van mening dat het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd kan worden vastgesteld. De ruimtelijke aanvaardbaarheid met bijlagen zullen als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan, bij de gewijzigde vaststelling worden gevoegd. Op dat moment kunt u hiervan kennisnemen en kunt u, indien u het hiermee niet eens zou zijn, beroep instellen bij de Raad van State.
3. De eigenaar heeft in een zienswijze duidelijk aangegeven het agrarisch bouwvlak te willen handhaven. In die situaties zijn wij niet voornemens om dit bestaand recht te ontnemen. Er rust overigens sedert 28 september 2005 geen milieuvergunning meer op. Dat het perceel voor andere activiteiten zou worden gebruikt blijkt niet uit ons controlerapport van 21 augustus 2015. De bedoelde cateringactiviteiten worden op het bedrijventerrein aan de Heygraafaan uitgevoerd. Er vinden geen garageactiviteiten plaats. Wel is er opslag van materialen en een verzameling van oude auto's. Dit aspect wordt nog nader bekeken na de vaststelling van het bestemmingsplan.
4. Voor deze locatie is inmiddels een plan in voorbereiding om de woning ter plaatse te slopen en elders te herbouwen. Deze ontwikkeling is tijdig van alle onderzoeken en ruimtelijke aanvaardbaarheid voorzien zodat dit plan nog wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel wordt als natuur bestemd. Van vestiging van een café op deze plek is geen sprake.
5. Met de geschetste ontwikkeling op het perceel De Venen 13, moge het u duidelijk zijn dat genoemd plan niet verder tot uitvoering is gekomen.
6. Er is geen sprake van een openbare weg voor het gedeelte tussen De Venen 2 en De Venen 11. Het afsluiten van deze weg werd door ons dan ook rechtmatig bevonden. We hebben geen beleid dat woningen altijd via twee ontsluitingen te bereiken moeten zijn. Dit is ook logisch anders zouden doodlopende wegen niet meer mogelijk zijn. Voor hulpdiensten is voldoende bereikbaarheid.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.8 Dwarsweg 4 te Maarn

Hierbij en tijdig wens ik een zienswijze in te dienen inzake het tot en met 8 oktober 2015 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Buitengebied OMMA. Deze zienswijze betreft de verbeelding, de regels, de toelichting en alle bijbehorende bijlagen van het voornoemde bestemmingsplan, alles in de meest brede zin des woords.

Ik ben eigenaar van het perceel Dwarsweg 4 te Maarn. Ik heb het ontwerp bestemmingsplan bekeken en heb gezien dat aan mijn perceel de bestemming "Wonen B1" is toegekend. Ik heb vorig jaar een

inspraakreactie ingediend inzake het destijds ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan waarin ik uiteen heb gezet welke activiteiten ik op mijn perceel ontplooi en wat ik verder wil gaan doen. Ik verwijs hierbij naar deze inspraakreactie welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Het college van B en W (hierna te noemen "het college") heeft in de commentaarnota behorend bij het ontwerp bestemmingsplan, antwoord gegeven op mijn inspraakreactie.

In de commentaarnota bestemmingsplan Buitengebied OMMA heb ik de overwegingen van het college op de door mij ingediende inspraakreactie gelezen. Dit geeft mij aanleiding om onderstaande reactie aan u te sturen.

1

Sinds 2006 organiseer ik mogelijkheden voor kleinschalig vergaderen in een landelijke setting aan de Dwarsweg 4 in Maarn. In het bestemmingsplan heeft mijn perceel de bestemming 'Wonen -B1'. De activiteiten voldoen aan het gestelde in art. 16.4.1 van de voorgestelde regels. Gezien het blijvend kleinschalige karakter van mijn activiteiten, rekening houdend met uw overwegingen wordt voldaan aan alle voorwaarden sub a t/m g. In de bij artikel 16.4.1 van de regels behorende lijst staat vermeld welke beroepen en bedrijven aan huis binnen de bestemming wonen zijn toegestaan.

In de commentaarnota geeft het college van B en W aan dat zij vergaderen niet in deze lijst wil opnemen en toestaan, maar motiveert deze stelling niet. Ik kan zo niet nagaan waarom ik bijvoorbeeld niet onder het "containerbegrip" van persoonlijke dienstverlening "neg" zou vallen. Ook is het mij niet duidelijk waarom het binnen de lijst van "bedrijven aan huis" bijvoorbeeld wel is toegestaan om "reproductiebedrijven opgenomen media" als bedrijf aan huis uit te oefenen. Wat is daar dan de ruimtelijke uitstraling van en wat verstaat het college überhaupt onder de term "ruimtelijke uitstraling"? Mijn vorige vraag geldt overigens voor alle in de lijst van toegestane bedrijven aan huis genoemde soorten bedrijven.

Anders dan het college ben ik van mening dat de door mij bedoelde mogelijkheden voor kleinschalig vergaderen wel degelijk passen binnen de opgenomen woonbestemming, ook qua ruimtelijke uitstraling. Ik verwijs allereerst naar mijn inspraakreactie, waarin ik heb verwezen naar bepaalde definities in de regels. Ik verwijs met name naar definitie 1.18 van de regels, te weten bedrijf aan huis. Het aanbieden van mogelijkheden tot kleinschalig vergaderen past binnen deze bestemming. Ook vanuit dat aspect begrijp ik niet waarom het college dat niet wil toestaan. In de definities is overigens geen definitie van "ruimtelijke uitwerking / uitstraling" opgenomen, waardoor de reactie van het college niet goed kan worden geplaatst.

Als gesteld zijn de activiteiten in 2006 begonnen als een hobbyactiviteit en geleidelijk uitgegroeid tot wat het nu is: het faciliteren van kleinschalig vergaderen in een huiselijke sfeer (zie mijn website debirktvergaderen.nl).

Het is de bedoeling dat het vergaderen uitsluitend in de op de plankaart opgenomen bijgebouwen plaatsvindt. Reeds door dat feit is er sprake van kleinschaligheid. Zoals gezegd wordt voldaan aan de voorwaarden sub a tot en met g. Voor zover deze voorwaarden als een zekere invulling van het begrip "ruimtelijke uitstraling" zouden gelden, dan voldoet de kleinschalige vergaderfaciliteit daar zeker aan.

2

Overigens wordt in de commentaarnota (overigens zonder enige motivering) door het college gesteld dat de door mij voorgestane ontwikkeling ook niet zou kunnen worden meegenomen/ zou passen in het toekomstige bestemmingsplan "recreatieterreinen". Het college motiveert deze stelling totaal niet, waardoor deze voorbarig lijkt. Ik verzoek uw Raad om eventuele opname in het toekomstige bestemmingsplan "recreatieterreinen" te onderzoeken en zeker niet op voorhand uit te sluiten, zoals het college nu doet.

Over recreatie gesproken: In hoofdstuk 4.13 van de toelichting is de visie "recreatie en toerisme 2020" opgenomen. Een van de speerpunten van deze visie betreft grotere ruimte voor diversiteit en multifunctionaliteit. Het kleinschalig vergaderen past daarin. Dat geldt ook voor het provinciaal beleid dat in hoofdstuk 3.3. van de toelichting is opgenomen. Voor zowel de provinciale omgevingsvisie als de omgevingsverordening geldt dat kleinschalige vergaderfaciliteit op mijn perceel niet in strijd is met zowel de provinciale visie als de provinciale verordening, ook ten aanzien van het onderdeel recreatie.

Conclusie: ook ten aanzien van het onderdeel recreatie past de genoemde kleinschalige vergaderfaciliteit binnen dat kader.

Ten overvloede verzoek ik u te bevorderen dat, op basis van uw eigen interpretatie van beroep en bedrijf aan huis, kleinschalige activiteiten als de onderhavige te benoemen. De in de Kamer van Koophandel voor mij omschreven categorie past binnen de staat van activiteiten van de VNG (versie 2009) en het ontwerp bestemmingsplan: beroep en bedrijf aan huis, en daarmee binnen het nieuw vast te stellen bestemmingplan OMMA.

Concluderend verzoek ik u om de door mij genoemde mogelijkheden van kleinschalig vergaderen alsnog op de te nemen in artikel 16.4.1. van de regels, de bijbehorende algemene staat van inrichtingen (bijlage bij de regels) alsmede in de bij artikel 16.4.1. behorende bijbehorende lijst van beroepen en bedrijven aan huis. Deze zienswijze geeft daarom naar mijn mening directe aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen .

Ik verzoek uw Raad dan ook om in de regels dan wel de plankaart (verbeelding) van het vast te stellenbestemmingsplan Buitengebied OMMA artikel 16.4.1. van de regels en de voornoemde bijbehorende lijsten zo aan te passen dat kleinschalige vergaderfaciliteit onder het kopje "bedrijven aan huis" mogelijk wordt gemaakt in de op mijn perceel aanwezige (en op de plankaart zichtbare) bijgebouwen, zo nodig via het tevens opnemen van een aparte aanduiding op de plankaart van perceel Dwarsweg 4 te Maarn.

Ik ben te allen tijde graag bereid het bovenstaande nader mondeling toe te lichten.

Ik heb deze zienswijze zowel per aangetekende post verzonden en zal deze tevens op het gemeentehuis afgeven, waarbij om een ontvangstbevestiging zal worden gevraagd.

Gemeentelijke reactie

1. De gebouwen 'de Landkamer' van ca 35 m2 en het 'Het Kabinet' van 56 m2 zijn zodanig begrensd in omvang en feitelijk gebruik dat wij dit in deze situatie aanmerken als een beroep en bedrijf activiteit 'persoonlijke dienstverlening n.e.g'. als bedoeld in de staat van activiteiten die als bijlage bij de regels is bijgevoegd. Gelet op de aanwezige oppervlakte aan bebouwing op het perceel is dit bij recht toegestaan. Wel zal de bestemming 'Wonen' enigszins worden vergroot zodat ook het gebouw 'de Landkamer' binnen het bestemmingsvlak ligt.
2. Het bestemmingsplan is conserverend van aard met de nodige flexibiliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen om die reden in principe niet worden meegenomen. Dat geldt niet voor nieuwe ontwikkelingen die zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, noodzakelijke onderzoek, financiële afhechting en accordering door de gemeente. Dan kan het onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan Daarvan is hier geen sprake. Datzelfde principe geldt ook voor de actualisering van het bestemmingsplan voor de recreatieterreinen.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft punt 1. Op de verbeelding passen wij het bestemmingsvlak 'Wonen' zodanig aan dat het gebouw 'de Landkamer' erbinnen valt.

5.9 Eindseweg 04a te Overberg

Zienswijze

Tot mij wendde zich ..., woonachtig, gevestigd en bedrijfsvoerend op het perceel Eindseweg 4a (3959 AV) te OVERBERG, en directeur/eigenaar van Veen Grondwerken VOF, (hierna: cliënt) inzake het thans ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen.

Onderhavige zienswijze wordt binnen de daartoe gestelde termijn ingediend en cliënt is gevestigd binnen het plangebied. De zienswijze dient derhalve als ontvankelijk te worden aangemerkt.

Voorafgaand zij opgemerkt dat cliënt erkentelijk is op welke wijze het college - in basis - het verzochte naar aanleiding van de inspraakreactie van 17 juli 2014 op het voorontwerpbestemmingsplan heeft vertaald i.e. verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Na beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan verzoekt cliënt het plan in relatie tot de bedrijfslocatie op tenminste een tweetal onderdelen aan te passen in casu gewijzigd vast te stellen, zijnde;

- A) Goot- en bouwhoogte bedrijfsbebouwing;
- B) Aanduiding/ligging bouwvlak 'bedrijfsbebouwing' binnen bestemmingsvlak.

Toelichting/uitwerking per onderdeel:

1

A) Goot- en bouwhoogte bedrijfsbebouwing:

Voor de bedrijfslocatie is conform verzoek in casu feitelijk gebruik de bestemming Bedrijf (artikel 5) opgenomen met de aanduiding 'loon- en verhuurbedrijf'. In artikel 5.2.1, onder c, is de toegestane goot- en bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing - middels een koppeling met de Verbeelding - weergegeven. Voor de locatie van cliënt is een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 4,5 meter opgenomen. Dit is niet redelijk en billijk.

Zoals u niet onbekend zou zijn, kent het landbouwmaterieel en motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en dergelijke, over het algemeen een behoorlijk omvang qua breedte, lengte en hoogte. Alhoewel cliënt niet over bijvoorbeeld hakselaars of silagewagens beschikt, is desalniettemin een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 4,5 meter te beperkt. Met de maatvoering betekent het dat het materieel nog niet in pandig gestald kan worden, en derhalve buiten blijft staan, welke zowel bedrijfsmatig en landschappelijk/ruimtelijk niet gewenst c.q. beoogd wordt. Ook met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van 10% aan goothoogte wordt niet aan de gewenste ruimte behoefte voldaan.

Inherent aan de ontwikkeling c.q. omvang (hoogte !!) van het loon- en verhuurmaterieel is een maatvoering van 3 respectievelijk 3,30 meter, 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 bebouwing bij agrarische bedrijven c.q. bedrijfsbebouwing bij overige loon- en grondverzetbedrijven om voor het perceel van cliënt tenminste een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter - bij recht - op te nemen.

B) Aanduiding/ligging bouwvlak 'bedrijfsbebouwing' binnen bestemmingsvlak.

Deels in navolging van voormelde is naast een afdoende doorrijhoogte om het gebouw in te kunnen, ook afdoende erf c.q. manoeuvreerruimte benodigd om de toegestane bedrijfsbebouwing van 300 m² - bij recht - te kunnen betreden.

Het ingetekende bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing is strak begrenst op de toegestane 300 m² (circa 18,5 bij 16 meter). Deze vorm is onder andere bedrijfsmatig alsmede bouwtechnisch ongunstig. Veelal wordt gebouwd met een spantafstand van 5 meter (dus 3 vakken is 15 meter) én de benodigde diepte voor stalling materieel/combinaties is circa 12 - 15 meter.

Rekening houdend met de wijze van entree van de bebouwing, vanaf noordzijde perceel, leidt het huidige opgenomen bouwvlak tot een zeer ondoelmatige inrichting c.q. gebruik van het perceel. Zoals in onderstaande figuur 1 is aangegeven (gele lijn) is vanwege de benodigde draaicirkel / vrije ruimte vóór het gebouw de insteek vanaf de noordzijde nauwelijks te behalen.

Bepleit wordt derhalve om een bouwvlak - in westelijke- en deels zuidelijke richting - op te nemen op de Verbeelding van circa 25 bij 24 meter (zwarte lijn in figuur 1) met een bouwpercentage van 50% (= 300 m²). Dit biedt cliënt, rekening houdend met bedrijfs- en bouwtechnische factoren alsmede afstandseisen en de omgeving, adequate -toekomstig te realiseren- bouw mogelijkheden in relatie tot zijn bedrijfsactiviteiten.

Figuur

Verzocht wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en dientengevolge het bestemmingsplan op grond van de genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van de verschillende onderdelen met u te bespreken.

Gemeentelijke reactie

1. Wij gaan akkoord met de voor een dergelijke bedrijfsvoering aanpassen van goot- en bouwhoogte van 5 en 9 meter zoals dat ook elders in dit plangebied voor een vergelijkbaar bedrijf is toegepast.
2. Duidelijk is dat deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw, waardoor er met bepaalde standaardmaatvoeringen voor nieuwbouw rekening kan worden gehouden. De gevraagde uitbreiding naar 25 meter in de noord-zuidrichting (zijnde 5 vakken van 5 meter) vinden wij van ruimtelijk oogpunt niet passend. Enerzijds komt de bebouwing te ver voorbij de zijgevelrooilijn van de woning en anderzijds kan dit ten koste gaan van de aanwezige beplanting op de erfgrens die wij bij realisering van het bouwplan gehandhaafd willen zien. Wel zijn wij akkoord om de breedte van ca 18 meter te verbreden naar 20 zijnde 4 vakken van 5 meter. De verlenging van de bouwgrenzen aan de westzijde tot 25 meter, ontmoet bij ons geen overwegende bezwaren. Het bouwvlak wordt mitsdien vergroot tot 500 m². Teneinde de toegestane bebouwing op 300 m² te maximaliseren voegen wij een bebouwingspercentage toe van 60%.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en op de verbeelding wijzigen wij de goot- en bouwhoogte naar 5 respectievelijk 9 meter.

Het bouwvlak vergroten wij naar 20 meter in de noord-zuid richtingen en 25 meter in de oost-westrichting. Wij voegen ter plaatse van het bouwvlak een bebouwingspercentage van 60% toe.

5.10 Griftdijk 1b te Maarsbergen

Zienswijze

1

Betreft: locatie Griftdijk 1B te Maarsbergen

Bij deze wordt, namens ..., beiden wonende te Maarsbergen aan de Griftdijk 1B, bezwaar gemaakt tegen het ontwerp bestemmingsplan OMMA. In dit ontwerp, is ten onrechte de woonwagenstandplaats, met bijbehorende bedrijfslocatie niet opgenomen. Deze woonwagenstandplaats en bedrijfslocatie bestaan reeds sinds mensenheugenis.

Door het Gerechtshof Arnhem is 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.

Gemeentelijke reactie

1. In de inspraakreactie is reeds aangegeven dat de woonwagen en het bedrijf niet vallen onder het overgangsrecht van het vorige plan, omdat deze ook al strijdig waren met dit bestemmingsplan. Meer in het bijzonder heeft volgens vaste jurisprudentie het bouwovergangsrecht geen legaliserende werking. Het valt wel onder het gebruiksovergangsrecht. Doch het enkele feit dat het onder het gebruiksovergangsrecht valt rechtvaardigt echter nog geen positieve bestemming. Een positieve bestemming is alleen mogelijk als dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat is ter plaatse niet het geval. Dus wij streven naar beëindiging ter plaatse. In de inspraakreactie hebben wij aangegeven dat er zicht was op een algehele verplaatsing en dus bedrijfsbeëindiging ter plaatse. Dit blijkt thans niet het geval. Desalniettemin is het streven niet gewijzigd. Dit betekent dat wij ten aanzien van het woongebouw een uitsterfconstructie in het bestemmingsplan opnemen, waarbij het woongebouw persoonsgebonden is en zich beperkt tot de huidige bewoners en inwonende kinderen. Hiermee wordt ook geregeld dat de kinderen later het woongebouw niet kunnen voortzetten. Voor het bedrijf nemen wij in geheel geen regeling op. Over het bedrijf is namelijk expliciet in de notariële akte opgenomen dat bedrijf niet met anderen dan (...)mocht worden uitgevoerd en overgedragen. Het bedrijf is echter ondanks het overlijden van (...)voortgezet op de huidige locatie.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet, wij passen het bestemmingsplan wel op volgende wijze aan:

- Op de verbeelding nemen wij ter plaatse van de bestaande woonwag en de aanduiding "woonwag en standplaats" op;
- In de regels nemen wij ter plaatse van de aanduiding 'woonwag en standplaats' uitsluitend gebruik van de bestaande woonwag en als woning door de in de bijlage 'Personen Griftdijk 1b' genoemde lijst van personen.
- In de bijlage van de regels opnemen een lijst van personen. Deze worden alleen aan de analoge versie van het plan toegevoegd in verband met de wet op de privacy.

5.11 Heuvelse Steeg 3 te Overberg

Wij zijn eigenaar van de woonhuizen en schuren op de Heuvelsesteeg 3 te Overberg. Dit valt planmatig volgens Omma ontwerp buitengebied 20 augustus 2015 onder wonen.

Wij hebben ongeveer 15 jaar geleden bij de gemeente Amerongen aangegeven de bestemming van de schuur links van het huis gewijzigd te zien worden in dierenartsenpraktijk .

1

Van de ontvangst van de aanvraag hebben wij een bevestiging gehad, daarna en tot nu toe nooit meer iets over gehoord.

Tot voor 2 jaar geleden voerde ik een zelfstandige veeverloskundige praktijk, maar deze is overgegaan in een samenwerkingsverband met dierenartsen en veeverloskundigen. Genaamd: de Groene Grens Dierenartsen.

Onze hoofdtaak is landbouwhuisdieren, maar krijgen toch ook aanvragen voor kleine huisdieren.

Daar hebben we dus praktijkruimte voor nodig.

Om problemen in de toekomst te voorkomen zouden wij graag bij de nieuwe zienswijze de bestemming van de schuur veranderd zien in bestemming Dierenartsenpraktijk.

Zodat we in de toekomst ook aan alle dan geldende eisen kunnen blijven voldoen .

Bijvoorbeeld bij Veterinaire calamiteiten zoals vogelpest en mond- en klauwzeer.

Hopende u genoeg informatie te hebben gegeven met deze aanvraag, blijven wij in afwachting van uw antwoord,

Bijlage: Plattegrond

Gemeentelijke reactie

1. In het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen de woonbestemming een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. In beginsel valt een dierenartsenpraktijk hieronder. In de bestemmingsplanregels is voorts bepaald, dat dit niet meer mag bedragen dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen. De omvang van uw praktijk is echter groter nl. ca 500 m2. Dus op deze wijze is geen regeling mogelijk. Wij hebben begrepen dat de activiteiten in belangrijke mate zijn gelieerd aan het buitengebied. Gelet hierop en ook gelet op het feit dat de praktijk reeds lange tijd aldaar is gevestigd zullen wij op het betreffende gebouw de bestemming "maatschappelijk" leggen met de functieaanduiding 'sm-dap' specifieke vorm van maatschappelijk-dierenartsenpraktijk'

Conclusie

De zienswijze delen wij en op de verbeelding zullen we op het betreffende gebouw de bestemming "maatschappelijk" leggen met de functieaanduiding 'sm-dap' van 'specifieke vorm van maatschappelijk-dierenartsenpraktijk, met een bebouwingspercentage van 100% en een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter.

5.12 Heuvelse Steeg 8a te Overberg

Zienswijze

6 jaar geleden deden wij een verzoek om een huis met schuur te bouwen aan de Heuvelsesteeg 8 a, op een strook grond naast ons huis.

Maar dat kon toen niet om dat het buiten het bouwblok viel.

De Wethouder zei toen dat we moesten wachten tot het bestemmingsplan gewijzigd werd, want om het toen te doen kost u veel geld.

Vele jaren later en gesprekken met de Wethouders en bezoeken aan het gemeentekantoor en brieven, om onze wensen kenbaar te maken zijn we noch niets verder gekomen dan van het kasje naar de muur gestuurd. Het valt niet in het bestemmingsplan. Wij hopen dat U ons verzoek nu nog eens wil bekijken. In de brief die wij toen kregen stond toen, de grond onbebouwde strook naast de woning een doorzicht naar het achter gelegen agrarisch gebied vormt.

Specifieke vorm van agrarisch met waarde half open landschap, maar wij zien en ruiken een stinkende megaschuur met een bos van Wilgen bomen op 250 meter achter ons huis.

Horizon vervuילend, ik ... ben hier bijna 65 jaar geleden geboren .

En onze harte wens is dat onze 2 zonen er mogen wonen, deze grond is al van af 1921 familiebezit.

1

Gemeentelijke reactie

1. Wij begrijpen uw verzoek om naast uw woning een woning voor uw kinderen te mogen bouwen en dat wij toen hebben geoordeeld dat de onbebouwde strook een doorzicht naar het achter gelegen agrarisch gebied vormt. In het kader van dit bestemmingsplan is in de toelichting van het bestemmingsplan het volgende opgenomen. "Ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen dient vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik verstedelijkingsambities binnen de door de provinciale 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". Onderhavig perceel ligt buiten de rode contour, zodat het in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.13 Kersweg 26 te Amerongen

Zienswijze

Vanaf 28 augustus 2015 tot en met 8 oktober 2015 ligt het bestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA)" (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) van uw gemeente

ter inzage. Namens mijn cliënt, de heer ..., woonachtig aan de Kersweg 26 te Amerongen (hierna: de initiatiefnemer), wil ik hierbij een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen.

1

Er is gebleken dat op het nabijgelegen perceel aan de Donkerstraat 29 te Amerongen een ontwikkeling plaats zal vinden waarbij de huidige kantoorbestemming zal worden omgeschakeld naar een woonbestemming. Het is daarbij belangrijk om te melden dat het betreffende perceel daarbij binnen het bestemmingsplan "Amerongen woongebied" is gelegen.

De initiatiefnemer wenst met het oog op mogelijk toekomstige ontwikkelingen en de ontwikkelingen aan het perceel aan de Donkerstraat 29 een deel van zijn agrarische gronden ook binnen het bestemmingsplan "Amerongen woongebied" te plaatsen. Het is daarbij wenselijk de grens van het ontwerpbestemmingsplan deels te verleggen zodat het gewenste deel van het perceel van de initiatiefnemer binnen het bestemmingsplan "Amerongen woongebied" komt te liggen. De gewenste verschuiving van de grens is weergegeven op de als bijlage bij deze zienswijze opgenomen situatietekening.

2

De initiatiefnemer wenst in de toekomst mogelijk een ontwikkeling op recreatief gebied of met het oog op wonen te realiseren op het betreffende deel van het perceel. Het bestemmingsplan "Amerongen woongebied" biedt hiervoor ruimere mogelijkheden dan het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden is het wenselijk de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan te verleggen.

Zoals aangegeven in de als bijlage bijgevoegde situatietekening zal de gewijzigde begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan op een afstand van meer dan 100 meter van het agrarisch melkveehouderijbedrijf van de initiatiefnemer en andere bedrijven in de omgeving komen te liggen

Hiermee worden het bedrijf van de initiatiefnemer en omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Gemeentelijke reactie

1. Het perceel Donkerstraat 29 is niet binnen de beheersverordening Amerongen Woongebied gelegen, zoals ten onrechte wordt gesteld, maar binnen dit bestemmingsplan buitengebied. In een andere zienswijze is inderdaad aangegeven dat het perceel een woonbestemming zal krijgen. Dit geldt echter niet voor de ten oosten van het pand gelegen agrarische gronden, deze houden de bestemming "Agrarisch met Waarden".
2. De door u gevraagde ontwikkeling ligt buiten de rode contour en in het buitengebied. Zowel het provinciale beleid als het gemeentelijk beleid laat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Er is dan ook geen aanleiding om de locatie op te nemen in de beheersverordening Amerongen woongebied.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.14 Kersweg naast 72, Kersweg 74-78 en 80-82 en Zuylesteinseweg 19 in Amerongen

Het voorontwerpbestemmingsplan OMMA heeft van 6 juni 2014 tot en met 17 juli 2014 voor een ieder ter inzage gelegen.

Participatie: Voordat het voorontwerpbestemmingsplan in juni 2014 ter inzage werd gelegd heeft eveneens een uitgebreid participatietraject plaatsgehad, o.a. in een tweetal klankborgroepvergaderingen waarin 11 partijen participeerden, alsmede een informatieavond voor

de agrariërs.

De klankbordgroep OMMA (KBG OMMA) bestond uit vertegenwoordigers van: ondernemersverenigingen AMON, OSMM en LTO en verder uit Dorp en Natuur Amerongen Leersum, Federatie Groene Heuvelrug, voormalige KBG Agrarische Nota; Maarn-Maarsbergen Natuurlijk, Natuur- en Milieufederatie Utrecht, Overbergs Belang, Provincie Utrecht en Utrechts Particulier Grondbezit.

Na het voorontwerp is op 2 juli jongstleden door de raad een 'nader voorstel' aangenomen met betrekking tot een aantal percelen ten zuiden van de Kersweg waarbij er wijzigingen zijn aangenomen. Niet alleen zonder inspraak van inwoners, ook de klankbordgroep is niet gehoord.

De raad heeft de bevoegdheid om bestemmingen en regels te geven die men uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht met inachtneming van rechtens verankerde beginselen. Uit de inhoud van het aangenomen voorstel en de beraadslagingen tijdens de besluitvorming, blijkt nu dat de raad haar besluiten heeft gebaseerd op onvolledige en/of onjuiste informatie. Daarnaast staan ze haaks op eerder gemaakte besluiten, regels, nota's, antwoorden, visie, uitspraken en bestemmingsplannen (vigerend en in ontwerp) met daarin vervat de 'goede ruimtelijke ordening'-principes die de raad tot juli 2015 heeft gebezigd en waar men voor stond. Ons inziens strekken de thans 'nader' aangebrachte wijzigingen niet ten behoeve van deze goede ruimtelijke ordening. Tot welke ruimtelijke ordening dan wel blijft ongewis: een onderbouwing of visie voor de gesignaleerde trendbreuk met en in afwijking van uw eigen beleid wordt niet gegeven.

De besluiten zijn dermate pover gemotiveerd dat in redelijkheid niet gesproken kan worden van zorgvuldige besluitvorming. Wij maken dan ook met dit schrijven bezwaar tegen de wijzigingen in OMMA die zijn aangebracht ten aanzien van de percelen 'ten zuiden van de Kersweg' (perceel Zuylesteyn 19, naast Kersweg 72, de verlengde tuinen Kersweg 74-78 en 80-82).

1

1. Trendbreuk met uw Werkwijze Besluitvorming Raad

De raad heeft haar eigen werkwijze aangenomen waarin de 'BOB-procedure' is aangenomen. Wij begrijpen dat dit staat voor de drie fasen die een goed besluit moet doorlopen bij de Raad: Beeldvormende fase (met inspraakmogelijkheid van burgers), een Oordeelsvormende fase en vervolgens de Besluitfase.

Nu wordt, ondanks het resultaat van het uitgebreide participatieject en wel na de Beeldvormingsfase een 'nader voorstel' van het college aangenomen zonder beeldvorming met bijbehorende inspraak. Er is geen verklaring of reden afgegeven voor het overslaan van deze fase en eerdere participanten worden op een zijspoor gezet.

Wij begrijpen dat het indienen van een zienswijze voldoet aan de wettelijke vereisten voor inspraak, maar gezien de ervaringen in het verleden, het doel tot het verkleinen van de kloof tussen gemeente en haar inwoners en om te komen tot betere en transparante besluitvorming (redenen waarom de nieuwe werkwijze is aangenomen) valt deze werkwijze moeilijk te begrijpen. Zeker omdat deze besluiten ons lokale belang aangaan en een grote impact hebben op de fysieke omgeving.

2

2. In afwijking op de goede Ruimtelijke Ordening

Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk, intergemeentelijk of regionaal structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan,

dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied..

Relatie met geldend bestemming:

Beschermd dorpsgezicht Ontwerp OMMA: (p. 134)

Het aanzicht van de kern Amerongen behoort tot het beschermd dorpsgezicht. Dit houdt in dat een zone om de kern beschermd wordt en gevrijwaard moet blijven van opgaande beplanting en bebouwing, waarmee het zicht op de kern verstoord kan worden. Het is niet toegestaan hier nieuwe bebouwing op te richten of deze zone te bebossen. De zone heeft de aanduiding 'beschermd dorpsgezicht' gekregen.

In 2013 is, op aanvraag van de raad, de uitbreiding van het Dorpsgezicht van toepassing geworden waarbij de uitbreiding met name bestaat uit het gebied ten zuiden van de Kersweg en de grens nu gevormd door de Zuylesteinseweg.

De wijzigingen botsen niet alleen met de huidige voorgestelde OMMA maar ook met die van het 'stedelijke gebied'. Wij citeren uit uw eigen Toelichting, Voorschriften en Plankaarten Amerongen Kom 1994 (p. 30):

"In 1980 is door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, in samenwerking met de gemeente Amerongen en haar stedenbouwkundig adviseur, een inventarisatie voor de "Historisch-ruimtelijke waarderingskaart" verricht (...) Opvallend is dat bij de inventarisatie ook enkele straten zijn meegenomen die buiten de eigenlijke begrenzing van het beschermd dorpsgezicht vallen."

De raad vond ruim tien jaar later de waarden van dit gebied ten zuiden van de Kersweg nog steeds zo belangrijk dat deze nog steeds voorkomt in de Toelichting en Regels van bestemmingsplan Amerongen Kom (2006) hoewel ze er formeel niet bij hoort:

"De ligging van het plangebied, alsmede het gebied van het beschermd dorpsgezicht, zijn weergegeven op afbeelding 1. Uit deze afbeelding blijkt dat een deel van het beschermd dorpsgezicht buiten het bestemmingsplan 'Amerongen Kom' valt." (p.6)
*Op plankaart 1 en in de bijbehorende Beschrijving in hoofdlijnen zijn de uitgangspunten, zoals die in de volgende hoofdstukken worden beschreven, als een **integraal onderdeel in de voorschriften** opgenomen. Hierdoor ontstaat een duidelijk omschreven toetsingskader voor toekomstige aanpassingen en wijzigingen van plankaart 2 en 3.*
(p. 21)

Er is sprake van een flexibel en globaal 'stedelijk gebied' invulling (p.21) waarbij de Beschrijving in Hoofdlijnen inzicht in het beleid geeft en de criteria aangeven:

*De Beschrijving in hoofdlijnen biedt meer ruimte om in het plan inzicht te geven in de wijze waarop de gemeente haar **beleid** wil nastreven en in de **criteria** die zij zal hanteren bij de beoordeling van bijvoorbeeld verzoeken om vrijstelling.*
Wijze van toetsen van bouw aanvragen en functieoveranderingen
Omdat het plan twee regelingen kent, namelijk de gedetailleerde bestemmingsregeling en een Beschrijving in hoofdlijnen, is in de voorschriften een afzonderlijk artikel gewijd aan de procedure die dient te worden gevolgd bij bijvoorbeeld bouwplantoetsing.

Het bestemmingsplan Amerongen Kom was vigerend voor het 'stedelijk gebied' tijdens de aanvraag dat uitgaat van 'stedelijk gebied'. Eveneens is voorbijgegaan aan de bepalingen in het vigerend Woongebied (dat Amerongen Kom in 2015 verving).

Wij menen dat de raad aan de functieveranderingen 'wonen zonder bebouwing' en "wonen B1" zonder redenen van goede ruimtelijke ordening aard en met voorbijgaan aan de door haarzelf bepaalde eerdere en nog steeds voorgestelde ruimtelijke ordeningsregels en toetsingsbepalingen is voorbijgegaan terwijl het belang ter bescherming waarvan een bepaalde bestemming in het plan is opgenomen zich daarmee niet verdraagt.

3

3. Trendbreuk met het aangegeven beleid/visie van het gebied

In 2014 gaf u diverse antwoorden m.b.t. percelen in dit gebied:

2. Bij brief van 14 oktober 2011 is u bezwaarschrift tegen het in gebruik nemen van perceelno. 5303 als tuin gegrond verklaard. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en de nadere aanduiding 'openheid van het landschap' staat het gebruik van de grond als tuin niet toe.

Voor de percelen 5302 (achter Kersweg 80-82) en 5303 (achter Kersweg 74-78) is in het verleden geen ontheffing, vrijstelling, afwijking of omgevingsvergunning verleend om ze in gebruik te mogen nemen als tuin. Evenmin zijn de percelen gelegen binnen de rode contour van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding. Ter plaatse van de percelen no. 5302, 5303 en 5345 wordt de plangrens van de beheersverordening aangepast door de percelen buiten het plangebied van de beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg' te laten en toe te voegen aan het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied OMMA'.

3.5 Inspraakreactie 5

Inspraakreactie

Namens een grote groep inwoners wil ik uitspreken dat het belangrijk en zeer goed is dat het gebied aan de zuidkant van de Kersweg (tegenover mijn huis en naast nr. 72) onbebouwd blijft zodat de landschappelijke waarde beschermd en behouden blijft.

Gemeentelijke reactie

Met instemming wordt kennisgenomen van deze inspraakreactie. Het perceel naast Kersweg 72 is echter niet gelegen in het plangebied van de beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg' maar in het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied OMMA'. De inspraakreactie heeft derhalve geen betrekking op het plangebied.

De bovengemelde 'instemming' en uw visie m.b.t. deze locatie(s) ten zuiden van de Kersweg was eveneens een weerslag van het in 2014 ter inzage gelegde ontwerp OMMA. Waarom deze instemming voor bepaalde percelen helemaal verdampt is, is volstrekt onduidelijk. Bij sommige

percelen wordt gebruik als tuin niet toegestaan maar nu opeens wel.

4

4. Trendbreuk met beleid handhaving:

Vorig jaar is een handhavingstraject afgerond m.b.t. Kersweg 74-78 waardoor thans de 'verlengde' tuinen weer voldoen aan de bestemming agrarisch met waarden, o.a. openheid van landschap. In tegenstelling tot de mededeling van de wethouder tijdens de besluitvorming dat het college *'handhaving niet gewenst acht*, is dit anders wel het beleid. Handhaving heeft plaatsgevonden en gebeurt op dit moment nog steeds, ook op Zuylesteinseweg 19 ten aanzien van illegale bouw. Ook loopt er nog beroep in een reeds ingezette handhavingstraject (en derhalve door het college wel goedgekeurd handhavingstraject).

Conclusie:

Het besluit van de raad om bovengemelde gronden met de bestemming 1 Agrarisch met Landschappelijke waarde en de kenmerken A, K en O (van OPENHEID) te wijzigen in 'wonen onbebouwd' is

A) genomen op grond van onjuiste informatie

B) is niet in lijn met wat in de afgelopen jaren t/m maart jl. nog door de raad is besloten,

C) strookt niet met het beleid c.q. resultaat van handhavingen.

D) gaat de raad voorbij aan het feit dat 'tuin' betekent dat er bomen geplant mogen worden, waardoor de bestemde Openheid van het landschap - de waarde van deze gronden - teniet wordt gedaan.

E) deze waarde Openheid van landschap, de crux vormt van het beschermd dorpsgezicht. Een aspect dat door de raadsleden niet genoemd, behandeld of overwogen is tijdens de besluitvorming.

5

5. Trendbreuk met beleid Beschermd Dorpsgezicht

In 2013 is de Uitbreiding Dorpsgezicht aangenomen. Tijdens de besluitvormende raadsvergadering heeft de raad de 'Ruimtelijke Onderbouwing Kersweg 72' dat mede over het perceel Zuyelesteinseweg 19 gaat eveneens aangenomen dat concludeert:

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Wij durven hier de stelling te poneren dat dit een volstrekt verkeerde conclusie is - aangezien het zich in het Uitbreidingsgebied Beschermd Dorpsgezicht bevindt en het dorpsgezicht een nationaal belang is. De raad is hier echter mee akkoord gegaan. De wijzigingen stoelen derhalve mede op een ruimtelijk foutieve, derhalve niet aanvaardbaar, uitgangspunt.

Dit omdat met deze 'nadere' besluitvorming de raad de door haar aangenomen "Uitbreiding Dorpsgezicht" met al haar beschermende bepalingen en regelingen die haar beleid vormgaven en gevat zijn in zowel Woongebied als OMMA, tot nul zijn gedegradeerd.

Geheel genegeerd worden de eigen woorden:

"Alhoewel bij de opstelling van een bestemmingsplan alle betrokken belangen tegen elkaar worden afgewogen, weegt bij een beschermend bestemmingsplan een doelstelling extra zwaar: namelijk voorkomen dat door aantasting het beschermd dorpsgezicht wordt geschaad".

6. Gebruik en overgangsrecht:

Het planten van bomen valt niet onder het gebruik 'agrarisch' en wordt door de regels verboden. Daarbij is het in strijd met de aan deze gronden gekoppelde waarde 'open landschap'.

Blijkens de gebezigde argumenten bij de besluitvorming wordt thans een vrijbrief gegeven om zonder vergunning, afwijking, gedoogbeschikking of ontheffing, een eerder illegaal gebruik als 'recht' te zijn ontstaan als dit illegale gebruik 'zo gegroeid' is. Dit is een verkeerde interpretatie van de regels:

(a) Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

Echter:

(d) het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Oftewel: illegaal gebruik valt niet onder een overgangsbepaling.

Opvallend is dat tijdens de besluitvorming gerefereerd wordt (en de meerderheid van de raad neemt dit over) naar de regel: "gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Dit is helemaal correct, ware het niet dat het gebruik illegaal was... en dat illegaal gebruik niet onder het overgangsrecht gebracht kan worden.

Dit wordt letterlijk ook zo uitgelegd:

"Dit betekent dat de gemeenteraad bestaand gebruik dat in strijd was met het vorige plan (illegaal gebruik) niet onder het overgangsrecht behoort te brengen. Hiermee zouden immers **rechten worden toegekend aan bestaande gebruikers aan wie geen rechten toekomen.**"

Wel kan men voor dit illegaal gebruik een andere regeling treffen: bijvoorbeeld door toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht, uitsterfconstructie of het gebruik als zodanig te bestemmen (legalisatie).

Illegaal gebruik kan dus wel gelegaliseerd worden (wat iets anders is dan onder een overgangsregeling brengen). Maar het getuigt niet van consistentie of zorgvuldigheid beleid en het is in strijd met het rechtsgelijkheidsbeginsel om illegaal gebruik te legaliseren - al helemaal wat net na een handhavingstraject weer conform de regels is gebracht.

Belang van handhaving:

*Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik **moeten** maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat, (beroep tegen planologische verandering). Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien, (bovenlokaal belang)*

Het bovenlokaal belang in deze concrete situatie(s) vergt bescherming d.m.v. handhaving wat ook tot in het zeer recente verleden heeft plaatsgevonden en verzet zich tegen deze arbitraire planologische verandering voor enkele percelen in dit gebied.

Bij de afweging bovenlokaal belang vs 1 eigenaar belang bijvoorbeeld i.v.m. langdurige illegaliteit: *"De rechtbank heeft verder met juistheid overwogen dat de omstandigheid dat het college bekend was met de zonder bouwvergunning opgerichte bouwwerken en gedurende lange tijd daartegen geen handhavingsmaatregelen heeft getroffen, niet met zich brengt dat het college bij [appellant] het in rechte te honoreren vertrouwen heeft gewekt dat het niet meer handhavend zal optreden."*

Ook de lange duur van een illegaal gebruik rechtvaardigt dit vertrouwen niet, nogmaals, mede omdat er wel handhavend is opgetreden in dit gebied.

Onjuiste gegevens bij besluitvorming Zuylesteinseweg 19, incl. naast Kersweg 72.

Ons beroep op de regels geldt ook de opheffing van 'agrarisch met waarden' van Zuylesteinseweg 19.

Gezien de uitlatingen tijdens de besluitvorming willen we graag wat correcties aanbrengen.

7 Allereerst gaat de raad ten onrechte uit van de onderbouwing van de eigenaar waarin (p. 8) staat dat 'vanaf de jaren zeventig deze gronden de inrichting heeft gekregen van een landschapstuin *met o.a. bomen*'. Niet alleen weerspreekt de foto van de eigenaar uit de jaren '80 dit zelf, uit de akte blijkt dat de voorganger van de eigenaar op 26 juni 1980 een 'perceel grasland' verwierf. Deze heeft hij in 1986 aan de huidige eigenaar verkocht als 'weiland'. Van bomen en landschapstuin is geen sprake. In het kadaster wordt dit perceel nog steeds omschreven als "terrein grasland".

In de onderbouwing van de eigenaar wordt vervolgd met: "Toen de *initiatiefnemer van het bouwplan in 1986 het perceel verwierf, is de "landgoed" status in de eigendomsakte notarieel vastgelegd.*"

De status landgoed werd reeds vastgelegd in 1975 toen de vrouw van Kasteel Amerongen de status landgoed verwierf voor al haar percelen. Bij de verkoop van een perceel werd standaard een kettingbeding opgenomen dat alle percelen van het landgoed betrof en waarin werd bedongen dat "de percelen, welke onder de Natuurschoonwet van 1928 zijn gerangschikt, tot 19 september 2000 als ware het een landgoed in stand te houden en daarop geen opgaand hout te vellen dan volgens de regels van normaal bosbeheer en zich in alles zodanig te gedragen, dat de percelen als ware het een landgoed in stand blijven."

Het perceel dat de initiatiefnemer kocht in 1986 was een weiland en geen bosperceel. Als onderdeel van het landgoed had hij deze weiland als zodanig in stand moeten houden. Voor afbeeldingen van deze akte zie de bijlage "Het ware verhaal".

Naast strijd met de in de akte bepaald, heeft de eigenaar ook in strijd met de agrarische functie zonder vergunning of ontheffing bomen aangeplant. Zoals hierboven uiteengezet wordt illegaal gebruik van de overgangsregeling door de regels uitgesloten.

8. Trendbreuk met waarde openheid

8 Aan gedeelten van percelen wordt een nieuwe en tot nu toe onbekende functie toegekend, nl. 'wonen onbebouwd'. Een innerlijk tegenstrijdig begrip (of liever gezegd inconsistent begrip) waar de raad zelf ook vraagtekens bij zet.

Op ruimtelijkeplannen.nl is het gebied 'wonen onbebouwd' al veranderd in 'wonen' waarbij op deze manier rechten ontleend kunnen worden wat niet de bedoeling is van de raad en er grote verwarring ontstaat.

Daar komt bij dat deze functie in strijd is met de ruimtelijke onderbouwing voor dit gebied, zoals omschreven is in OMMA alsook in het Woongebied Amerongen omdat zij zo bijzonder zijn. Door te wijzen naar het tuingebruik wordt ook opgaande beplanting nu mogelijk gemaakt.

Niet gehinderd door enige logica wordt ook op een perceel 'wonen onbebouwd' een bouwvlak voor het bouwen van een woning goedgekeurd.

Ten aanzien van perceel Zuylesteinseweg 19 ziet de eigenaar ook zelf in dat openheid bij het landschap hoort en 'belooft' in zijn onderbouwing bij zijn bouwaanvraag op dit perceel 'de openheid terug te geven aan de omgeving'. Juist hierin ziet zowel de aanvrager als de gemeente een 'haalbare kwaliteitsverbetering voor de Kersweg'.

Desalniettemin heeft de eigenaar al aangegeven een groot gedeelte van het terrein als "tuin" te willen instandhouden met daarin de bomen waar geen vergunning voor is aangevraagd. Op deze manier komt de openheid van het landschap nog steeds niet tot stand.

Met uw huidige en door ons bestreden plan in OMMA om alsnog de functie te wijzigen van deze agrarische gronden met de zo kenmerkende landschappelijke waarden a, k en o, doet u deze belofte al teniet nog voordat het plan is gerealiseerd.

9. Trendbreuk met het splitsingsverbod

9

Sinds de gemeentelijke herindeling in 2006 geldt een kavelsplitsingsverbod. Dit stond ook in het collegeprogramma van 2010, nl. dat het kavelsplitsingsverbod in bestemmingsplannen dient te worden opgenomen. Dit is ook gedaan en niet voor niets wordt -nog steeds- gezegd: "binnen het bestemmings- en bouwvlak ten hoogste een woning gebouwd mag worden", (p. 89 Toelichting Omma).

Toch wordt hier een tweede woning op het perceel toegelaten.

10. Trendbreuk tegengaan van verstening van het buitengebied

10

Niet alleen is sprake van een provinciaal belang gezien de bestemming (ook nu nog!) van dit gebied, ook de gemeente hanteert dit beleid. Zo wordt in de Structuurvisie Groen en Vitaal gemeld: "Behouden van het waardevolle buitengebied betekent ook dat we restricties opleggen, onder meer aan verstedelijking en verstening van het buitengebied. Concreet komt dit er op neer dat alleen bij uitzondering een nieuwe woning (ruimte voor ruimte) worden toegestaan". Toch wordt hier een woning in het buitengebied toegelaten, zelfs zonder toepassing van het ruimte voor ruimte-beleid.

a

De bestemming is nog steeds buitengebied en er wordt ook niet gekeken naar de randvoorwaarden bij functieverandering die het OMMA (p. 94) geeft, nl. geen toename bebouwing. Kortom, dit doet afbreuk aan de rechtszekerheid van alle inwoners van Amerongen.

Onzorgvuldig besluit: Een bestreden vergunning als basis voor een bouwvlak:

b

In weerwil van de bepalingen over de rode contour en het negeren dat b.v. "De lijst [van categorieën] zoals hieronder weergegeven, is onderverdeeld in algemene criteria: stedelijk en *landelijk gebied*" -waarbij de

rode contour niet eens wordt genoemd- wordt de visie van het college overgenomen dat dit stukje rode contour het enige bepalend criterium is om uit te gaan van 'stedelijk gebied' met de bijbehorende bevoegdheden die tijdens de toezegging niet eens bestond. Dat de toezegging uit 2007 over een ander bouwplan ging (uitspraak van de rechter) is kennelijk voor de raad ook al niet relevant.

Dat de rode contour niet logisch verloopt en niet conform de generieke contourenmethodiek is gelegd en daarbij de rechtszekerheid en belangen van de Amerongers schaadt is kennelijk ook geen reden om vraagtekens te zetten.

Dat er inmiddels andere regels zijn gaan gelden doet kennelijk ook niet ter zake.

Trendbreuk rechtszekerheid:

c Er loopt nog een rechtelijke procedure die gerelateerd is aan het bouwvlak maar keurt bouwen in 'wonen onbebouwd' goed, zelfs wanneer een rechter in hoger beroep de bouwvergunning zou vernietigen.

Gezien de omstreden vergunning, dat ook niet onherroepelijk is, geeft het geen pas om vooruit te lopen op een procedure waarvan de uitkomst niet vaststaat. Het bestemmingsplan dient een visie c.q. beleid uit te beelden, niet het honoreren van een nog steeds onder de rechter vallende vergunning.

Niet gehinderd door enige kennis van regelgeving en jurisprudentie, RvS 7 mei 2014 (nr. 201303911/1) wordt een door de raad en het college genoemd 'controversieel plan' op het laatste moment in het plan getekend terwijl de wenselijkheid van deze ontwikkeling volgens een meerderheid van de raad er niet eens toe doet.

In het bestemmingsplan OMMA zelf wordt ook gemeld (p. 154) dat "Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader te zijn voor alle direct betrokkenen."

Daarbij: ingevolge artikel 4:6, eerste lid, van de Awb is, indien na een geheel of gedeeltelijk afwijzende beschikking een nieuwe aanvraag wordt gedaan, de aanvrager gehouden nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden te vermelden. De aanvrager heeft dit nagelaten.

Evenals de raad,

Trendbreuk met visie raad:

d Bij de besluitvorming meldt de wethouder: 'we hebben als college een besluit genomen, dat hebben we ook met u gedeeld in een wensen en bedenkingenbrief en dan is dit de vertaling van *dat besluit*. Als antwoord op deze brief heeft de raad echter een Motie aangenomen waarbij de raad zegt dat gezien de bedenkingen, het college gebruik van nieuwe inzichten en deugdelijke motivering zou moeten maken om een ander besluit te nemen. De laatste wijzigingen zijn niet in lijn daarmee en een verandering van visie wordt ook niet gemotiveerd.

Trendbreuk met visie recreatie en toerisme:

Visie Recreatie en Toerisme 2020 (2012) waarbij bij het bevorderen van een betere beleving van het landschap - en ter plekke de waardevolle openheid daarvan - eveneens het tegengaan van verrommeling wordt voorgestaan door o.a. bebouwing en grondgebruik.

e Diverse tuinrichtingen zullen hieraan afbreuk doen zoals het bouwen van een woning zelfs vernietiging daarvan betekent.

Ook in het HD advies wordt de teloorgang van dit landschap door eerder gebouwde woningen betreurd.

Conclusie:

U dient o.i. de wijzigingen te heroverwegen en deze keer wel met inachtneming van beleid, nota's, juiste informatie, zorgvuldige belangenafweging, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid, consistentie en met respect voor de waarden (landschappelijk, openheid, recreatief en economisch).

Om voornoemde redenen uiten wij onze grote bezwaren tegen de functiewijziging op bovenvermelde percelen van bestemming 'Buitengebied met Landschappelijke waarden met de kenmerken Agrarisch, Kernrandzone en Openheid' naar de onduidelijke 'Wonen zonder bebouwing'. Deze voorgenomen functiewijziging is:

- niet volgens uw procedure BOB-verlopen en daarmee onaanvaardbaar;
- de onderbouwing is onvolledig, ondeugdelijk, en voor wij begrijpen gebaseerd op verkeerde gronden/onjuiste informatie;
- er lopen juridische procedures cq handhavingsszaken op 2 van de 3 percelen;
- wijziging houdt een trendbreuk in met uw beleid, visie en handelswijze over de afgelopen decennia zoals boven uitgebreid beschreven;
- functiewijziging zal de openheid teniet doen, wat indruist tegen geldend bestemmingsplan aldaar en tevens tegen regels en reden van Beschermd Dorpsgezicht ter plaatse.

Gemeentelijke reactie

1. De klankbordgroep Omma bestond uit een 11-tal vertegenwoordigers, waaronder de Vereniging Dorp en Natuur, en was in het leven geroepen om in een vroeg stadium over het bestemmingsplan mee te kunnen denken. Van meet af aan was het bedoeling om dit in een tweetal overleggen te laten plaatsvinden. In het 1^e overleg vond een presentatie plaats en kregen de deelnemers de stukken uitgereikt, om vervolgens later in een 2^e en laatste vergadering begin 2014 op het plan te reageren en te discussiëren. De reacties werden verzameld, zijn vervolgens teruggekoppeld naar de vertegenwoordigers uit de Klankbordgroep en zijn input geweest voor het voorontwerpbestemmingsplan. Zoals reeds is aangegeven was daarmee dit traject afgerond en kon vervolgens tijdens de inspraakprocedure op gebruikelijke wijze op het plan worden gereageerd, zoals dat ook nu tijdens de zienswijzefase het geval is. Naar aanleiding van de inspraakreacties bij de beeldvormende raadsbijeenkomst is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Dit past ook in de BOB-cyclus. Immers de beeldvormende bijeenkomst is juist bedoeld om in te spreken en het besluit eventueel aan te passen. De zgn. BOB cyclus doet niets af aan de mogelijkheid van een raadslid of een fractie om tijdens de raadbesluitvorming een amendement in te dienen. In casu betrof het een amendement met betrekking tot het ingetekende bouwvlak voor een woning op Kersweg naast 72 en een amendement met betrekking tot de verlengde tuinen Kersweg nr 74-78 en 80-82. Beide amendementen zijn in stemming gebracht en vervolgens verworpen. Wij constateren dat de juiste procedure is gevolgd en kunnen het argument dat hier sprake is van een trendbreuk dan ook niet volgen.
2. Het bestemmingsplan Amerongen Kom was niet van toepassing. De verwijzingen naar dit bestemmingsplan zijn dan ook niet relevant. Bij het bestemmingsplan is ook de ruimtelijke onderbouwing gevoegd voor de nieuwe woning. Hierin is aangetoond waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
3. Wij nemen in ogenschouw dat het overgangsgebied tussen Kersweg en Zuylesteinseweg zich steeds minder leent voor feitelijk agrarisch gebruik en uitnodigt tot ander gebruik met name gebruik als tuin. Deze trend is al jaren zichtbaar getuige het feit dat de betreffende gronden al in elk geval voor 2000 al als zodanig in gebruik is. Dit gebruik willen wij in het bestemmingsplan bestendigen. 10,5rbij voorts van mening dat de openheid van het landschap niet of nauwelijks in het geding is bij bestemmen van de stroken tuin, omdat de stroken liggen in verlengde van de al aanwezige tuinen

met daarop de verschillende woningen. Een extra waarborg om de openheid te behouden is gelegen in de door ons toegekende nadere aanduiding die bebouwing op deze percelen verbiedt. Ook verbiedt de wetgevingszone – beschermd dorpsgezicht om zonder vergunning hoog opgaand groen aan te planten.

4. Bij een handhavingstraject zijn wij wettelijk verplicht om te beoordelen of legalisatie mogelijk is. Wij zijn van mening dat legalisatie mogelijk is en verwijzen voor de motivering naar het gestelde onder punt 3. De opgelegde last onder dwangsom voor Kersweg 74-78 is uiteindelijk ook ingetrokken vanwege de mogelijkheid van legalisatie. Handhaving m.b.t. Zuylesteinseweg 19 is aangehouden in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan OMMA.
5. Bij de vergunningverlening hebben wij wel degelijk rekening gehouden met (de uitbreiding van) het beschermde dorpsgezicht. Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als het advies van Welstand en Monumenten Midden Nederland is ingegaan op het beschermde dorpsgezicht. Met betrekking tot het beschermde dorpsgezicht merkt Welstand en Monumenten Midden Nederland op dat dit deel van Amerongen sinds het allereerste plan (voor de realisering van een woning) is komen te vallen onder het beschermde dorpsgezicht. Het beschermingswaardige van dit deel van de Kersweg komt vooral voort uit de stedenbouwkundige structuur en enkele monumenten. De bebouwing aan de Kersweg is qua beeld grotendeels een afspiegeling van de tijd waarin zij is opgericht. De nieuwe woning volgt deze lijn en is ook een resultaat van deze tijd. Gelet op het bestaande bebouwingsbeeld is de commissie van oordeel dat met deze woning de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht niet worden aangetast.
6. De aanplant van bomen en het vervolgens grotendeels gebruiken van de gronden als bos/tuin, is geen illegaal gebruik.. Dit gebruik is namelijk toegestaan op basis van het het overgangsrecht van het bestemmingsplan Amerongen – Buitengebied 1995. Daarbij merken wij op dat voor een aanzienlijk deel van het perceel de openheid hersteld zal worden door het vellen van de aanwezige bomen.
7. De privaatrechtelijke overeenkomst tussen landgoedeigenaar en initiatiefnemer tot koop van de gronden en de daarin opgenomen bedingen betreffen afspraken gemaakt tussen twee partijen niet zijnde de gemeente. Bovendien verwijzen wij naar het gestelde onder punt 6.
8. Wij merken op dat op ruimtelijkeplannen.nl wel degelijk een woonbestemming met aanduiding onbebouwd is opgenomen voor betreffende percelen. Wij verwijzen verder naar het gestelde onder punt 3. Voor de vergunde woning wordt uiteraard wel een bouwvlak opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing die als motivering behoort bij de ons afgegeven omgevingsvergunning is door vergunninghouder toegezegd dat het gebied opener zal worden doordat een groot deel van de bomen worden gekapt en het gebied als weiland wordt ingericht. Wij zullen vergunninghouder houden aan de toezegging. Doordat de gronden in het bestemmingsplan de aanduiding wetgevingszone “beschermd dorpsgezicht hebben gekregen, kunnen wij er ook op toezien dat later geen bomen worden aangeplant die de openheid weer zouden aantasten. Op grond van de voornoemde aanduiding is het namelijk niet zonder omgevingsvergunning toegestaan om bomen aan te planten.
9. Wij wijzen er op dat, gezien de definitie van kavelsplitsing in het collegeprogramma Samen Werk in Uitvoering 2010 – 2014, in casu geen sprake is van kavelsplitsing. In het collegeprogramma Samen Werk in Uitvoering 2010-2014 wordt onder kavelsplitsing namelijk verstaan: “het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-een-kapwoningen of twee vrijstaande woningen en geldt dus niet voor inbreidingslocaties”. Er is bij onderhavige aanvraag geen sprake van het vervangen van een vrijstaande woning door een twee-onder-een-kapwoningen of twee vrijstaande woningen. Van kavelsplitsing in de zin van het collegeprogramma is dan ook geen sprake.
10.
 - a. Wij zien niet in waarom realisatie van deze woning is strijd is met ons beleid om versterking van het buitengebied tegen te gaan. Wij merken daarbij op dat het perceel

- gelegen is binnen de rode contour en de gronden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013, dus zijn aangemerkt als stedelijk gebied.
- b. Zoals de rechtbank Midden Nederland ook heeft overwogen, valt het bouwplan binnen de rode contour zoals vastgesteld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013. De omstandigheid dat de beoogde woning binnen de rode contour ligt, betekent dat de betreffende locatie in stedelijk gebied ligt. Dit volgt uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 waarin vermeld wordt dat in de rode contourenkaart de vastgestelde begrenzing van het stedelijk gebied wordt getoond. Wij zien niet in waarom een dergelijk kaart in strijd zou zijn met de rechtszekerheid.
 - c. Zowel de omgevingsvergunning als dit bestemmingsplan zijn nog in procedure. Dit neemt echter niet weg dat juist ten behoeve van de rechtszekerheid de omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming zijn met elkaar. Daarbij komt dat volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State concrete ontwikkelingen meegenomen moeten worden in een bestemmingsplanherziening. Aangezien er sprake is van een verleende omgevingsvergunning, dus een concreet geval, hebben wij het bouwplan opgenomen in het bestemmingsplan.
 - a. Wij merken op dat in het kader van dit bestemmingsplan de raad heeft besloten het bouwplan mee te nemen.
 - b. Wij verwijzen naar het gestelde onder punt 3.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.15 Kersweg 74 te Amerongen

Zienswijze

Voor de volledigheid heb ik mijn mail van 1 maart 2015 bijgevoegd omdat de info daarin nog steeds actueel is.

Verder reageer ik nog in het kort op de door de burens..... bij de Beheersverordening Amerongen Overberg ingediende bezwaren.

1

Vooreerst noem ik nog een keer hun onterechte opmerking: "Wij zien plotseling een voor ons belangrijk uitzicht qua bestemming gaat wijzigen".

Dit bedoelde uitzicht hadden ze niet omdat dit uitzicht vanaf hun garagedak (50cm boven het maaiveld) er al niet was op het moment dat zij in 2007 daar kwamen wonen. Beuken bomen meer dan 2.50m uit de perceelsgrens staan op die plek vanaf 1994 over de volle lengte van mijn perceel 3.40m. Het dakterras loopt nog 3,90m verder door met de grens van het perceel van mijn achterbuurman de heer Spoel. Dus voor dit deel van het terras is er wel vrij uitzicht.

2

Nu het College in de mail van 19 juni 2015 mijn betreffende percelen sectie D nr 5302 en D 5303 heeft aangemerkt als "wonen onbebouwd" evenasls het perceel Kersweg 80 en 82 te weten sectie D5345 en het perceel Zuylesteynseweg 19 sectie D 45332 en na vaststelling van het plan OMMA als behorend tot de Amerongen Kom worden aangeduid, en een motie BvH om deze percelen als agrarisch te handhaven door de Raad is afgewezen mag ik er van uit gaan dat de bestemming "wonen onbebouwd" niet meer gewijzigd wordt bij het vaststellen van het plan OMMA.

Dit te meer nu met het besluit dat de Raad op 3 juli 2015 heeft genomen om de "Vragen van insprekers zoals is vermeld op pagina 9 van genoemde mail" te beantwoorden met "Alles afwegende stellen wij voor

om in het ontwerpbestemmingsplan OMMA de volgende lijn te kiezen" en daar door de in deze alinea genoemde percelen te bestemmen als "wonen onbebouwd".

Gaarne verneem ik of de voorgaande alinea de enig juiste interpretatie is van het besluit van de Raad op 3 juli 2015. en daar door de bestemming `wonen onbebouwd` gehandhaafd ofwel niet meer gewijzigd zal worden.

Gemeentelijke reactie

1. Deze opmerkingen nemen wij voor kennisgeving aan.
2. De gemeenteraad is akkoord gegaan met het voorstel van het college in de memo van 19 juni 2015 om de genoemde percelen aan te duiden als "wonen onbebouwd". Wij zien geen reden om dit te wijzigen. Wel is geconstateerd dat op het noordelijk deel van het perceel Zuylesteinseweg 19, sectie D4332, voorzover dat is bestemd tot "wonen", verzuimd is om de bouwaanduiding "bijgebouwen uitgesloten" te verwerken.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van perceel Zuylesteinseweg 19, sectie D 4332 waar het noordelijk deel van dit perceel, voor zover dat is bestemd tot "wonen", de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" krijgt.

5.16 Koenestraat/Holleweg (hoek) te Amerongen

Zienswijze

Huidig gebruik is moestuin en trapveld. Graag zo bestemmen ipv natuur.

1. Wijziging

Enige tijd geleden werd het Zendingsdiaconessenhuis gewezen op de gevolgen van het "bestemmingsplan buitengebied OMMA" voor ons perceel dat gelegen is op de hoek Koenestraat/Holleweg. De huidige bestemming is "agrarisch met landschapswaarden". In het nieuwe plan zou het perceel de bestemming "natuur" krijgen, aangevuld met waarde - archeologie 3.

2. Huidige gebruik

Op dit moment wordt het perceel voor twee doeleinden gebruikt. Het meest oostelijke deel is al jarenlang een trapveldje. Het westelijke deel was oorspronkelijk een maïsveld. Nadat eerdere bouwplannen afgewezen waren, is het Zendingsdiaconessenhuis met toestemming van het college van B&W er drie jaar geleden een moestuinproject begonnen. Het project is bedoeld voor minima en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt uit Amerongen en omgeving. Andere mensen met groene vingers zijn ook welkom. Het Zendingsdiaconessenhuis hoopt dit project in de komende jaren te bestendigen en verder uit te kunnen bouwen tot een zelfstandig project.

1

3. Verzoek

We constateren dat het huidige gebruik van zowel het westelijke als het oostelijke deel van het perceel, en de voorgestelde bestemming uit elkaar liggen. Wij verzoeken dan ook de gemeente de

voorgestelde bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik.

Bijlagen:

Brief college B&W Utrechtse Heuvelrug mbt moestuinproject

Situatietekening

Gemeentelijke reactie

Vershillende jaren geleden hebben we afgezien van het realiseren van woningbouwplannen op wat in de volksmond "de laatste akker" werd genoemd. Vervolgens is gezocht naar een ander gebruik van de gronden, passend bij de doelstellingen van de gemeente en de instelling. Wij hebben bij brief 5 april 2013 aangegeven dat het perceel kan worden ingezaaid, dat er geen bouwwerken mogen worden neergezet en dat het huidige speelveld qua omvang en situering in tact dient te blijven. Dit toegestane gebruik nemen we thans op in het bestemmingsplan met als gevolg dat een meer op de natuur gerichte functie niet voor de hand ligt. De Hoofdbestemming "Recreatie" is passend voor zowel een volkstuin als een speelveld nemen we als een functieaanduiding op de verbeelding, overigens zonder bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding leggen wij de hoofdbestemming 'Recreatie' met op het oostelijk deel de functieaanduiding speelvoorziening, uitsluitend een speelveld en op het westelijk deel met de functieaanduiding volkstuin, uitsluitend een volkstuin.

5.17 Lekdijk 1 te Amerongen

Zienswijze

Lekdijk 1

Graag wil ik mijn reactie geven op genoemd bestemmingsplan.

Op mijn bedrijf Lekdijk 1 te Amerongen is een paardenhouderij gevestigd en deze bestemming is ook als zodanig aangeduid op het bouwperceel, welke tekening is bijgevoegd (bijlage 1).

Door met name de economische crisis is de animo om een eigen paard te hebben/houden sterk terug gegaan.

Hierdoor zij er verschillende gebouwen niet meer in gebruik voor de paarden. Op de bijgevoegde tekening is aangegeven welke gebouwen het betreft(bijlage 1).

Het zijn goed onderhouden gebouwen, waarvan ook het asbest van daken is vervangen.

In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om gebouwen ook te gebruiken voor stalling en opslag.

Voor dit gebruik gelden dezelfde randvoorwaarden als voor de paardenhouderij.

Daarom wil ik u verzoeken om dit in het nieuwe plan mogelijk te maken, voor wat mij betreft binnen de huidige agrarische bestemming.. Het betreft dan "droge opslag" van gebruiksgoederen van consumenten en bedrijven. Als voorbeelden hiervan zijn caravans, boten, (tuin)meubels en voorraden.

Bovendien zal het gebruik van stalling en opslag "minder zwaar" zijn dan het huidige gebruik. Het aantal verkeersbewegingen zal sterk verminderen, omdat onze pensionklanten minimaal 1 x per dag naar hun paard komen en wetende dat er een vergunning aanwezig is voor het houden 115 paarden. Bij stalling en

opslag zullen de verkeerbewegingen onregelmatiger zijn en uiteen lopen van enkelen per dag. tot wellicht 10.

Ook zal de stalling/opslag binnen de huidige gebouwen geschieden, waardoor er visueel en akoestisch niets veranderd. Hopelijk ziet u de redelijkheid van mijn verzoek in, temeer omdat u in uw toelichting op het plan de volgende passages hebt opgenomen:

Art.2.2.7: "Daarnaast roepen toekomstige vrijkomende agrarische opstallen de vraag op naar hergebruik. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een adequate regeling te worden opgenomen. Een keuze voor afbraak lijkt niet realistisch. Gelet op de staat van de gebouwen betekent dit bijna altijd een forse kapitaalsvernietiging", einde citaat.

Op 15 juli 2014 heb ik bij het College van B. en W. een schriftelijke inspraakreactie ingediend en op 8 juni 2015 heb ik ook ingesproken op de beeldvormende vergadering, welke stukken ook worden bijgevoegd en ook deel uitmaken van deze zienswijze(bijlage 2 en bijlage 3).

Mocht mijn verzoek aan u nl. falen, dan wil ik, ter bescherming van mijn rechtsgang, de inhoud van genoemde stukken laten gelden.

In het kort zal ik dit proberen nog eens weer te geven.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan heeft de gemeente een actualiseringsplicht en dient ook rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen.

Op Lekdijk 1 is geen agrarische bedrijvigheid meer aanwezig, er is alleen nog sprake van en paardenhouderij.

In het nieuwe plan is de paardenhouderij opgenomen als een bedrijfsbestemming en niet als een agrarische bestemming (het is uw beleidskeuze!!).

Daarom wil ik u wijzen op uw genoemde plicht en dus op Lekdijk 1 de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

In het nieuwe plan zijn meerdere bedrijfsbestemmingen opgenomen, zelfs niet limitatief., waaronder: stalling en opslag en dit allemaal onder dezelfde randvoorwaarden.

Concreet wil ik u voorstellen om de huidige bestemming van Lekdijk 1 te wijzigen in:

Hoofdbestemming bedrijf(actualisering) met als nadere aanduiding Paardenhouderij/Stalling en Opslag(toekomstige ontwikkeling).

Tot nu toe heeft de gemeente het standpunt ingenomen om de agrarische bestemming te handhaven, waar ik rekening mee dien te houden.

Daarom wil ik ook mijn standpunt kenbaar maken in zake de sloopregeling bij functie verandering.

In het nieuwe plan zijn een reeks niet agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan, allemaal onder dezelfde randvoorwaarden.

Deze zijn, kort samengevat: De nieuwe activiteit mag, ik elk opzicht, niet meer belastend zijn dan het huidige (agrarische) gebruik.

Niet te vergeten valt dat de belasting nog veel minder wordt, door het wegvallen van de mestproductie! Indien het gehele gebruik op het bedrijf wordt omgezet naar een niet agrarisch gebruik, moet er 50% van de gebouwen worden gesloopt en mag er slechts 500 m2 blijven staan, zo is de regeling die in het plan is opgenomen.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is er ook een motiveringsplicht.

De motivering van deze regeling is: ontstening van het landschap.

Naar mijn mening is dit een oneigenlijke motivering(het is meer een wens en kan onderdeel zijn van een onderlinge overeenkomst) en wordt hier een bevoegdheid gebruikt die juridisch geen stand kan houden. Volgens mij kan een sloopverplichting dus niet worden opgelegd

Gemeentelijke reactie

1. In de bijlage bij de zienswijze is aangegeven welke gebouwen voor “droge opslag” in aanmerking komen. Over het algemeen zijn het gebouwen gesitueerd nabij de woning. In totaal gaat om ca 1450 m2 opslag. Dit is echter ruim meer dan 300 m2 voor kleinschalige nevenactiviteiten zoals dat in het bestemmingsplan kan worden toegestaan. Voor opslag van volumineuze goederen zoals boten caravans en hebben wij de opslag verruimd met 500 m2, zodat in totaal 800 m2 is toegestaan. In dit specifieke geval zijn wij bereid om in een viertal gebouwen opslag toe te staan.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en wij plaatsen op vier gebouwen de aanduiding “opslag”.

5.18 Munnikenweg 155 te Renswoude, inzake De Grift 1B te Overberg

Zienswijze

Op 27 augustus jl. is ter inzage gelegd het ontwerp bestemmingsplan buitengebied (afgekort) OMMA.

In dit ontwerp is onder meer ons bouwinstituut De Grif 1B te Overberg opgenomen. Samengevat komt dit er op neer dat onze bestaande oude woning wordt gesloopt in plaats waarvan er dan een nieuwe woning wordt terug gebouwd. Met deze ontwikkeling zijn wij als eigenaren na vele jaren zeker verheugd.

Randvoorwaardelijk zijn er vanuit de gemeente recent enige bezwarende aanvullende eisen opgelegd waarvan wij deze -alvorens hierover en voor zover nodig- schriftelijk uitgebreid aan u voor te leggen eerst binnenkort met de portefeuillehouder in gesprek gaan. Het verzoek daartoe is inmiddels uitgevoerd.. Wenst u daarover desalniettemin eerder te worden geïnformeerd, dan verzoeken wij u dat ons te berichten.

Gemeentelijke reactie

1. Het gesprek is inmiddels gevoerd. Door initiatiefnemer is het noodzakelijke onderzoek en de daarbij behorende onderbouwing overgelegd. Hieruit blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij wensen dan ook mee te werken aan het plan en nemen het mee in dit bestemmingsplan. De financiële uitvoerbaarheid wordt verzekerd door een anterieure overeenkomst. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag al in het nieuwe bouwvlak voor de woning. Om te verzekeren dat de (nood)woning en daarbij behorende bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt, nemen wij een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan op die gebruik van de nieuwe woning uitsluitend toestaat als de eerdergenoemde bebouwing is gesloopt. Ook nemen we de verplichting op om de aanwezige verharding te verwijderen en het gebied weer agrarisch in te richten.

Conclusie

De zienswijze delen wij . Wij passen het plan wel aan om te borgen dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en nemen op de verbeelding de aanduiding specifieke vorm van wonen-4” op en voegen een voorwaardelijk verplichting aan de regels toe die verplicht om de noodwoning en daarbij behorende bebouwing te slopen en de aanwezige verharding te verwijderen en het gebied weer agrarisch in te richten.

5.19 Planetenbaan 5-7 te Maarn (1)

Zienswijze

Van 28 augustus jl. tot en met 8 oktober ligt het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Overberg" (hierna: **OMMA**) ter inzage. Terra Ontwikkeling CV, met beherend vennoot Interterra Beheer BV (beiden tezamen hierna: **Terra**), is eigenaar van gronden binnen het bestemmingsplangebied en daarmee belanghebbende. Terra doet u hierbij, derhalve tijdig, haar zienswijze toekomen, onder voorbehoud van alle rechten en weren.

De eigendommen van Terra zijn gesitueerd aan de Planetenbaan 5-7, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie D, nummers 78,81 en 502. Aldaar vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1977.

Alvorens onze zienswijze uiteen te zetten, hechten wij eraan een achtergrondschrift te geven ten aanzien van deze eigendommen. Terra (en voorheen Heijmans) is met het college in gesprek geweest over de eventuele ontwikkeling van deze locatie. Die gesprekken hebben destijds geresulteerd in het zogenaamde 'dominoplan'. Om kort te gaan: dit plan is gestrand en over de consequenties daarvan heeft een rechterlijke uitspraak plaatsgevonden. Terra heeft zich bij deze uitspraak neergelegd en besloten geen verdere procedurestappen te ondernemen. In het evaluatiegesprek dat naar aanleiding hiervan heeft plaatsgevonden tussen Terra en een vertegenwoordiging van het college heeft Terra de wens geuit voor een eventuele kleinschalige ontwikkeling ter plaatse van het bestaande agrarische bouwperceel. Van de zijde van het college is daarop aangegeven, dat Terra hiervoor een verzoek om een principebesluit voor planologische medewerking kan indienen.

Daarop heeft Terra in de afgelopen periode die ontwikkelingsmogelijkheden in beeld gebracht en uitgewerkt tot een globaal kleinschalig plan. Het door Terra indienen van een verzoek om een principebesluit op dit plan is doorkruist door de bestemmingsplanprocedure OMMA. Wij melden derhalve via deze weg aan de raad, dat wij het bijgevoegde plan (bijlage 1) bij het college hebben ingediend, tegelijkertijd met de onderhavige zienswijzen.

Korthedshalve verwijzend naar dat plan, vatten wij deze samen als een zeer beperkte ontwikkeling met woonfunctie of overeenkomstige verblijffunctie. Dit plan werken wij gaarne samen met de gemeente de buurt en eventuele derden uit. Daarmee ontstaat onzes inziens een toekomstbestendige herontwikkeling, waarbij de huidige situatie aan de Planetenbaan duurzaam verbeterd kan worden.

Los van bovenstaande ambitie om tot herontwikkeling van de betreffende locatie te komen constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan OMMA de oorspronkelijke bestemmingen ter plaatse goeddeels beoogt te handhaven c.q. conserveren, maar dat de rechten en mogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemming worden ingeperkt. Om die reden maken wij dienaangaande onze zienswijze kenbaar.

1

In het bestemmingsplan van 1977 is op de plankaart sprake van een "agrarisch bouwperceel", waarop de voorschriften van art. 2.06 van toepassing zijn. Kort en goed maken deze aanduidingen het mogelijk een woning ten dienste van de agrarische bedrijfsuitoefening te realiseren van maximaal 600m³ met een goothoogte van maximaal 6m¹. Binnen dit "agrarisch bouwperceel" is ook daadwerkelijk een woning gerealiseerd en staan tevens diverse andere opstallen (schuren, loodsen), die gedeeltelijk overigens ook buiten de bouwperceelbegrenzing zijn gelegen. Zie **figuur 1** hierna.

In het ontwerpbestemmingsplan OMMA is het "agrarisch bouwperceel" verdwenen. Daarvoor in de

plaats is de enkelbestemming "Wonen B 1 " (vrijstaand) gekomen, welke is begrensd rondom de huidige bebouwing, maar waarvoor een bouwvlak is aangegeven dat slechts om de bestaande woning loopt. Binnen dit bouwvlak mag een soortgelijke woning (een woning, maximaal 600m³) worden gerealiseerd. Zie **figuur 2** hierna.

De situatie van het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan met elkaar vergelijkend, komen wij tot de conclusie dat het bouwvlak wordt verkleind, waardoor de (her)bouw- en/of ontwikkelingsmogelijkheden zijn afgenomen. In **figuur 3** is inzichtelijk gemaakt wat de verschillen voor (vigerend) en na (ontwerpbestemmingsplan) zijn, door figuur 1 te projecteren op figuur 2.

Wij merken op dat de langwerpige schuur die ook het vigerende bouwvlak overschrijdt, als zodanig is vergund en dat daarmee rechten zijn ontstaan, die met het in het ontwerpbestemmingsplan OMMA opgenomen bouwvlak teniet worden gedaan. Tevens brengen wij onder de aandacht, dat in de huidige situatie sprake is van twee woonadressen, te weten de nummers 5 en 7. De inperking tot een woning zou onzes inziens onterecht met zich meebrengen, dat bij herbouw niet meer twee adressen zouden kunnen worden gerealiseerd. Tenslotte wijzen we erop, dat een aanzienlijk deel van onze eigendommen zijn gelegen binnen de rode contour (zie **figuur 5**) en dat daaraan in het ontwerpbestemmingsplan OMMA voorbij wordt gegaan, door uitsluitend een agrarische bestemming te conserveren.

Derhalve verzoeken wij u het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan OMMA dusdanig te herzien, recht wordt gedaan aan de contouren van het oorspronkelijke "agrarische bouwperceel" en waarin tevens het bestaan van alle aanwezige bestaande bebouwing wordt begrepen. In **figuur 4** geven wij aan welk bouwvlak dan onzes inziens ten minste resulteert (begrensd door de parse dikke lijn).

Daarenboven verzoeken wij u, hetgeen uiteraard onze voorkeur heeft, bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan OMMA rekening te houden met ons verzoek om een principebesluit voor planologische medewerking, zoals wij dat bij het college hebben ingediend.

Desgewenst lichten wij onze zienswijze, als ook onze ideeën over een mogelijke herontwikkeling gaarne toe.

Gemeentelijke reactie

1. Wij hebben geconstateerd dat de indiener van de zienswijze de gronden inmiddels heeft verkocht en mitsdien geen belanghebbende meer is. Voor de rechtsopvolger kunnen onderstaande overwegingen van belang zijn, zoals het inperken van rechten door het wijzigen van een agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming met een klein bouwvlak.
Hierover merken wij het volgende op. Het systeem van de woonbestemming is dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak komt te liggen, maar dat bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak gesitueerd mogen zijn. Dus de bestaande rechten worden daarmee niet ingeperkt. De reden waarom wordt ingezet op de bestaande rechten t.w. een agrarisch bouwvlak ontgaat ons. Kennelijk is verzoeker in de veronderstelling dat toepassing aan de ruimte voor ruimte regeling alleen geldt voor agrarische bedrijven. Dit berust op een misverstand. Ook voor voormalige boerderijen die thans een woonbestemming krijgen en veel bijgebouwen hebben geldt de ruimte voor ruimteregeling. Het gaat immers om kwaliteitswinst door middel van ontstening van doorgaans verouderde gebouwen. Een boerderij die al sedert ongeveer 9 jaar niet wordt bewoond en er dus ook geen activiteiten meer plaatsvinden geven wij geen bestemming agrarisch bouwperceel .

De locatie is weliswaar bekend onder Planetenbaan 5 en 7. Maar in het bestemmingsplan is 1 bedrijfswoning toegestaan zoals u zelf ook aanhaalt en uit gegevens uit onze administratie blijkt dat Planetenbaan 7 pas sedert januari 1989 voor het eerst werd bewoond. Uit onze gegevens is voorts niet gebleken dat er planologisch sprake is van 2 woningen. Toegegeven wordt dat de locatie buiten de rode contour is gelegen, maar de locatie binnen het al vastgestelde beheersgebied van woongebied Maarn brengen, waarin alleen bestaande situaties lees agrarische gronden mogen worden toegekend, was in stedelijk gebied niet aan de orde. Vervolgens heeft de uitdrukkelijke wens om het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1977 te actualiseren geleid tot de keuze van opname in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijzen delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.20 Planetenlaan 5-7 te Maarn (2)

Aangaande onze eigendommen aan de Planetenbaan te Maarn, richten wij ons via deze weg tot u met een verzoek om een principebesluit tot het verlenen van planologische medewerking aan het bij dit schrijven gevoegde kleinschalige herontwikkelingsplan.

Zonder uitgebreid stil te staan bij de geschiedenis tussen de gemeente Maarn, thans Utrechtse Heuvelrug en Heijmans/Terra Ontwikkeling (hierna: **Terra**), refereren wij aan de afspraken die gemaakt zijn in het gesprek dat plaatsvond op 4 september 2014. Tijdens dat gesprek werd door de heren Bosch en Hanekamp van Heijmans/Terra, burgemeester Naafs en wethouder Boonzaaijer, teruggeblikt op de procesgang en rechterlijke uitspraak rondom het geschil dat tussen partijen was ontstaan. In dat gesprek is door Terra bevestigd, dat zij afziet van verdere processtappen. Vervolgens is stilgestaan bij de wens van Terra om op de locatie Planetenbaan een kleinschalige ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij is door Terra globaal uit de doeken gedaan, wat de ontwikkelingsrichting zou kunnen inhouden. Namelijk een ontwikkeling met een beperkt aantal woningen dan wel vrije kavels, ter plaatse van de bestaande bebouwing Planetenbaan 5-7 en agrarische (bij)gebouwen. Burgemeester en wethouder hebben daarop aangegeven open te staan voor een dergelijk verzoek en deze in behandeling te zullen nemen.

Bijgesloten treft u een verdere uitwerking aan van de voorgenomen kleinschalige ontwikkeling. Deze bestaat uit twee varianten, te weten een variant met een beperkt aantal kavels/woningen en een variant met een bescheiden appartementengebouw, dat met een andere invulling ook als (bijvoorbeeld) hotel zou kunnen dienen. Wij zijn zo vrij geweest deze plannen de werktitel 'Andersteijn Buiten' mee te geven.

Voor de goede orde: de percelen waarop dit principeverzoek betrekking heeft, zijn gesitueerd aan de Planetenbaan 5-7, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie D, nummers 78, 81 en 502.

De indiening van het onderhavige principeverzoek is doorkruist door het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Overberg". Ter behoud van onze rechten en wesen hebben wij onze zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan ingediend. In verband met de voornoemde doorkruising hebben wij, aanvullend op onze formele zienswijze, ook aan de raad kenbaar gemaakt een verzoek om een principebesluit bij het college te hebben ingediend. Het leek ons goed u hiervan op de hoogte te stellen. Onze zienswijzebrief treft u bijgevoegd aan (**bijlag 1**).

Verwijzend naar ons bijgevoegde plan 'Andersteijn Buiten' (**bijlage 2**), vatten wij deze samen als een zeer beperkte ontwikkeling met woonfunctie (model A) of overeenkomstige verblijffunctie (model B). Model A kan vooralsnog worden beschouwd als onze voorkeursvariant, waarbij model B onzes inziens een goed alternatief kan vormen, mits daarvoor marktdraagvlak bestaat. Model A lijkt ons zonder meer goed vermarktbaar.

In het bijzonder merken wij ten aanzien van ons plan nog de volgende zaken op:

1. Het plan is kleinschalig van omvang (circa 1 ha uitgeefbaar van de bijna 8 ha terrein) en gesitueerd ter plaatse van de bestaande bebouwing.
2. Het plan is gedeeltelijk realiseerbaar op basis van de rood-voor-rood regeling, doordat de bestaande opstallen worden geamoveerd.
3. Het plan gaat goeddeels op achter de bestaande houtopstand die op enige afstand van de Planetenbaan aanwezig is, net zoals de bestaande bebouwing opgaat achter die houtopstand, waardoor bebouwing nauwelijks tot niet zichtbaar is.
4. Het plan respecteert de hindercontouren die bestaan ten gevolge van de bovengrondse hoogspanningsleiding, de A12 en de spoorlijn.
5. Het plan maakt geen gebruik van de ruimte die op de genoemde percelen bestaat ten gevolge van de ligging binnen de rode contour (zo'n 2 ha, zie **figuur 1**). Een aanzienlijk deel van de gronden in kwestie vallen binnen de rode contour. Onzes inziens is een ontwikkeling ter plaatse van de bestaande bebouwing ruimtelijk gezien logischer, dan het binnen de rode contour op de locatie toevoegen van nieuwe bebouwing.

Voor het overige verwijzen wij naar het bijgevoegde planboek. Wij zouden het plan graag samen met de gemeente, buurt en eventuele derden verder uit willen werken. Nadrukkelijk dus mét betrokkenheid van de buurt, mede gelet op de gevoeligheden die we eerder bemerkten ten aanzien van een grootschaligere ontwikkeling.

De leges die verschuldigd zijn conform de legesverordening 2015 kunnen in rekening gebracht worden bij Terra Ontwikkeling CV, waarvan de NAW-gegevens zijn vermeld in de voettekst van de eerste pagina. Een ingevuld 'aanvraagformulier omgevingsvergunning' treft u als bijlage aan (**bijlage 3**).

Graag vernemen wij van u. Het heeft onze grote voorkeur om onze planvoornemens mondeling toe te lichten aan een vertegenwoordiger van het college, bijv. de heer Boonzaaijer, waarmee wij laatstelijk over onze voornemens van gedachten wisselden.

Gemeentelijke reactie

1. Wij hebben geconstateerd dat de indiener van de zienswijze de gronden inmiddels heeft verkocht en mitsdien geen belanghebbende meer is. De zienswijze betrekking hebbende op deze kleinschalige ontwikkeling kan mitsdien buiten beschouwing blijven.

Conclusie

De zienswijze wordt niet in de beschouwing betrokken en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5.21 Spoorlaan 1 te Overberg

Zienswijze

Tot mij wendde zich de heer ..., woonachtig, gevestigd en bedrijfsvoerend Spoorlaan 1 (3959 BG) te OVERBERG (hierna: cliënt) inzake het thans ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen.

Na beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan wordt - ongeacht het gegeven dat diverse aspecten naar aanleiding van de inspraakreactie van 15 juli 2014 akkoord zijn bevonden danwel zijn opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan - aanleiding gezien een zienswijze kenbaar te maken.

Onderhavige zienswijze wordt binnen de daartoe gestelde termijn ingediend en cliënt is gevestigd binnen het plangebied. De zienswijze dient derhalve als ontvankelijk te worden aangemerkt.

Voor de volgende aspecten wordt namens cliënt verzocht het bestemmingsplan te wijzigen / aan te passen:

- A) Vorm van toegekend bouwvlak;
- B) Wijzigingsbevoegdheid inzake uitbreiding bebouwing en onbebouwde grond (bestemmingsvlak) - maatwerk !

Toelichting/uitwerking per onderdeel:

1

A) Vorm van toegekend bouwvlak;

Voor de bedrijfslocatie Spoorlaan 1 is binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf met de aanduiding loon-, en grondverzetbedrijf', een afzonderlijk bouwvlak opgenomen, waarbinnen onder andere de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing dient te zijn of worden opgericht.

De aangehouden vorm van het bouwvlak is enerzijds niet juist, aangezien de grens deels gelegen is op/over bestaande bebouwing (zodat een deel van de bestaande bebouwing 'buiten' het bouwvlak gelegen is), en anderzijds biedt het geen enkele concrete mogelijkheid om gedurende de planperiode nog enige functionele- en doelmatige bedrijfsbebouwing te realiseren.

Op grond van artikel 3.5.1 is een uitbreiding van 20% van de oppervlakte aan bestaande bebouwing middels een omgevingsvergunning mogelijk. Indien cliënt hiervan gebruik maakt, is vanwege de inrichting van het bestaande terrein, de wijze van bebouwing én de ruimte welke benodigd is voor logistiek/manoeuvreren/betreden van bebouwing, etcetera, feitelijk alleen een uitbreiding van bebouwing in noordelijke richting opportuun.

Aangezien dit nu al voorzien is c.q. kan worden, is het niet meer dan redelijk en billijk dat ook het op te nemen bouwvlak hierin reeds voorziet. Het bestemmingsplan kent immers geen binnenplanse mogelijkheid om de vorm van het bouwvlak aan te passen of te wijzigen van vorm.

De opgenomen algemene afwijkingsmogelijkheid in artikel 35.1 om middels een omgevingsvergunning maximaal 2,5 meter af te wijken van bijvoorbeeld de bouwgrens biedt voor cliënt geen reëel perspectief. In samenhang met een goede ruimtelijke ordening, alsmede het gegeven dat thans al inzichtelijk c.q. aantoonbaar is dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokkenen en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden

geschaad, dat er vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan, en dat nu al kan worden aangenomen dat cliënt gedurende de planperiode vanwege de autonome ontwikkeling in een toename van het machinepark behoefte heeft aan een uitbreiding van het bebouwd oppervlak/bebouwing, maakt dat een aanpassing van het bouwvlak gerechtvaardigd is.

In onderstaande figuur is een schematische weergave opgenomen van de gewenste contour van het bouwvlak:

Verzocht wordt om de grens van het bouwvlak voor het perceel Spoorlaan 1 te wijzigen conform voorstel, alsmede een wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 op te nemen om – al dan niet onder voorwaarden - de vorm van het bouwvlak aan te passen (zoals alreeds voorzien voor agrarische bedrijven in bijvoorbeeld artikel 3.6 juncto 4.7.1/4.7.2).

2 **B) Wijzigingsbevoegdheid inzake uitbreiding bebouwing én onbebouwde grond (bestemmingsvlak) – maatwerk !.**

Bepleit wordt om in overeenstemming met het provinciaal beleid een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen inzake een grotere uitbreiding dan 20%, zoals thans opgenomen in artikel 3.5.1, voor het bebouwd oppervlak én daarnaast een afwijkingsmogelijkheid voor onbebouwde grond.

Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie erkent u dat een uitbreiding van 20% óf meer op grond van het provinciaal beleid mogelijk is. In artikel 4.6, lid 3 en 4, van de Verordening Ruimte van de provincie Utrecht van 4 februari 2013, wordt expliciet het beleidskader geboden om middels een ruimtelijk plan in casu onderbouwing een grotere uitbreiding dan 20% van het bebouwd oppervlakte toe te staan.

Ook de uitbreiding van onbebouwde grond is in beginsel toelaatbaar, waarbij het afwegingskader aan u, als gemeente - getuige de beantwoording van zienswijze in relatie tot de ontwerp Verordening Ruimte/structuurvisie - wordt toebedeeld.

In antwoord op zienswijze 237 reageert de provincie als volgt (zie Nota van Beantwoording ihkv PRV d.d. 4 februari 2013):

"Wij achten het inderdaad wenselijk dat materieel en werktuigen zo veel mogelijk binnen worden opgeslagen. Voor zover dat naar de aard niet mogelijk is, zal de gemeente aard en omvang van de te realiseren buitenopslag moeten beoordelen. De belangen van het bedrijf zullen daarbij moeten worden afgewogen tegen die van het landschap. In het algemeen verwachten wij dat bij dergelijke bedrijven de inpassing in het landschap de aandacht krijgt die het verdient".

Kortom: Neem een dergelijk beleidskader op in het bestemmingsplan voor deze niet agrarische bedrijven in casu cliënt én pas derhalve de provinciale mogelijkheden zoals geboden (en zoals ook opgenomen voor agrarische bedrijven) in de Verordening Ruimte óók toe voor cliënt in casu de loon- en grondverzetbedrijven.

Voor zover gewenst zijn wij graag bereid om vanuit de brancheorganisatie onze kennis en expertise op dit terrein met u te delen c.q. een bijdrage te leveren aan het uitwerken van een dergelijke maatwerkconstructie.

Verzocht wordt om een 'maatwerkregeling' voor cliënt (i.c. niet-agrarische bedrijven) in het bestemmingsplan op te nemen voor het uitbreiden van de oppervlakte aan bebouwing (meer dan 20%) alsmede voor uitbreiding van het bestemmingsvlak (c.q. onbebouwd grond).

Verzocht wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en dientengevolge het bestemmingsplan op grond van de genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van de verschillende onderdelen met u te bespreken.

Gemeentelijke reactie

1. Wij delen uw opvatting dat de uitbreidingsruimte wellicht moeilijk realiseerbaar is binnen het bestaande bouwvlak. Wij stemmen in met een aanpassing van het bouwvlak, opdat thans duidelijk is aangegeven waar eventuele bebouwing zal worden gerealiseerd, hetgeen wij in beginsel acceptabel achten. Door de vergroting van het bouwvlak stellen wij het bebouwingspercentage van 40% naar beneden bij tot 35%, hetgeen overeenkomt met de bestaande oppervlakte aan bebouwing. Overigens klopt de bouwgrens wel met de bestaande bebouwing. Er lijkt een verschil te zijn, omdat de luchtfoto niet recht boven het object is genomen, maar dat is niet het geval. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van bouwvlak naast de afwijkingsbevoegdheid van maximaal 20% is niet aan de orde en ook onnodig verzwarend.
2. Met betrekking tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid inzake uitbreiding en bebouwing en onbebouwde grond voor meer dan 20%, geeft u aan dat de provincie hiervoor in beginsel de ruimte biedt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voorts stelt U zelf dat het een maatwerk oplossing voor cliënt moet zijn. Juist een maatwerkoplossing leent zich minder voor een generieke oplossing in het bestemmingsplan. Op voorhand kunnen we voorts niet beoordelen of dit al dan niet acceptabel zou zijn. Daarom blijven wij evenals in de inspraakreactie wij van oordeel dat een dergelijk verzoek buitenplans moet worden beschouwd.
In eerste instantie achten wij de geboden uitbreidingsruimte van maximaal 20% via de afwijkingsbevoegdheid toereikend.

Conclusie

De zienswijzen delen wij gedeeltelijk en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door op de verbeelding het bouwvlak te verschuiven en te vergroten naar 5692 m² en gelijktijdig het verlagen van het bebouwingspercentage tot 35%

5.22 Valkenheide 26 te Maarsbergen

Zienswijze

Op 28 augustus 2015 is het ontwerpbestemmingsplan OMMA (identificatienummer: NLIMRO.1581.UHRommabuitengeb-on02) ter inzage gelegd.

Middels dit schrijven berichten wij u dat Intermetzo (onder Intermetzo vallen de stichting LSG-Rentray en de stichting tot steun LSG-Rentray 2), 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:

- A. De functieaanduiding 'onderwijs en begeleid wonen' onder de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'
- B. Het opgenomen maximale bebouwingspercentage binnen het bouwvlak *C van 10%. (zie bijlage 2)

- C. Het ontbreken van duidelijke bouwvoorschriften voor die vlakken (maximale bouwhoogte e.d.).
- D. De Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - halfopen landschap' en de Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwelafhankelijke vegetatie' voor het met nummer *1 gemarkeerd perceel (zie bijlage 2).
- E. Het ontbreken van de omschrijvingen 'agrarisch gebruik' en 'sportveld' onder de opsomming van bijbehorende functies onder artikel 9.1 .i van de regels.
- F. De eventuele beperkingen die opgelegd worden door de Dubbelbestemming Waarde - Ecologie op de locatie.
- G. De functieaanduiding Maatschappelijk (onderwijs en begeleid wonen) voor het met *A1 gemarkeerd perceel, (zie bijlage 2)
- H. De enkelbestemming 'Natuur' voor de met *7 gemarkeerde gronden, (zie bijlage 2)

1

Ad A:

Onder 'Artikel 9 Maatschappelijk', paragraaf '9.1 Bestemmingsomschrijving' wordt omschreven dat "De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', uitsluitend vooronderwijs en begeleid wonen".

1. Het is voor ons onduidelijk of binnen deze omschrijving het huidige en toekomstige gebruik van de locatie als zorginstelling veilig is gesteld. Wij zouden de tem 'begeleid wonen' graag nader gedefinieerd zien.

Bijvoorbeeld door de functieaanduiding 'onderwijs en begeleid wonen' te definiëren als: gronden die bestemd zijn voor:

A1. Onderwijs (openbaar)

A2. Begeleid wonen (hoofd functie)

met bijbehorende voorzieningen:

- B. Behandeling (poliklinisch (intern gebruik))
- C. Dagbesteding (activiteiten/sport)
- D. Kantoor (ondersteuning)
- E. Technische dienst (ondersteuning)
- F. Recreatie en arbeidstherapie (sportveld en agrarische grond)

Dit zou kunnen gebeuren door de term 'begeleid wonen' te definiëren als:

Een gebouw of verzameling van gebouwen, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg, therapie en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen zoals een polikliniek, activiteitenruimte, recreatie en arbeidstherapie, kantoor, technische dienst en dergelijke.

2. De toevoeging van de functieaanduidingen 'onderwijs' en 'begeleid wonen' aan de enkelbestemming 'Maatschappelijk' betekent een beperking van de functies die zijn toegestaan op de locatie ten opzichte van de eerdere aanduiding 'Maatschappelijk' zonder toevoegingen in het bestemmingsplan van 1995 (zie bijlage 1).

Het primaire doel van Intermetzo op deze locatie is het bieden van zorg aan hulpbehoevenden binnen een open, groene setting. Het bieden van deze zorg zou binnen het nieuwe bestemmingsplan (inclusief de door

ons voorgestelde aanpassingen) goed mogelijk zijn, het feit blijft echter dat er een waardedaling van de grond optreedt als gevolg van het verminderen van het aantal functies dat is toegestaan op de locatie met het in werking treden van dit plan. Wij zijn dan ook van mening dat dit op enigerwijs gecompenseerd dient te worden, zie Ad B.

2

Ad B:

Het genoemde bebouwingspercentage van 10% zoals aangegeven voor bouwvlak *C (zie bijlage 2) is te laag om de huisvesting in de toekomst optimaal op de zorgvraag te kunnen aanpassen. Het verkleinen van het vigerende bouwvlak met het deel aangegeven met *E (zie bijlage 1 en 2), betekent dat er circa 33.000m² minder beschikbaar is als grond binnen het bouwvlak, waardoor met de 10%-regel dus circa 3.300m² minder aan bij te bouwen oppervlak binnen het resterende bouwvlak mogelijk is. Van de toegevoegde waarde voor de EHS door het vrijwaren van deel *E van bebouwing door het verkleinen van het bouwvlak zijn wij ons zeer bewust en scharen wij ons vanuit het oogpunt van het groene karakter van het terrein dan ook volledig achter.

Echter, de 3.300m² die als gevolg hiervan minder bijgebouwd mag worden in het resterende bouwvlak betekent een zodanige beperking dat het er in de toekomst op de locatie niet optimaal aan de veranderende zorgvraag ruimte kan worden geboden.

Ons voorstel is dan ook om het **groen de ruimte te geven** door het compact maken van het bouwvlak (door vlak *E, zoals voorgesteld in het ontwerpplan, niet aan het bouwvlak toe te voegen) **en de zorg de ruimte te bieden** door het verhogen van het toegestane bouwpercentage.

Dus: om als zorgaanbieder aan de veranderende zorgvraag in de toekomst te kunnen voldoen hebben wij het verzoek om het toegestane bebouwingspercentage op te hogen met minimaal het geleden verlies aan bebouwingsoppervlak door het wegvallen van vlak *E.

Dit zou een bebouwingspercentage voor vlak *C betekenen van 12%. Daarmee ziet Intermetzo primair voldoende bebouwingruimte om in de toekomst te kunnen acteren en ziet dit secundair tevens als voldoende afdekking van de voornoemde waardevermindering.

3

Ad C:

Voor de betreffende bouwvlakken 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 voor gebouwen binnen de hoofdfunctie 'begeleid wonen' van 2 en plaatselijk 3 verdiepingen met kap noodzakelijk.

4

Ad D:

De Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - halfopen landschap' en de Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwelafhankelijke vegetatie' voor het met nummer *1 gemarkeerd perceel betekent voor Intermetzo een beperking in het gebruik van de gronden als agrarische grond. Wij zijn van mening dat hier landbouwkundig gebruik zonder beperkingen uitgevoerd moet kunnen worden en verzoeken om de toevoegingen: "Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - halfopen landschap'" en "Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden -kwelafhankelijke vegetatie'" te laten vervallen en de grond slechts aan te duiden met de enkelbestemming 'agrarisch met waarden' zonder een toevoeging m.b.t. de functieaanduiding.

5

Ad E:

Door het ontbreken van de omschrijvingen 'agrarisch gebruik' en 'sportveld' onder de opsomming van bijbehorende functies onder artikel 9.1.1. is onduidelijk of het huidige gebruik van de gronden buiten het bouwvlak zowel als sportveld of als agrarische grond in de toekomst mogelijk blijft, ook na wijziging van het gebruik van deze gronden.

Het voorstel is om de termen '*agrarisch gebruik*' en '*sportveld*' toe te voegen aan de opsomming: "tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ondergeschikte horeca' onder artikel 9.1.i. Dit sluit daarmee dan ook aan op punt A.

6

Ad F:

De Dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' lijkt, onder andere te betekenen dat er nadere eisen kunnen worden gesteld aan de eventuele 27.3: "situering van bouwwerken die krachtens de andere bestemmingen *mogen worden gebouwd, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de waarden als bedoeld in lid 27.1.*"

Onduidelijk is welke eisen er dan precies gesteld zullen gaan worden en wat dat dan betekent voor de ontwikkel mogelijkheden op de locatie. Graag zien wij dat deze bepaling of ten minste paragraaf 27.3 komt te vervallen.

7

Ad G:

Het met *A gemarkeerde bouwvlak valt onder het ontwerpbestemmingsplan geheel onder de functie Maatschappelijk met de functieaanduidingen 'onderwijs' en 'begeleid wonen'.

Intermetzo is niet voornemens deze gronden in zijn geheel te blijven gebruiken voor het bieden van zorg.

Het voorstel is om een deel (*A1) (zie bijlage 2) van deze gronden te bestemmen als Wonen (Enkelbestemming Wonen - B2 Aaneengebouwd).

8

Ad H:

Het deel van de grond met *7 (zie bijlage 2) is aangewezen voor natuur. Gelet op het huidige gebruik als agrarische grond en de gewenste gebruiksmogelijkheden in de toekomst heeft het onze voorkeur om deze om deze grond de enkelbestemming 'agrarisch' te geven.

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.

Gemeentelijke reactie

1. In artikel 9, bestemming "maatschappelijk", is ter plaatse "onderwijs en begeleid wonen" toegestaan. Wij delen uw opvatting dat het onduidelijk is of binnen deze omschrijving het huidige en toekomstige gebruik van de locatie veilig is gesteld. Daarom ondersteunen wij uw zienswijze om in de begripsbepaling in artikel 1 een definitie van "begeleid wonen" op te nemen zoals deze door u wordt voorgesteld.

Voorts stelt u dat het vorenstaande een beperking is ten aanzien van de bestemmingsregeling zoals die tot heden nog geldt en dat van een waardedaling sprake zou zijn. Hierover merken wij het volgende op. De waardedaling wordt verder niet gemotiveerd of door u onderbouwd, nog daargelaten of hiervan sprake zou zijn. Het vigerende bestemmingsplan is thans 20 jaar oud en regelingen en inzichten kunnen in de loop van de tijd veranderen. Als voorbeeld moge dienen dat deze locatie thans in de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen, hetgeen 20 jaar geleden nog niet het geval was. In de inspraakreactie hebben wij reeds aangegeven dat onder meer om genoemde redenen het niet wenselijk is 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 het provinciaal beleid.

2. Ten aanzien van het bebouwingspercentage op het terrein hebben wij in de inspraakreactie reeds opgemerkt dat het ook niet in de rede ligt om het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingspercentage van 10 procent zomaar te verhogen. Hiertoe dienen zeer goede redenen voor aanwezig te zijn. Vervolgens heeft u overzicht gemaakt van de gebouwen met de aanwezige oppervlakten en de functies. Dit overzicht is verhelderend. Naar nu blijkt biedt dat voor bouwveld A (het grote veld) nog slechts 295 m² bebouwingmogelijkheid overblijft hetgeen ontoereikend is voor een extra groep. Daarentegen is voor bouwveld B (noord-oostelijk) nog 2597 m² bebouwbaar hetgeen meer is dan benodigd. Bij aanpassing van het bebouwingspercentage van het bouwveld A naar 11% en van bouwveld B naar 9% blijkt dat er binnen dat bebouwingspercentages, na onderstaande correctie, nog 2939 m² gebouwd kan worden op deze terreinen. Overigens geldt voor de locatie 'het spil' een hoger bebouwingspercentage gelet op de feitelijk aanwezige situatie. De aanwezige bebouwing ligt daar op iets minder dan 18%, zodat ter plaatse dit percentage in de verbeelding zal worden opgenomen.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. In artikel 9.3.1. is voorts een regeling opgenomen dat uitbreiding van maximaal 20% mogelijk is, hetgeen voor de 2 grote locaties neerkomt op het door u voorgestelde 12% bebouwingspercentage. Echter deze door u gevraagde bouw mogelijkheden kennen wij niet bij recht toe, maar via een afwijkingsprocedure, zodat het belang van de ligging in de EHS kan worden meegewogen, conform gemeentelijk en provinciaal beleid. Het belang van de EHS onderschrijft u gedeeltelijk doordat u zich volledig achter het vrijwaren van locatie E van verdere bebouwing schaart en deze verder te concentreren op locatie genummerd C. De zojuist gememoreerde correctie heeft betrekking op het navolgende. Bij de behandeling van deze zienswijze is het van belang te vermelden dat de provincie Utrecht een zienswijze heeft ingediend en van oordeel is dat gelet op het natuurbeheerplan 2015 een aantal gronden de bestemming "agrarisch met waarden" of "natuur" dienen te verkrijgen en niet meer de bestemming "maatschappelijk". Een aantal van deze gronden zijn met subsidie tot natuur ontwikkeld. Deze zienswijze honoreren wij. Het betreft een 6 tal locaties, waarvan er 5 nog niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor een aantal van deze 5 locaties geldt tevens dat aldaar het bouwvlak zoals getekend in het ontwerpbestemmingsplan eveneens dient te worden aangepast, in casu te worden verkleind.

3. In de inspraakreactie hebben wij aangegeven dat wij de bestaande bouw- en goothoogten binnen de bouwvlakken als maximaal toegestane bouw- en goothoogten in de bouwregels zullen opnemen. Helaas hebben wij hieraan geen uitvoering gegeven en feitelijk ook niet kunnen geven. Op het terrein staan ongeveer 40 gebouwen met heel verschillende hoogtes. Wij zijn wel met u van mening dat goot- en bouwhoogtes moeten worden opgenomen, Daarom stellen wij voor om voor huisvesting van de doelgroep de gebruikelijk goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter op te nemen. Het toestaan van 3 bouwlagen met een kap komt neer op een hoogte van 11 tot 12 meter. Dat vinden wij in deze situatie ongewenst.
4. De bestemming "agrarisch met waarden" is toegekend omdat het gebied bepaalde waarden vertegenwoordigt. In dit geval betreft het een halfopen landschap en kwelafhankelijke vegetatie. Dit vloeit voort uit zowel gemeentelijk als provinciaal beleid. Indien er geen specifiek te beschermen waarden zijn in het gebied wordt de bestemming "Agrarisch" gelegd. Deze bestemming wordt overigens gelegd binnen het landbouwontwikkelingsgebied. De locatie die u aangeeft is gelegen in het zgn. verweingsgebied. Het gevolg van deze functieaanduidingen is dat voor een aantal activiteiten zoals het vellen of rooien van bomen of het afgraven van de bodem een omgevingsvergunning nodig is.
5. Voor een aantal locaties zoals aangegeven onder 2 wordt het agrarisch gebruik geregeld, door de bestemming agrarisch met waarden te leggen. Uw suggestie om het gebruik van sportveld op te nemen in de opsomming bij de bestemmingsomschrijving delen wij niet. Het aanwezige sportveld

beschouwen wij als ondergeschikt en (onlosmakelijk) behorend bij onderwijs en begeleid wonen functie en derhalve toegestaan.

6. Het laten vervallen van nadere eisen in de dubbelbestemming "Waarde-ecologie" is voor ons geen optie. De locatie ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Voor ruimtelijke ingrepen geldt hier het nieuwe regime. Dit houdt in dat ruimtelijk ingrepen moeten worden beoordeeld aan de hand van een flora en fauna onderzoek en aanvullend een nieuw tenzij onderzoek. Op basis hiervan zal blijken wat de mogelijkheden zijn bijvoorbeeld "plussen" of "minnen" die dan als nadere eisen kunnen worden gesteld. Deze eisen zijn op voorhand niet te geven, omdat niet duidelijk wat en waar er in de toekomst nog gebouwd gaat worden op het terrein.
7. Het betreft hier een solitair gelegen pand genaamd "Warande". Het pand is eveneens min of meer excentrisch op het terrein gelegen. Het gevraagde toekomstig gebruik het Wonen B2 hetgeen inhoudt aaneengebouwde woningen, is zeer wel mogelijk en voor ons ook acceptabel.
8. De betreffende locatie gelegen tussen Woudenbergseweg 26 en 30 is gedeeltelijk in gebruik als agrarisch en is gedeeltelijk bebost. Ook binnen de bestemming "Natuur" is agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding toegestaan, zodat er geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan.

- In de regels aan artikel 1 bij de begripsbepalingen voegen wij toe: begeleid wonen: Een gebouw of verzameling van gebouwen, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg, therapie en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen zoals een polikliniek, activiteitenruimte, recreatie en arbeidstherapie, kantoor, technische dienst en dergelijke.
- Op de verbeelding nemen wij binnen de drie bouwvlakken een goot- en bouwhoogte op van 6 respectievelijk 10 meter;
- Op de verbeelding veranderen wij bij een tweetal percelen op het terrein de bestemming maatschappelijk in de bestemming 'Natuur' en bij een drietal percelen in de bestemming "Agrarisch met waarden" met de functie-aanduiding 'open landschap', als gevolg waarvan wij het bebouwingspercentage aanpassen naar 18% ter plaatse van de woning 'Spil' hetgeen overeenkomt met de huidige bebouwingsoppervlakte en passen wij het bouwvlak A aan tot 11% en bouwvlak B tot 9%.
- Op de verbeelding leggen wij ter plaatse van het zuidwestelijk gelegen afgebakende perceel de 'Warande' de bestemming wonen B2- aaneengebouwd.
- Op de verbeelding passen wij de drie bouwvlakken met de bestemming " maatschappelijk" aan tot respectievelijk 1.574 m², 25.970 m² en 175.702 m²

5.23 Verbindingsweg 13 te Elst inzake Donkerstraat 29 te Amerongen

Namens de eigenaar van het monumentale pand Donkerstraat 29 Amerongen, ..., doe ik u een afschrift toekomen van de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan OMMA.

Een schriftelijke zienswijze, zal officieel per post worden ingediend bij de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug met vermelding "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen.

Een positieve beslissing wordt door ... met belangstelling afgewacht.

Zienswijze

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA, identificatienummer: NL.IMRO.1581. bpUHRommabuitengeb-on02) geeft mij aanleiding een zienswijze in te dienen.

Deze zienswijze is gericht tegen het verleggen van de grens van het komgebied ter plaatse van het monumentale pand, Donkerstraat 29, 3958 BH Amerongen . Door voornoemd pand met bijbehorende gronden op te nemen in het bestemmingsplan OMMA, wordt voorbij gegaan aan de ruimtelijke structuur en de samenhang van de monumentale bebouwing rondom de Kromme Hoek , o.a. Herberg den Roode Leeuw e.o. Deze panden vormen een historische eenheid met het komgebied die gelegen zijn binnen het beschermde dorpsgezicht van Amerongen. Een relatie met het buitengebied ontbreekt in deze .

In bijlage I: foto's met een duidelijke weergave van de ruimtelijke samenhang met het komgebied.

In bijlage II: kaart met begrenzing van het beschermde dorpsgezicht

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Amerongen" heeft het perceel de bestemming Bedrijven categorie 1 en 2, kantoren en dienstverlenende instellingen en wonen.

Op basis van deze voorschriften is voor het Rijksmonument Donkerstraat 29, kadastraal bekend gemeente Amerongen sectie D nr. 5319, onlangs nog bij besluit van 21 april 2015, WABO VO-15-0258/U15.04248, toestemming verleend het pand als woning met een daarbij behorend kantoor te mogen gebruiken.

Met enige verbazing werd dan ook uw schrijven d.d. 21 augustus 2015, uw kenmerk U 15.09923, ontvangen. Hierin werd medegedeeld dat het perceel Donkerstraat 29, was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan OMMA, terwijl in het voorontwerp deze gronden nog gelegen waren in het komgebied. Deze eenzijdig door uw gemeente doorgevoerde wijziging zal voor mij in z'n uitwerking nadelige effecten hebben voor een zowel flexibele en duurzame exploitatie van het pand.

In tegenstelling tot de eerdere informatieverstrekking, worden nu ineens aanvullende eisen gesteld om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aan te tonen inclusief de daarbij behorende onderzoeksrapporten en het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Deze eenzijdige wijze van handelen door uw gemeente wordt door mij als zeer arbitrair ervaren, werkt voor mij kostenverhogend en zorgt opnieuw voor administratieve lastenverzwaring bij de overheid.

In een mondeling overleg d.d. 9 september 2015 met de behandeld ambtenaar van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling , heb ik deze tegenstrijdige informatie , reeds onder de aandacht gebracht.

Ofschoon de toezegging werd gedaan hier schriftelijk op terug te komen, meen ik gebruik te moeten maken van het recht tot reageren op de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA

Samenvattend bestaat mijn zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied OMMA uit de volgende twee onderdelen:

1

a. het verleggen van de grens van "komgebied" ter plaatse van het perceel Donkerstraat 29, 3958 BH Amerongen, naar "Buitengebied"

2

b. de bestemming "bedrijven met wonen" , zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kom Amerongen" , niet een op een wordt geëffectueerd.

Uw antwoord zie ik, mede in verband met de leegstand van het pand, op korte termijn met belangstelling tegemoet.

Gemeentelijke reactie

1. Het object Donkerstraat 29 kan zeer zeker in samenhang met de monumentale bebouwing rondom de Kromme Hoek, o.a. Herberg den Rooden Leeuw e.o. worden gezien. Deze panden vormen een historische eenheid met het komgebied die gelegen zijn binnen het beschermde dorpsgezicht van Amerongen. In die zin zou de redenering gevolgd kunnen worden. Dat geldt echter niet voor de gevraagde toevoeging: met bijbehorende gronden. Een groot deel van dit eigendom nl het westelijk deel is bestemd als "agrarisch met waarden". Het is niet zo dat we dit agrarisch gebied tot de dorpskern gaan rekenen. Daarom is gekozen om het gehele perceel in het buitengebied onder te brengen.
2. In het voorontwerp-bestemmingsplan waren deze gronden al in dit bestemmingsplan buitengebied opgenomen. Dus in die zin is er niets gewijzigd. Op 21 april 2015 heeft u van ons toestemming ontvangen dat het pand als woning gebruikt mag worden. Helaas is deze brief tot onze spijt een omissie gebleken. In het ter plaatse nog van kracht zijnde bestemmingsplan "Amerongen Kom", staat in artikel 12 bij de bestemming "bedrijven" onder gebruiksbepalingen.: het bepaalde in lid 1, sub f (wonen) is niet van toepassing op het pand op de hoek van de Kersweg met de Lekdijk (de "Kromme Hoek"). Daarmede is duidelijk dit pand bedoeld. Nogmaals de informatie in genoemde brief spijt ons ten zeerste. Het verzoek om de bestemming "kantoor" om te zetten in de bestemming "bedrijven met wonen" beschouwen wij dan ook thans in de beantwoording van uw zienswijze. In dat verband merken wij het volgende op. De vraag komt aan de orde of wij de nieuwe bestemming wenselijk vinden. Voor een bestemming "bedrijven met wonen" kiezen wij in beginsel niet. In dat geval kiezen wij voor de bestemming "Wonen", waarbinnen het dan mogelijk is om een beroep en bedrijf aan huis uit te oefenen.

Bij het toekennen van een woonbestemming spelen de omliggende gronden een rol. Wij zijn van oordeel dat de noordelijk gelegen gronden dan bij een woonbestemming zouden kunnen worden betrokken. Voor het westelijke en zuidelijke deel van dit perceel ligt dit anders. Het zuidelijke deel is deels eigendom van de gemeente. Het westelijk blijft en houdt de bestemming "Agrarisch met waarden". Daarom zijn wij van oordeel dat het westelijk en zuidelijk deel niet in de woonbestemming gebracht kunnen worden. Wij hebben gemeend dat gelet op de ligging nabij de 30 km zone van de Donkerstraat een geluidsrapport achterwege gelaten kan worden. Het interieur is al bouwkundig geschikt voor bewoning hebben wij begrepen. Voorts is van belang na te gaan of omzetten van een "bedrijven" bestemming naar een woonbestemming niet kan leiden tot planschade, die dan naar onze mening afgewenteld moet worden op de verzoeker. Daarover kan het volgende worden opgemerkt. Het veranderen van een bedrijven- of kantoorbestemming naar een woonbestemming kan gevolgen hebben voor nabijgelegen percelen. In dit geval het restaurant Den Rooden Leeuw dat op nauwelijks 10 meter afstand is gelegen. Uit een Hinderwetvergunning verleend in 1993 en een milieumelding uit 2001 is ons geen beletsel gebleken. We merken de locatie aan als gemengd gebied als bedoeld in de uitgave "bedrijven en milieuzonering", zodat pal naast het restaurant een woonfunctie mogelijk is. Tenslotte is een deel van het perceel gelegen in de dubbelbestemming waterstaat- waterstaatkundige functie. Doch deze regels hebben geen invloed op de gevraagde bestemmingswijziging. Alles afwegende ontmoet het toekennen van een woonbestemming geen overwegende bezwaren. Daarbij is in ogenschouw genomen dat vergunning vrije bouwwerken niet kunnen worden opgericht vanwege de ligging van de locatie in de gebiedsaanduiding: "wetgevingszone beschermd dorpsgezicht"

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en op de verbeelding wijzigen wij de bestemming “kantoor” in de bestemming Wonen-B1

5.24 Vinkenbuurt 9/9a te Maarn

Zienswijze

Met deze brief willen wij reageren op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA) met nummer NL.IMRO.1581.bpUHRommabuitengeb-on02 dat door u ter inzage is gelegd van 28 augustus 2015 tot en met 8 oktober 2015.

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maarn, geeft aanleiding om het volgende onder uw aandacht te brengen.

1 Op 6 januari 2000 hebben Burgemeester en Wethouders van Maarn per brief van 17 januari 2000 besloten mee te werken aan de verplaatsing en herbouw van de vrijstaande woning op het perceel Vinkenbuurt 9a te Maarn (zie bijlage A). Deze verplaatsing was nodig, vond ook de gemeente, om het perceel ruimtelijk en landschappelijk op de meest aanvaardbare manier in te kunnen delen met het oog op de toekomstige ontwikkeling. Alvorens deze woning te slopen wilden wij eerst de garantie dat deze vrijstaande woning weer op hetzelfde woonerf kon worden herbouwd en wel op de ruimtelijk meest aanvaardbare locatie zoals de gemeente heeft geduid in haar brief.

De gemeente heeft ons vervolgens bevestigd haar medewerking te zullen verlenen door de bestemde woning op de plankkaart te verschuiven in westelijk richting, zodat op deze locatie de vigerende bestemming kan worden voortgezet en herbouw mogelijk blijft. Daarbij heeft de gemeente geen realisatietermijn gesteld. In het thans vigerende plan geldt de bestemming woning (W1) met dubbele aanpijling op de percelen 9 en 9A, dat betekent twee vrijstaande woningen. Van een toename van het aantal woningen is dan ook geen sprake. Het gaat slechts om een kleine verschuiving van de vigerende bestemming in westelijke richting. In de hierboven bedoelde brief zijn de ruimtelijke randvoorwaarden door het College meegegeven ter voorbereiding van de anticipatieprocedure op een nieuw bestemmingsplan. Wij vragen u om bij de op handen zijnde wijziging van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied deze toezegging in het nieuwe bestemmingsplan te verwerken en in te passen. Dat is nu niet het geval.

Wij stellen u de volgende uitwerking voor, die wij als meest ideale ruimtelijke en landschappelijke optie zien. Dit is in het ontwerp-bestemmingsvlak Wonen van het ontwerpbestemmingsplan OMMA het naast elkaar bestemmen van twee bouwvlakken parallel aan de Vinkenbuurt met ieder de bestemming B1 vrijstaand en zodanig ruim dat enigszins met de hier te bouwen woning kan worden geschoven, zodat het eikenbosje gespaard blijft. Dit kan door een kleine vergroting van het nu ingetekende bouwvlak over de dan te slopen schuren en met een tweedeling van dit vlak (2X B 1) . Hiermee doet u recht aan de toezegging aan ons van de gemeente als voorwaarde voor de sloop van de woning op perceel 9a en handelt u in overeenstemming met de ruimtelijke situering zoals in bijlage A is geformuleerd en volgens de ruimtelijke schets als onderdeel van de gebiedsvisie "Vinkenbuurt Maarn" van de gemeente Maarn (bijlage B omcirkeld). Wij hebben overigens per brief van 31 oktober 2000 al eerder verzocht te kunnen volstaan met een bouwaanvraag omdat de verschuiving van de bestemming wonen slechts 3 meter over de toegestane schuifmogelijkheid van 10 meter van het vigerende plan gaat. De ontvangst werd wel bevestigd maar we hebben helaas nooit antwoord mogen ontvangen.

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd en zien graag uw reactie m.b.t onze zienswijze en genoemde optie tegemoet.

Gemeentelijke reactie

1. Op 31 juli 2000 is bouwvergunning verleend voor het vergroten van de woning Vinkenbuurt 9 met 376 m³. Bestonden de woningen voorheen uit 2 afzonderlijke objecten. Met deze bouwaanvraag werd er een tussenlid gerealiseerd, zodat de twee woningen in feite 1 grote woning is geworden. Ook aan de indeling van de woning kan worden opgemaakt dat het om 1 object gaat. Het is dan nu ook niet duidelijk welk deel van het perceel Vinkenbuurt 9(a) zal worden gesloopt, teneinde op uw perceel ten westen van de huidige woning een nieuwe woning te kunnen bouwen. Het kan namelijk niet zo zijn, dat de bebouwing fors wordt uitgebreid. Er is destijds ook aangegeven dat een en ander met een artikel 19 WRO procedure gevolgd zou moeten worden. Dan kan een en ander in samenhang worden gezien. Dat is nu niet duidelijk. Wel hebben wij geconstateerd dat 1 bouwvlak is getekend in plaats van 2 bouwvlakken. Dit herstellen wij.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet, maar leidt wel tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding tekenen wij twee bouwvlakken W-B1. De op 31 juli 2000 verleende bouwvergunning betrekken wij in het meest noordelijk gelegen bouwvlak

5.25 Vinkenbuurt 18 te Maarn

Zienswijze

Hiermee wil ik reageren op uw bovengenoemd schrijven waarin u aangeeft dat er onvoldoende argumenten zijn om de bedrijfshal te vervangen door een woning.

Mijn bedrijfsactiviteiten heb ik beëindigd nadat ik met pensioen ben gegaan. Dit mede om verkeersbewegingen en geluidsoverlast voor de omwonenden uit te sluiten.

1 Dit was voor mij één van de voornaamste redenen om het voorlopig niet te verhuren en om aan u aanpassing van het bestemmingsplan te vragen voor een woning na sloop van de bedrijfshal. Tevens zal het asbest en de bodemvervuiling worden verwijderd.

2 Na realisering hiervan zal de rust en landelijke kwaliteit van dit perceel sterk zijn verbeterd. Derhalve verzoek ik nogmaals uw medewerking om na het slopen van de bedrijfshal de bouw van een woning op te nemen in het bestemmingsplan.

Mocht u alsnog negatief besluiten dan verzoek ik u het aangegeven bouwvlak van de bestaande woning te verschuiven naar ca. 15 meter uit de Vinkenbuurt en ca. 8 meter uit de perceel erfgrans van woonhuis 18C. (zie bijlage).

3 Tevens verzoek ik u de specifieke vormaanduiding van de bedrijfshal-houthandel aan te passen in een meer algemene omschrijving. Bijvoorbeeld: alle bedrijven welke toebehoren in categorie 2 van staat van bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Graag ben ik bereid om in een gesprek mijn zienswijze toe te lichten.

Gemeentelijke reactie

1. In de commentaarnota hebben we reeds aangegeven dat er 560 m² wordt gesloopt, waarvan 375 m² als voormalige bedrijfsgebouwen worden aangemerkt, hetgeen onvoldoende is om een extra burgerwoning te rechtvaardigen.
2. Het verschuiven van het bouwvlak van de bestaande woning naar ca 15 meter uit de Vinkenbuurt en ca 8 meter uit de perceelgrens van het woonhuis 18c, geeft enerzijds inderdaad een verbetering ten opzichte van het beeld langs de Vinkenbuurt. Mitsdien ondersteunen wij het voorstel tot vervangende nieuwbouw en verbinden hier de voorwaarde aan dat de bestaande woning en het bijgebouw voor de voorgevel van de nieuwe woning op Vinkenbuurt 18 te Maarn worden gesloopt.
3. Deze opmerking berust vermoedelijk op een misverstand. In de regels is al opgenomen dat bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze lijst behorende Staat van bedrijfsactiviteiten buitengebied "bij recht" zijn toegestaan. Vanwege de bouw van de woning op kortere afstand verwijderen wij op de aangrenzende bedrijfsbestemming de aanduiding 'houthandel' van de verbeelding en de regels.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- de verbeelding het bouwvlak van de woning aan te passen en voorts op het bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 6' op te nemen;
- In de regels bij artikel 16.4.2. onder d. toe te voegen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 6' is het bouwen van de nieuwe woning uitsluitend toegestaan, mits de bestaande woning en het bijgebouw voor de voorgevel van de nieuwe woning op Vinkenbuurt 18 te Maarn is gesloopt en verwijderd;
- In artikel 5.1 onder j van de regels en op de verbeelding verwijderen wij de aanduiding 'houthandel' van de aangrenzende bedrijfsbestemming.

5.26 Zandschulperweg 6a te Overberg

Zienswijze

Op mijn inspraakreactie van 1 juli 2014 op het voorontwerp-bestemmingsplan OMMA heb ik geen antwoord ontvangen, anders dan dat het ontwerp- bestemmingsplan voor dit gedeelte ongewijzigd is vastgesteld, waarin ik mij in het geheel niet kan vinden.

De reden daarvoor is de volgende:

1

In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen Zandschulperweg 2, 4, en 6 allen een bedrijfsmatige bestemming en aan de overzijde van Zandschulperweg 4 en 6 ligt een garagebedrijf met een tankstation. Hiervoor heb ik een kaartbeeld bijgevoegd waarop mijn perceel nr. 4 is aangegeven.

Dat voor mijn perceel een agrarische bestemming gehandhaafd moet worden, terwijl het omsloten is door bedrijvigheid, is dan ook zeer onlogisch en niet in overeenstemming met een al jarenlang bedrijfsmatig gebruik.

De redenering dat deze lokatie nog een agrarische functie zou moeten behouden is niet reëel.

Wat zou je er agrarisch mee kunnen doen. Naar mijn mening niets, want de lokatie is van dien omvang dat er ook geen agrarische activiteit verricht kan worden.

Het terrein ligt in de oksel van de bedrijfsmatige percelen 4 en 6 en verder omgeven door hoge begroeiing. Bovendien zouden omwonenden bezwaar hebben tegen een actief agrarisch gebruik op deze lokatie.

Het is allerminst waarschijnlijk dat de bestaande bedrijvigheid op nr. 6Azal stoppen. In dat perspectief kan er geen sprake zijn van een agrarische toekomst.

De echte agrarische activiteit ontstaat eerst vanaf het perceel nr. 14 waar een zorgboerderij is gevestigd.

Alle reden waarom ik u vraag aan mijn verzoek tegemoet te komen om mijn voorstel te bestemmen als bedrijfsterrein.

Gemeentelijke reactie

1. 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 basis van 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. Deze rechten blijven in OMMA gewaarborgd. Omzetting naar bedrijfsterrein vinden wij niet wenselijk. Ons ruimtelijk beleid is erop 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.

5.27 Zuylesteinseweg 19 te Amerongen

Zienswijze

Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA, identificatienummer: NL.IMRO.1581.bpUHRommabuitengeb-on02) geeft mij aanleiding een zienswijze in te dienen.

De zienswijze is gericht tegen negeren van de inmiddels tientallen jaren bestaande situatie en het niet in het bestemmingsplan OMMA opnemen van het prieel/tuinhuisje.

In 1986 vigeerde het bestemmingsplan, dat op 25 juli 1960 door G.S was vastgesteld en op 6 maart 1961 gedeeltelijk door G.S. is ingetrokken. Op de plankaart (zie bijlage I), waren geen bijgebouwen ingetekend. Toen omstreeks 1995 het bestemmingsplan "Amerongen Buitengebied" werd voorbereid, is er een inventarisatie uitgevoerd van het bestaande gebruik van de gronden en de aanwezige opstallen (incl. bijgebouwen). **Aantoonbaar** zijn er bij deze inventarisatie fouten gemaakt. Ter illustratie: ons perceel is reeds sinds ca. 1970 voor een groot deel ingericht en in gebruik als tuin (zie bijlage II), terwijl in het bestemmingsplan "Buitengebied Amerongen 1995" geheel het perceel de bestemming kreeg: "Agrarisch gebied met landschapswaarde" met de aanduiding "o-openheid van landschap"!

De genoemde tuin, evenals het genoemde prieel/tuinhuisje, is bij de inventarisatie dus niet opgemerkt! Gelet op het feitelijk legaal gebruik en de daarmee verbonden rechten, had in het bestemmingsplan "Amerongen Buitengebied 1995" aan ons perceel een bestemming wonen (=tuin incl. het prieel/tuinhuisje) gegeven moeten worden. Immers de hoofdregel is, dat bestaand gebruik,

ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij herziening van een bestemmingsplan positief dient te worden bestemd. Overigens, inmiddels heeft de gemeenteraad op 2 juli 2015 in meerderheid bevestigd en besloten, dat het bestaande gebruik van onze tuin in het ontwerp-bestemmingsplan OMMA vastgelegd dient te worden. Oftewel, de gemeenteraad en het College bevestigen, dat men bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan "Amerongen Buitengebied 1995" onzorgvuldig te werk is gegaan.

Het prieel/tuinhuisje was door de jaren heen overwoekerd door klimop. Daarom is begin 2000 het dakbeschot van het prieel/tuinhuisje vernieuwd en zijn de bestaande dakpannen opnieuw aangebracht. Enkele verrotte delen van de kozijnen zijn tevens vervangen. (zie ook de foto uit 2001, waarop de uitvoering van de werkzaamheden te zien is. Eerste foto bijlage II). Het betrof hier werkzaamheden, die niet vergunningsplichtig zijn.

In een gesprek op 4 juni 2015 met Dhr. A. Mulder van de afdeling Ruimtelijke Ordening heb ik aandacht gevraagd voor het feit, dat het ontwerp-bestemmingsplan niet in overeenstemming is met het huidige gebruik. Naar aanleiding van dit gesprek is er via de mail (zie bijlage III) met Dhr. Mulder nog een nadere afstemming geweest over de plaats van het prieel/tuinhuisje. Echter deze informatie is niet verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Ik verzoek u alsnog het prieel/tuinhuisje in het bestemmingsplan OMMA vast te leggen.

Gemeentelijke reactie

1. Inmiddels is gebleken dat het perceel is verkocht en dat u geen belanghebbende meer bent. Dat neemt niet weg dat wij in de memo aan de raad van 19 juni staat op pag 9 dat de strook grond achter Zuylesteinseweg 19, sectie D 4332 (ged) wordt opgenomen als "wonen onbebouwd". Dit blijkt niet goed te zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Verzuimd is voor een deel van dat perceel genoemde functieaanduiding op te nemen. Dit herstellen we als volgt. Een deel van het perceel nl. het zuidelijke deel krijgt deze aanduiding niet. Dit zou nl. een verslechtering van de huidige planologische situatie betekenen hetgeen niet de bedoeling is. Het middendeel van dit kadastrale perceel zijnde een strook van ongeveer 20 meter breed, dat als tuin in gebruik is, is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als "wonen". Op dit deel is de aanduiding "wonen onbebouwd" van toepassing. Het blijkt dat het prieel al lange tijd aanwezig is, zodat wij ook deze positief bestemmen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het middendeel van het perceel Zuylesteinseweg 19, sectie D 4332 zijnde een strook van 20 meter breed, dat thans de bouwaanduiding "bijgebouwen uitgesloten" krijgt. De bouwaanduiding "bijgebouwen uitgesloten" geldt niet ter plaatse van het aanwezige prieel.

5.28 Zuylesteinseweg 20 e.o. te Amerongen

Reactie

Namens ... dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied OMMA.

Historie

De heer ... heeft op het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend.

Hierin vraagt hij om op zijn perceel aan de Zuylesteinseweg 20 in Amerongen (sectie D nummer 2644) de bestemming "Tabaksschuur" te handhaven.

De inspraakreactie heeft er niet toe geleid dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Tabaksschuur" alsnog is opgenomen.

In uw brief inzake het definitieve besluit tot intrekking van de aanwijzing als gemeentelijk monument heeft u hiervoor een uitgebreide inhoudelijke motivering gegeven. Belangrijkste motief voor intrekking was dat geen sprake meer is van monumentale waarden, nu er geen substantieel deel van de schuur meer over is.

Eerdere pogingen tot herbouw van de tabaksschuur

Het college van B&W van de gemeente Amerongen - en tot in 2006 ook het college van B&W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug - waren aanvankelijk voor restauratie c.q. herbouw van de tabaksschuur.

Omdat er daarna lange tijd geen initiatief is genomen tot herbouw, is dat standpunt herzien. Het initiatief kwam niet tot stand omdat de vorige eigenaar na reconstructie de schuur als woning wilde gebruiken, maar niet kon voldoen aan de daarvoor geldende planologische voorwaarden. Daarnaast wilde de provincie dichtslibbing van het buitengebied tegengaan.

Nieuwe inzichten

In nauw overleg met uw gemeente en de provincie Utrecht hebben wij in opdracht van de eigenaresse van het landgoed Zuylestein de "Toekomstvisie Landgoed Zuylestein" opgesteld. Deze visie is gericht op het behoud en herstel van het oorspronkelijk landgoed en het zoeken van economische dragers om het landgoed duurzaam te exploiteren. De gronden van de heer zijn omsloten door de gronden van landgoed Zuylestein. Dat betekent dat een ontwikkeling op de gronden van de heer, alleen al door de fysieke ligging, een zorgvuldige afstemming vraagt op de "Toekomstvisie Landgoed Zuylestein".

1

Het opnieuw toekennen van bouwmogelijkheden op de locatie van de voormalige tabaksschuur zou naar onze mening tot de mogelijkheden kunnen behoren, mits dit zou bijdragen aan versterking van het gebied c.q. de cultuur-historische en recreatieve betekenis van de zuidflank van Amerongen. Enkele eerste verkennende gesprekken leren dat een passend gebouw inderdaad hieraan kan bijdragen.

Het eerste idee bestaat uit het realiseren van een bouwwerk dat qua omvang en uitstraling verwijst naar de oude tabaksschuur (niet langer het terugbouwen van een verdwenen monument!).

In lijn met de toekomstvisie van Zuylestein zal de bouw moeten bijdragen aan een aanmerkelijk maatschappelijk belang. Gedacht wordt daarbij aan weinig belastende functies als een kleine museum, stalling of opslag (wonen, horeca e.d. is niet het streven). Een functie die gerelateerd is aan de identiteit van het gebied (bijvoorbeeld samenhangend met landgoed Zuylestein, met kasteel Amerongen of met de historie van de tabaksteelt).

Zienswijze

2

Gezien de fase waarin het bestemmingsplan OMMA zicht bevindt, ligt een directe bestemming niet voor de hand. Het verzoek van de heer is daarom om ter plekke van de voormalige tabaksschuur een wijzigingsbevoegd op te nemen die burgemeester en wethouders

de bevoegdheid geeft om na wijziging de bouw van een volume vergelijkbaar met de voormalige tabaksschuur mogelijk te maken. Qua bestemming kan gedacht worden aan een maatschappelijke functie (museum) of stalling en opslag. Nadrukkelijk geen wonen of horeca.

Realisering kan pas plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een plan dat voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing en waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

Wij treden graag met u in contact om het idee nader toe te lichten.

Gemeentelijke reactie

1. De toekomstvisie Landgoed Zuylestein is thans nog onderwerp van onderzoek en discussie en is niet verder dan de principe-aanvraag. Een onderdeel daaruit is het toevoegen van woningbouw aan de bestaande bebouwing op het landgoed. Hierover wordt een principe-uitspraak van de raad gevraagd. Het voert in dit stadium en in dit kader te ver om te beoordelen of een eventueel te realiseren bouwwerk kan bijdragen aan een aanmerkelijk maatschappelijk belang. Dit nog afgezien van het opnieuw in discussie brengen van bouwen op de betreffende locatie. Voor dit laatste bestaat bij ons geen aanleiding.
2. In verlengde van hetgeen hierboven is opgemerkt ligt het niet in onze lijn om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, min of meer in het verlengde van de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het thans nog van kracht zijnde bestemmingsplan buitengebied van Amerongen 1995 onder de "wijzigingsbevoegdheid tabaksschuren" geldt, zij het weliswaar met andere criteria, zoals in de zienswijze wordt aangehaald.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het 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 tot een omvang van 23 m2. (verbeelding)

5.29 Zuylesteinseweg 28a te Amerongen

Zienswijze

1

In de Commentaarnota bestemmingsplan Buitengebied OMMA is mijn reactie opgenomen onder 5.40 Zuylesteinseweg 28a te Amerongen. De overwegingen en conclusie ondersteun ik volledig.

De twee gevolgen hiervan voor het bestemmingsplan:

- verwijderen van de aanduiding 'rijbak' van de verbeelding
- de aanduiding saw-ps verkleinen tot een omvang van 23m² (verbeelding)

2

Hiermee doe ik tevens een verzoek tot handhaving conform de door uw gemeente aan de eigenaar van het perceel D5405 verzonden vooraanschrijving dd 4 februari 2009, om reden van niet handhaving dd 25 april 2014 geactualiseerd met een vooraanschrijving onder documentnummer U14.03984, kenmerk CHZ_KLA-14-0341.

Gemeentelijke reactie

1. De opmerkingen onder 1 nemen we voor kennisgeving aan.
2. Het handhavingstraject zetten wij voort, zodra dit bestemmingsplan onherroepelijk is, hetgeen ook aan u is medegedeeld.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Reacties Landgoederen

6.1 Amersfoortseweg 6 te Maarn - Landgoed Soria Moria

Zienswijze

Sinds januari 2011 zijn we eigenaar van het landgoed Soria Moria aan de Amersfoortseweg 6 te Maarn. Op dit landgoed staan 2 houten huisjes, 1 met een recreatiebestemming en 1 met een woonbestemming.

Graag willen we de bestemmingen van de 2 woningen omdraaien. Het huisje met de woonbestemming krijgt recreatiebestemming en het huisje met recreatiebestemming krijgt woonbestemming.

We zouden dat willen om de volgende redenen:

De recreatiewoning is al vanaf het moment dat wij hier wonen, in gebruik als hoofdhuis. In de huidige situatie heeft de woning met de recreatiebestemming de prominente ligging ten opzichte van de tuin op het zuiden zon gericht met uitzicht over het grasveld het bos in. Achter de recreatiewoning ligt de woning met de woonbestemming, zonder uitzicht en in de schaduw van de bomen.

* In de toekomst is het onze intentie om in overleg met de overheid, het heideveld wat nu ten westen van de N227 wordt gerealiseerd, door te trekken naar het oosten. Door het omdraaien van de bestemmingen zal het hoofdhuis uitzicht krijgen over de heidevlakte.

Ten aanzien van het bestaande bestemmingsbouwvlak grootte ca 2000m², hebben wij als variant in een gewijzigde situatie het vlak verkleind naar 1800m² (zie bijlage variant aanpassing bouwvlak). We willen graag de Gemeente verzoeken medewerking te verlenen aan het omdraaien van de bestemmingen zoals hierboven beschreven.

Bijgevoegd zijn tekeningen ter verduidelijking van de situatie.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben geen bezwaar tegen het omdraaien van de bestemmingen. Wij merken op dat wij niet direct een woning van 800 m³ mogelijk maken in het bestemmingsplan. Op grond van ons beleid is namelijk alleen een woning van 800 m³ met afwijking mogelijk en mits de nieuw te bouwen woning op juiste wijze landschappelijk wordt ingepast. Voor de recreatiewoning gaat gelden dat deze maximaal 250 m³ mag zijn.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De huidige bestemming "wonen – B1" wijzigen we deels, daar waar de woning staat, in de bestemming "Recreatie" met de aanduiding "Recreatiewoning";
- De bestemming "recreatie" die nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen verwijderen we;
- We nemen een bouwvlak voor een woning op conform uw variant.

6.2 De Hazenberg te Amerongen

Zienswijze

Momenteel ligt ter inzage het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen" (OMMA). Namens de familie eigenaren van o.a. landgoed De Hazenberg, wordt de navolgende zienswijze ingediend.

I. Op bijgevoegde overzichtskaart zijn de grondposities aangegeven. Amerongse Bovenpolder en percelen cultuurgrond op De Hazenberg, agrarische bestemming i.p.v. natuur

Ten onrechte wordt aan de landbouwgronden een natuurbestemming toegekend. Deze gronden zijn gelegen in een agrarische enclave, welke thans een agrarische bestemming heeft. Deze agrarische hoofdfunctie dient behouden te blijven. De gronden zijn verpacht aan lokale agrariërs, die de gronden bedrijfsmatig exploiteren.

De bestaande agrarische bestemming dient derhalve behouden te blijven.

Aan u wordt in overweging gegeven om gronden die in de uiterwaarden in eigendom toebehoren aan terreinbeherende organisaties en die een specifieke "natuur" functie hebben, op de kaart aan te duiden met een "natuur" bestemming. De overige gronden zijn agrarische bedrijfsgronden en dienen een "agrarische" bestemming te verkrijgen.

De grondeigenaar zou kunnen instemmen met een bestemming "agrarisch met waarden" mits overleg kan plaatsvinden over de specifieke vorm van "agrarisch met waarden" (conform Artikel 4).

In **Artikel 4.7.9** onder de bestemming "agrarisch met waarden" is er een wijzigingsbevoegdheid voor B&W om desbetreffende gronden te bestemmen als "natuur". Voorts worden 3 situaties omschreven, in welke gevallen B&W hiertoe kunnen besluiten. Deze vergaande bevoegdheid van B&W kan uitsluitend plaatsvinden indien de grondeigenaar

daarmee zou instemmen; het kan nimmer de bedoeling zijn dat een dergelijk ingrijpende wijziging zonder medewerking van de grondeigenaar met een eenvoudige procedure kan worden gewijzigd. Derhalve wordt verzocht om toe te voegen "op verzoek van de grondeigenaar en/of exploitant".

Voor de bospercelen van De Hazenberg wordt verzocht deze percelen een specifieke aanduiding "bos" te verlenen. Daarbij dient bepaald te zijn dat voor reguliere dunning of gebruikelijk bosonderhoud geen vergunning vereist is.

Alle gronden in de Amerongse Bovenpolder, die in dit ontwerpbestemmingsplan vallen, hebben de dubbelbestemming "waterstaat-waterstaatkundige functie". Deze omschrijving is zeer ruim, nu deze gronden (naast de meest voorkomende bestemming) mede bestemd zijn voor waterhuishouding (30.1.a) met de daarbij behorende voorzieningen (30.1.e). In casu betreft het een uiterwaard. Het zou beter zijn om binnen deze bestemmingsomschrijving onder 30.1.a waterhuishouding te wijzigen in "waterberging in bestaande uiterwaard".

Waarde archeologie:

Wonen BI/artikel 16: Bij de woning Bergweg 6 te Amerongen is het bestemmingsvlak

Wonen B te krap ingetekend. Het bestemmingsvlak zou conform huidig en historisch gebruik naar het noorden en westen dienen te worden uitgebreid.

6

De polder heeft de archeologische dubbelbestemming "archeologie IV of III". Deze aanduiding is niet goed verklaarbaar in een uiterwaardengebied, waar verder geen indicaties zijn voor archeologie.

Artikel 28: landgoed

7

Verzocht wordt om op het gedeelte van het bezit, dat is gerangschikt onder de J. Natuurschoonwet 1928 (zie bijlage nr. 2 Landgoed De Hazenberg), de dubbelbestemming "waarde-landgoed en buitenplaats" van artikel 28 van toepassing te verklaren. Het betreft immers een geregistreerd landgoed, dat voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet 1928. Voor wat betreft de bepalingen van dit artikel is de omschrijving onder 28.3.1 .b en c vreemd. Daar staat als voorwaarde dat er een minimum oppervlakte natuur dient te worden onderhouden. Landgoederen omvatten juist een combinatie van wonen, werken, landschapsbeheer, bosbeheer, natuurbeheer, agrarische bedrijvigheid etc. Deze veelzijdigheid is een kenmerk van een landgoed. Reeds in de Natuurschoonwet zijn specifieke bepalingen opgenomen waaraan het landgoed moet voldoen, alvorens gerangschikt te kunnen worden.

Verzocht wordt het woord "natuur" te wijzigen in "landgoed".

8

Artikel 34.

Op de Hazenberg worden delen ten onrecht aangemerkt als "overige zone-aardkundige waarden"(artikel 34.6) en "milieuzone-stiltegebied"(artikel 34.5). Het is de grondeigenaar niet duidelijk waarom deze aanduidingen er zijn. Verzocht wordt deze aanduidingen te laten vervallen.

Algemene opmerkingen:

9

« In onder meer de artikelen **4,10,18,21, 23, 27,34, 34.5,34.6 en 34.14** is voor specifieke gebieden een verbodsbepaling opgenomen. Voorts is, in het daaropvolgende lid, het verbod van het 1 e lid niet van toepassing verklaard voor specifieke werkzaamheden, waaronder bijvoorbeeld het normale onderhoud en/of gebruik. In het 3e lid wordt echter opeens een toelaatbaarheids criterium geïntroduceerd. Het sub a van dit lid, waarbij is bepaald dat die werken geen aantasting mogen zijn op hetgeen beschermd wordt, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, is te billijken. Het feit dat vervolgens onder sub b gesteld wordt, dat een aanvrager een rapport zou dienen te overleggen, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag of een onderzoeksbureau aan de eerder genoemde voorwaarden is voldaan, is volstrekt onredelijk. Dat bij een aanvraag voor een vergunning desgewenst een rapport overlegd dient te worden, is te billijken; het mag niet de bedoeling zijn dat een grondeigenaar middels een rapport dient aan te tonen dat werkzaamheden welke onder het normale onderhoud en/of gebruik vallen toelaatbaar zouden zijn.

Wellicht dat ondergetekende deze bepaling onjuist interpreteert, maar dan verdient het aanbeveling om de tekst van deze artikelen aan te passen.

10

» In de lijst van de gemeentelijke en Rijksmonumenten staat een fout, namelijk dat het Drostehuis 8 een Rijksmonument is en Drostestraat 10 tot het complex van kasteel Amerongen behoort.

Echter, Drostestraat 8-10 is één gebouw, in eigendom van de familie Von Ilseman, dat

niet behoort tot het beschermde Rijksmonument complex kasteel Amerongen, maar zelfstandig een Rijksmonument is.

Ondergetekende verzoekt u bij de vaststelling van het bestemmingsplan bovenstaande zienswijze in acht te nemen en te verwerken.

Uiteraard graag tot nadere toelichting en overleg bereid

Gemeentelijke reactie

1. Wij constateren dat in het nog geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 de gronden in de Amerongse Bovenpolder de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden kennen. Bovendien gelden voor de gronden de volgende aanduidingen waterrijke vegetatie, reliëf van de bodem en openheid van het landschap. Gezien het agrarisch gebruik van de gronden en nu nog geldende bestemming, is de bestemming Natuur niet correct. Wij passen die bestemming aan naar de bestemming agrarisch met waarden, waarbij de volgende aanduidingen gaan gelden kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, het reliëf van de bodem en aardkundige waarden. Deze aanduidingen komen qua inhoud overeen met de aanduidingen die in het nog geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. De waarden zijn kenmerkend voor het gebied en wij wensen deze waarden te beschermen. Wij zien gezien voorgaande dan ook geen ruimte voor overleg over welke waarden wij wel niet gaan beschermen. Voor de gronden op de Hazenberg geldt op grond van het geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 de bestemming Bos met meervoudige doestelling. Wij constateren dat hier sprake is van verschillende vormen van grondgebruik. Dit verschillende grondgebruik is ook meegenomen in de bestemming Natuur, die de gronden hebben gekregen. Binnen die bestemming is onder meer agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding toegestaan.
2. Wij zien geen redenen om deze wijzigingsbevoegdheid aan te passen. Wij merken hierop dat de gronden waarop u doelt onderdeel uitmaken van het natuurgebied De Rijntaken en onderdeel uitmaken van uitwaarden en er redenen van algemeen belang kunnen zijn om de gronden een natuurbestemming te geven, ook zonder toestemming van de grondeigenaar en/of exploitant. Voordat wij van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gebruik maken, zullen wij natuurlijk wel in overleg treden met grondeigenaar en/of exploitant.
3. De bospercelen vallen binnen de bestemming Natuur. Binnen de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor bos. Ook is in de regels opgenomen dat voor het normale onderhoud en/ of gebruik geen omgevingsvergunning noodzakelijk is. Reguliere dunning en het gebruikelijke bosonderhoud vallen hieronder. Voor het opnemen van een specifieke aanduiding bestaat dan ook geen noodzaak.
4. In het geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 kennen de gronden de dubbelbestemming Waterstaattoeleinden. In de regels is ook opgenomen dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn ten behoeve van de waterhuishouding. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan verschilt dus niet ten opzichte van de oude regeling. Wij zien dan ook niet in waarom wij de regeling zouden moeten beperken.
5. Het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen is van gelijke omvang als het bestemmingsvlak dat is opgenomen in het nog geldende bestemmingsplan Amerongen - Buitengebied 1995. Wij hebben het bestemmingsvlak wel aangepast, omdat blijkt dat bebouwing buiten dit vlak staat. Aan de zuidzijde hebben we het bestemmingsvlak iets verkleind, zodat het vlak beter overeenkomt met het feitelijke gebruik.
6. De opgenomen archeologische dubbelbestemming vloeit voort uit de archeologische beleidskaart die wij hanteren. Die beleidskaart is opgesteld aan de hand van oud kaartmateriaal en andere informatiebronnen. Uit die informatie is een verwachting voor de mogelijk aanwezigheid van archeologische waarden in de grond gemaakt. In de regel stellen wij deze kaart en daarmee de dubbelbestemming bij als uit nader onderzoek blijkt dat toch geen waarde te verwachten zijn. U levert

verder geen informatie waaruit blijkt dat de door ons gehanteerde beleidskaart onjuist zou zijn. Wij zien dan ook geen reden om de dubbelbestemming aan te passen.

7. De dubbelbestemming Waarde-Landgoed en buitenplaats geldt alleen voor de historische landgoederen die opgenomen zijn in de nota Buitens op de heuvelrug en de meeste cultuurhistorische waardevolle onderdelen van deze landgoederen. De rangschikking onder de Natuurschoonwet van gronden betekent niet dat deze gronden in aanmerking komen voor de dubbelbestemming.
8. De aanduiding overige zone-aardkundige waarden is opgenomen om de aardkundige waarden die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied te beschermen. De aanduiding milieuzone stiltegebied is opgenomen om de rust in gebieden te beschermen, zodat stilte nog beleefd kan worden. De aanduidingen vloeien voort uit de Provinciaal Ruimtelijke Verordening en de provincie schrijft in die verordening verplicht voort dat de bescherming van de genoemde waarde in een bestemmingsplan geborgd dient te worden.
9. Werken en werkzaamheden die vallen onder de noemer normaal onderhoud / gebruik zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Wij kunnen op grond van de regels uit het bestemmingsplan alleen een rapport verlangen in het kader van vergunning plichtige activiteiten. De onredelijke situatie die beschreven wordt, kan zich dan ook niet voordoen.
10. De lijst met monumenten wordt conform uw verzoek aangepast en de Dorstestraat 8-10 wordt opgenomen als een zelfstandig rijksmonument.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij deels en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De natuurbestemming van de door reclamant aangegeven gronden in Amerongs Bovenpolder wijzigen we in de bestemming in agrarisch met waarden met aanduidingen ter bescherming van de volgende waarde: kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, reliëf van de bodem.
- We passen het bestemmingsvlak op de verbeelding aan, zodat het vlak beter aansluit bij het feitelijke woongebruik.
- De monumentenlijst passen we aan zodat het gebouw aan de Dorstestraat 8-10 als een zelfstandig monument op de lijst voorkomt.

6.3 Drostestraat .. te Amerongen– landgoed Amerongen (1)

Namens de familie ..., eigenaren van o.a. landgoed Amerongen, wordt de navolgende zienswijze ingediend.

Op bijgevoegde overzichtskaart zijn de grondposities aangegeven, waarbij in dezen naar de nummering wordt verwezen.

Amerongse Bovenpolder (nr. 1 en 6), agrarische bestemming i.p.v. natuur

1

Ten onrechte wordt aan de landbouwgronden in de Amerongse Bovenpolder een natuurbestemming toegekend. Deze gronden zijn gelegen in een agrarische enclave, welke thans een agrarische bestemming heeft. Deze agrarische hoofdfunctie dient behouden te blijven. De gronden zijn verpacht aan lokale agrariërs, die de gronden bedrijfsmatig exploiteren.

De bestaande agrarische bestemming dient derhalve behouden te blijven.

Aan u wordt in overweging gegeven om gronden die in de uiterwaarden in eigendom toebehoren aan terreinbeherende organisaties en die een specifieke "natuur" functie hebben,

op de kaart aan te duiden met een "natuur" bestemming. De overige gronden zijn agrarische bedrijfsgronden en dienen een "agrarische" bestemming te verkrijgen.

De grondeigenaar zou kunnen instemmen met een bestemming "agrarisch met waarden" mits overleg kan plaatsvinden over de specifieke vorm van "agrarisch met waarden" (conform Artikel 4).

In **Artikel 4.7.9** onder de bestemming "agrarisch met waarden" is er een

wijzigingsbevoegdheid voor B&W om desbetreffende gronden te bestemmen als "natuur".

Voorts worden 3 situaties omschreven, in welke gevallen B&W hiertoe kunnen besluiten.

Deze vergaande bevoegdheid van B&W kan uitsluitend plaatsvinden indien de grondeigenaar wijziging zonder medewerking van de grondeigenaar met een eenvoudige procedure kan worden gewijzigd. Derhalve wordt verzocht om toe te voegen "op verzoek van de grondeigenaar en/of exploitant".

De 2 percelen aan de noordoostzijde van het bezit in de Amerongse Bovenpolder betreffen

2 percelen bos, verzocht wordt deze percelen een specifieke aanduiding "bos" te verlenen.

Daarbij dient bepaald te zijn dat voor reguliere dunning of gebruikelijk bosonderhoud geen vergunning vereist is.

Alle gronden in de Amerongse Bovenpolder, die in dit ontwerpbestemmingsplan vallen, hebben de dubbelbestemming "waterstaat-waterstaatkundige functie". Deze omschrijving is

zeer ruim, nu deze gronden (naast de meest voorkomende bestemming) mede bestemd zijn

voor waterhuishouding (30.1.a) met de daarbij behorende voorzieningen (30.1.e). In casu

betreft het een uiterwaard. Het zou beter zijn om binnen deze bestemmingsomschrijving

onder 30.1 .a waterhuishouding te wijzigen in "waterberging in bestaande uiterwaard".

Waarde archeologie:

Rondom kasteel Amerongen is een zeer ruim gebied gemarkeerd als "archeologisch waardevol"; deze zone is verklaarbaar.

Dat de oostzijde van het Lievendaal tevens een aanduiding "Archeologie I I" heeft, is ook begrijpbaar. De cirkelvormige aanduiding aan de oostkant is echter vreemd; beter zou zijn om deze bescherming uitsluitend tot en met 't Lievendaaltje te laten lopen;

De rest van de polder heeft de archeologische dubbelbestemming "archeologie IV of I I I".

Deze aanduiding is niet goed verklaarbaar in een uiterwaardengebied, waar verder geen indicaties zijn voor archeologie.

Artikel 28: landgoed

Verzocht wordt om op het gedeelte van het bezit, dat is gerangschikt onder de

./. Natuurschoonwet 1928 (zie bijlage nr. 2), de dubbelbestemming "waarde-landgoed en

buitenplaats" van artikel 28 van toepassing te verklaren. Het betreft immers een geregistreerd landgoed, dat voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet 1928.

Voor wat betreft de bepalingen van dit artikel is de omschrijving onder 28.3.1 .b en c vreemd.

Daar staat als voorwaarde dat er een minimum oppervlakte natuur dient te worden

onderhouden. Landgoederen omvatten juist een combinatie van wonen, werken,

landschapsbeheer, bosbeheer, natuurbeheer, agrarische bedrijvigheid etc. Deze veelzijdigheid

is een kenmerk van een landgoed. Reeds in de Natuurschoonwet zijn specifieke bepalingen

opgenomen waaraan het landgoed moet voldoen, alvorens gerangschikt te kunnen worden.

Verzocht wordt het woord "natuur" te wijzigen in "landgoed".

Artikel 34.14, wetgevingszone beschermd dorpsgezicht:

De zone van het beschermd dorpsgezicht is naar mening van ondergetekende niet of onjuist

ingetekend; deze zone dient net ten zuiden van de Drostestraat te liggen, direct ten noorden

van de bestemmingsplangrens. Een extra bescherming van dit agrarische cultuurlandschap is

2

3

4

5

6

7

niet wenselijk. Wel dient dan de bestemming "natuur" gewijzigd worden in "agrarisch met waarden" (zoals reeds eerder betoogd).

Algemene opmerkingen:

8 » In onder meer de artikelen 4, 10,18, 21,23, 27, 34, 34.5,34.6 en 34.14 is voor specifieke gebieden een verbodsbepaling opgenomen. Voorts is, in het daaropvolgende lid, het verbod van het 1e lid niet van toepassing verklaard voor specifieke werkzaamheden, waaronder bijvoorbeeld het normale onderhoud en/of gebruik. In het 3e lid wordt echter opeens een toelaatbaarheids criterium geïntroduceerd. Het sub a van dit lid, waarbij is bepaald dat die werken geen aantasting mogen zijn op hetgeen beschermd wordt, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, is te billijken. Het feit dat vervolgens onder sub b gesteld wordt, dat een aanvrager een rapport zou dienen te overleggen, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag of een onderzoeksbureau aan de eerder genoemde voorwaarden is voldaan, is volstrekt onredelijk. Dat bij een aanvraag voor een vergunning desgewenst een rapport overlegd dient te worden, is te billijken; het mag niet de bedoeling zijn dat een grondeigenaar middels een rapport dient aan te tonen dat werkzaamheden welke onder het normale onderhoud en/of gebruik vallen toelaatbaar zouden zijn.

Wellicht dat ondergetekende deze bepaling onjuist interpreteert, maar dan verdient het aanbeveling om de tekst van deze artikelen aan te passen.

9 » In de lijst van de gemeentelijke en Rijksmonumenten staat een fout, namelijk dat het Drosthuis 8 een Rijksmonument is en Drosthstraat 10 tot het complex van kasteel Amerongen behoort.

Echter, Drosthstraat 8-10 is één gebouw, in eigendom van de familie Von Ilsemann, dat niet behoort tot het beschermde Rijksmonument complex kasteel Amerongen, maar zelfstandig een Rijksmonument is.

Bosgebied aan de zuidzijde Ossenberg, complex 2

Aan de zuidzijde van de Ossenberg bevindt zich een bosperceel, in eigendom toebehorend aan de familie Von Ilsemann. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel ten onrechte de bestemming "natuur".

10 Dit perceel dient conform huidig gebruik de bestemming "bos" te verkrijgen zonder vergunningstelsel voor reguliere dunning en gebruikelijk bosonderhoud. In dit specifieke geval met recreatief medegebruik, zoals reeds jaren het geval is.

Ondergetekende verzoekt u bij de vaststelling van het bestemmingsplan bovenstaande zienswijze in acht te nemen en te verwerken.

Uiteraard graag tot nadere toelichting en overleg bereid.

Gemeentelijke reactie

1. Wij constateren dat in het nog geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 de gronden de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden kennen. Bovendien gelden voor de gronden de volgende aanduidingen waterrijke vegetatie, reliëf van de bodem en openheid van het landschap. Gezien het agrarisch gebruik van de gronden en nu nog geldende bestemming, is de bestemming Natuur niet correct. Wij passen die bestemming aan naar de bestemming agrarisch met waarden, waarbij de volgende aanduidingen gaan gelden kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, het reliëf van de bodem en aardkundige waarden. Deze aanduidingen komen qua inhoud overeen met de aanduidingen die in het nog geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. De waarden zijn kenmerkt voor het gebied en wij wensen deze te beschermen. Wij zien gezien voorgaande dan ook geen ruimte voor overleg over welke waarden wij wel niet gaan beschermen.

2. Wij zien geen redenen om deze wijzigingsbevoegdheid aan te passen. Wij merken hierop dat de gronden waarop u doelt onderdeel uitmaken van het natuurgebied De Rijntaken en onderdeel uitmaken van uitwaarden en er redenen van algemeen belang kunnen zijn om de gronden een “natuur” bestemming te geven, ook zonder toestemming van de grondeigenaar en/of exploitant. Voordat wij van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gebruik maken, zullen wij natuurlijk wel in overleg treden met grondeigenaar en/of exploitant.
3. De bospercelen vallen binnen de bestemming Natuur. Binnen de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is opgenomen dat deze gronden (ook) bestemd zijn voor bos. Ook is in de regels opgenomen dat voor het normale onderhoud en/ of gebruik geen omgevingsvergunning noodzakelijk is. Reguliere dunning en het gebruikelijke bosonderhoud vallen hieronder. Voor het opnemen van een specifieke aanduiding bestaat dan ook geen noodzaak.
4. In het geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 kennen de gronden de dubbelbestemming Waterstaattoeleinden. In de regels is ook opgenomen dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn ten behoeve van de waterhuishouding. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan verschilt dus niet ten opzichte van de oude regeling. Wij zien dan ook niet in waarom wij de regeling zouden moeten beperken.
5. De opgenomen archeologische dubbelbestemming vloeit voort uit de archeologische beleidskaart die wij hanteren. Die beleidskaart is opgesteld aan de hand van oud kaartmateriaal en andere informatiebronnen. Uit die informatie is een verwachting voor de mogelijk aanwezigheid van archeologische waarden in de grond gemaakt. In de regel stellen wij deze kaart en daarmee de dubbelbestemming bij als uit nader onderzoek blijkt dat toch geen waarde te verwachten zijn. U levert verder geen informatie waaruit blijkt dat de door ons gehanteerde beleidskaart onjuist zou zijn. Wij zien dan ook geen reden om de dubbelbestemming aan te passen.
6. De dubbelbestemming Waarde-Landgoed en buitenplaats geldt alleen voor de historische landgoederen die opgenomen zijn in de nota Buitens op de heuvelrug en de meeste cultuurhistorische waardevolle onderdelen van deze landgoederen. De rangschikking onder de Natuurschoonwet van gronden betekent niet dat deze gronden in aanmerking komen voor de dubbelbestemming.
7. De begrenzing van de gebiedsaanduiding wetgevingszone beschermd dorpsgezicht is overgenomen uit het rijksbesluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Westelijk deel en rand van historische kern Amerongen gemeente Utrechtse Heuvelrug. Wij kunnen die begrenzing vanwege voorgaande niet zomaar aanpassen. Nog daargelaten dat blijkens de toelichting bij het aanwijzingsbesluit de directe relatie tussen het dorp en de uiterwaarden als waardevol wordt gezien en er dus wel redenen zijn om de gebiedsaanduiding op deze gronden te leggen.
8. Werken en werkzaamheden die vallen onder de noemer normaal onderhoud / gebruik zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Wij kunnen op grond van de regels uit het bestemmingsplan alleen een rapport verlangen in het kader van vergunning plichtige activiteiten. De onredelijke situatie die beschreven wordt, kan zich dan ook niet voordoen.
9. De lijst met monumenten wordt conform uw verzoek aangepast en de Dorstestraat 8-10 wordt opgenomen als een zelfstandig rijksmonument.
10. De door u bedoelde gronden zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied OMMA, vanwege het recreatieve gebruik van de gronden. Voor de gronden wordt een aparte bestemmingsplan opgesteld.
11. De door u bedoelde gronden zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied OMMA. Voor het gebied wordt een ander bestemmingsplan opgesteld.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- De natuurbestemming van de door reclamant aangegeven gronden in Amerongse Bovenpolder wijzigen we in de bestemming in agrarisch met waarden met aanduidingen ter bescherming van de volgende waarde: kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, reliëf van de bodem.
- De monumenten lijst passen we aan zodat het gebouw aan de Dorstestraat 8-10 als een zelfstandig monument op de lijst voorkomt.

6.4 Drostestraat e.o. (mede eigenaar -2) te Amerongen

Zienswijze

Momenteel ligt ter inzage het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen" (OMMA). Namens de Stichting Fundatie Hillegonda Schoormond wordt de navolgende zienswijze ingediend.

./.. Op bijgevoegde overzichtskaart is de grondpositie van de Stichting aangegeven.¹

Amerongse Bovenpolder. agrarische bestemming i.p.v. natuur

Ten onrechte wordt aan de landbouwgronden in de Amerongse Bovenpolder een natuurbestemming toegekend. Deze gronden zijn gelegen in een agrarische enclave, welke thans een agrarische bestemming heeft. Deze agrarische hoofdfunctie dient behouden te blijven. De gronden zijn verpacht aan lokale agrariërs, die de gronden bedrijfsmatig exploiteren.

De bestaande agrarische bestemming dient derhalve behouden te blijven.

Aan u wordt in overweging gegeven om gronden die in de uiterwaarden in eigendom toebehoren aan terreinbeherende organisaties en die een specifieke "natuur" functie hebben, op de kaart aan te duiden met een "natuur" bestemming. De overige gronden zijn agrarische bedrijfsgronden en dienen een "agrarische" bestemming te verkrijgen.

De grondeigenaar zou kunnen instemmen met een bestemming "agrarisch met waarden" mits overleg kan plaatsvinden over de specifieke vorm van "agrarisch met waarden" (conform Artikel 4).

In **Artikel 4.7.9** onder de bestemming "agrarisch met waarden" is er een wijzigingsbevoegdheid voor B&W om desbetreffende gronden te bestemmen als "natuur".

Voorts worden 3 situaties omschreven, in welke gevallen B&W hiertoe kunnen besluiten. Deze vergaande bevoegdheid van B&W kan uitsluitend plaatsvinden indien de grondeigenaar daarmee zou instemmen; het kan nimmer de bedoeling zijn dat een dergelijk ingrijpende wijziging zonder medewerking van de grondeigenaar met een eenvoudige procedure kan worden gewijzigd. Derhalve wordt verzocht om toe te voegen "op verzoek van de grondeigenaar en/of exploitant".

Alle gronden in de Amerongse Bovenpolder, die in dit ontwerpbestemmingsplan vallen, hebben de dubbelbestemming "waterstaat-waterstaatkundige functie". Deze omschrijving is zeer ruim, nu deze gronden (naast de meest voorkomende bestemming) mede bestemd zijn voor waterhuishouding (30.1.a) met de daarbij behorende voorzieningen (30.1.e). In casu betreft het een uiterwaard. Het zou beter zijn om binnen deze bestemmingsomschrijving onder 30.1.a waterhuishouding te wijzigen in "waterberging in bestaande uiterwaard".

1

2

3

Waarde archeologie:

Rondom kasteel Amerongen is een zeer ruim gebied gemarkeerd als "archeologisch waardevol"; deze zone is verklaarbaar.

4

Dat de westzijde van de Rijnsteeg tevens een aanduiding "Archeologie I I " heeft, is vreemd ook begrijpbaar. De cirkelvormige aanduiding aan de oostkant is echter vreemd; beter zou zijn om deze bescherming uitsluitend tot en met de Rijnsteeg te laten lopen;

De rest van de polder heeft de archeologische dubbelbestemming "archeologie IV of I I I " . Deze aanduiding is niet goed verklaarbaar in een uiterwaardengebied, waar verder geen indicaties zijn voor archeologie.

Algemene opmerkingen:

In onder meer de artikelen 4,10,18,21,23,27,34,34.5,34.6 en 34.14 is voor specifieke gebieden een verbodsbepaling opgenomen. Voorts is, in het daaropvolgende lid, het verbod van het Ie lid niet van toepassing verklaard voor specifieke werkzaamheden, waaronder bijvoorbeeld het normale onderhoud en/of gebruik. In het 3e lid wordt echter opeens een toelaatbaarheids criterium geïntroduceerd. Het sub a van dit lid, waarbij is bepaald dat die werken geen aantasting mogen zijn op hetgeen beschermd wordt, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, is te billijken. Het feit dat vervolgens onder sub b gesteld wordt, dat een aanvrager een rapport zou dienen te overleggen, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag of een onderzoeksbureau aan de eerder genoemde voorwaarden is voldaan, is volstrekt onredelijk. Dat bij een aanvraag voor een vergunning desgewenst een rapport overlegd dient te worden, is te billijken; het mag niet de bedoeling zijn dat een grondeigenaar middels een rapport dient aan te tonen dat werkzaamheden welke onder het normale onderhoud en/of gebruik vallen toelaatbaar zouden zijn.

5

Wellicht dat ondergetekende deze bepaling onjuist interpreteert, maar dan verdient het aanbeveling om de tekst van deze artikelen aan te passen

Ondergetekende verzoekt u bij de vaststelling van het bestemmingsplan bovenstaande zienswijze in acht te nemen en te verwerken.

Uiteraard graag tot nadere toelichting en overleg bereid.

Gemeentelijke reactie

1. Wij constateren dat in het nog geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 de gronden de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden kennen. Bovendien gelden voor de gronden de volgende aanduidingen waterrijke vegetatie, reliëf van de bodem en openheid van het landschap. Gezien het agrarisch gebruik van de gronden en nu nog geldende bestemming, is de bestemming Natuur niet correct. Wij passen die bestemming aan naar de bestemming agrarisch met waarde, waarbij de volgende aanduidingen gaan gelden 'kwelafhankelijke vegetatie', open landschap, het reliëf van de bodem en aardkundige waarden. Deze aanduidingen komen qua inhoud overeen met de aanduidingen die in het nog geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. De waarden zijn kenmerkend voor het gebied en wij wensen deze te beschermen. Wij zien gezien voorgaande dan ook geen ruimte voor overleg over welke waarden wij wel niet gaan beschermen.
2. Wij zien geen redenen om deze wijzigingsbevoegdheid aan te passen. Wij merken hierop dat de gronden waarop u doelt onderdeel uitmaken van het natuurgebied De Rijntaken en onderdeel uitmaken van uitwaarden en er redenen van algemeen belang kunnen zijn om de gronden een natuurbestemming te geven, ook zonder toestemming van de grondeigenaar en/of exploitant. Voordat wij van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gebruik maken, zullen wij natuurlijk wel in overleg treden met grondeigenaar en/of exploitant.

3. In het geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 kennen de gronden de dubbelbestemming Waterstaattoeleinden. In de regels is ook opgenomen dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn ten behoeve van de waterhuishouding. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan verschilt dus niet ten opzichte van de regeling in het 'oude' bestemmingsplan.
4. De opgenomen archeologische dubbelbestemming vloeit voort uit de archeologische beleidskaart die wij hanteren. Die beleidskaart is opgesteld aan de hand van oud kaartmateriaal en andere informatiebronnen. Uit die informatie is een verwachting voor de mogelijk aanwezigheid van archeologische waarden in de grond gemaakt. In de regel stellen wij deze kaart en daarmee de dubbelbestemming bij als uit nader onderzoek blijkt dat toch geen waarde te verwachten zijn. U levert verder geen informatie waaruit blijkt dat de door ons gehanteerde beleidskaart onjuist zou zijn. Wij zien dan ook geen reden om de dubbelbestemming aan te passen.
5. Werken en werkzaamheden die vallen onder de noemer normaal onderhoud / gebruik zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Wij kunnen op grond van de regels uit het bestemmingsplan alleen een rapport verlangen in het kader van vergunning plichtige activiteiten. De onredelijke situatie die beschreven wordt, kan zich dan ook niet voordoen.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij deels en leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan:

- De natuurbestemming van de door reclamant aangegeven gronden in Amerongse Bovenpolder wijzigen we in de bestemming in agrarisch met waarden met aanduidingen ter bescherming van de volgende waarde: kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, reliëf van de bodem en aardkundige waarden van het landschap.

6.5 Drotestraat e.o. (mede eigenaar - 3) te Amerongen

Zienswijze

Momenteel ligt ter inzage het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen" (OMMA).

Namens de heer wordt de navolgende zienswijze ingediend.

1

Op bijgevoegde overzichtskaart is het grondeigendom aangegeven. Amerongse Bovenpolder. agrarische bestemming i.p.v. natuur Ten onrechte wordt aan de landbouwgronden in de Amerongse Bovenpolder een natuurbestemming toegekend. Deze grond en zijn gelegen in een agrarische enclave, welke thans een agrarische bestemming heeft. Deze agrarische hoofdfunctie dient behouden te blijven. De gronden zijn verpacht aan lokale agrariërs, die de gronden bedrijfsmatig exploiteren.

De bestaande agrarische bestemming dient derhalve behouden te blijven. Aan u wordt in overweging gegeven om gronden die in de uiterwaarden in eigendom toebehoren aan terreinbeherende organisaties en die een specifieke "natuur" functie hebben, op de kaart aan te duiden met een "natuur" bestemming. De overige gronden zijn agrarische bedrijfsgronden en dienen een "agrarische" bestemming te verkrijgen.

De grondeigenaar zou kunnen instemmen met een bestemming "agrarisch met waarden" mits overleg kan plaatsvinden over de specifieke vorm van "agrarisch met waarden" (conform Artikel 4).

2

In Artikel 4.7.9 onder de bestemming "agrarisch met waarden" is er een wijzigingsbevoegdheid voor B&W om desbetreffende gronden te bestemmen als natuur". Voorts worden 3 situaties omschreven, in welke gevallen B&V/ hiertoe kunnen besluiten. Deze vergaande bevoegdheid van B&W kan uitsluitend

plaatsvinden indien de grondeigenaar daarmee zou instemmen; het kan nimmer de bedoeling zijn dat een dergelijk ingrijpende wijziging zonder medewerking van de grondeigenaar met een eenvoudige procedure kan worden gewijzigd. Derhalve wordt verzocht om toe te voegen "op verzoek van de grondeigenaar en/of exploitant".

3

Alle gronden in de Amerongse Bovenpolder, die in dit ontwerpbestemmingsplan vallen, hebben de dubbelbestemming "waterstaat-waterstaatkundige functie". Deze omschrijving is zeer ruim, nu deze gronden (naast de meest voorkomende bestemming) mede bestemd zijn voor waterhuishouding (30.1.a) met de daarbij behorende voorzieningen (30.1.e). In casu betreft het een uiterwaard. Het zou beter zijn om binnen deze bestemmingsomschrijving onder 30.1.a waterhuishouding te wijzigen in waterberging in bestaande uiterwaard".

4

Waarde archeologie:

Rondom kasteel Amerongen is een zeer ruim gebied gemarkeerd als "archeologisch waardevol"; deze zone is verklaarbaar. Dat de westzijde van de Rijnsteeg tevens een aanduiding "Archeologie II" heeft, is vreemd, beter zou zijn om deze bescherming uitsluitend tot en met de Rijnsteeg te laten lopen; De rest van de polder heeft de archeologische dubbelbestemming 'archeologie IV of III'. Deze aanduiding is niet goed verklaarbaar in een uiterwaardengebied, waar verder geen indicaties zijn voor archeologie.

5

Artikel 34.14. wetgevingszone beschermd dorpsgezicht:

De zone van het beschermd dorpsgezicht is naar mening van ondergetekende niet of onjuist ingetekend; deze zone dient aan de westzijde van de Rijnsteeg te eindigen. Een extra bescherming van dit agrarische cultuurlandschap is niet wenselijk. Wel dient dan de bestemming "natuur" gewijzigd worden in "agrarisch met waarden" (zoals reeds eerder betoogd).

6

Algemene opmerkingen:

In onder meer de artikelen 4, 10, 18, 21r 23, 27, 34, 34.51 34.6 en 34.14 is voor specifieke gebieden een verbodsbepaling opgenomen. Voorts is, in het daaropvolgende lid, het verbod van het derde lid niet van toepassing verklaard voor specifieke werkzaamheden, waaronder bijvoorbeeld het normale onderhoud en/of gebruik. In het 3e lid wordt echter opeens een toelaatbaarheids criterium geïntroduceerd. Het sub a van dit lid, waarbij is bepaald dat die werken geen aantasting mogen zijn op hetgeen beschermd wordt, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, is te billijken. Het feit dat vervolgens onder sub b gesteld wordt, dat een aanvrager een rapport zou dienen te overleggen, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag of een onderzoeksbureau aan de eerder genoemde voorwaarden is voldaan, is volstrekt onredelijk.

Dat bij een aanvraag voor een vergunning desgewenst een rapport overlegd dient te worden, is te billijken; het mag niet de bedoeling zijn dat een grondeigenaar middels een rapport dient aan te tonen dat werkzaamheden welke onder het normale onderhoud en/of gebruik vallen toelaatbaar zouden zijn. Wellicht dat ondergetekende deze bepaling onjuist interpreteert, maar dan verdient het aanbeveling om de tekst van deze artikelen aan te passen.

Ondergetekende verzoekt u bij de vaststelling van het bestemmingsplan bovenstaande zienswijze in acht te nemen en te verwerken. Uiteraard graag tot nadere toelichting en overleg bereid.

Gemeentelijke reactie

1. Wij constateren dat in het nog geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 de gronden de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden kennen. Bovendien gelden voor de gronden de volgende aanduidingen waterrijke vegetatie, reliëf van de bodem en openheid van het landschap. Gezien het agrarisch gebruik van de gronden en nu nog geldende bestemming, is de bestemming Natuur niet correct. Wij passen die bestemming aan naar de bestemming agrarisch met waarde, waarbij de volgende aanduidingen gaan gelden 'kwelafhankelijke vegetatie', open landschap, het reliëf van de bodem en aardkundige waarden. Deze aanduidingen komen qua inhoud overeen met de aanduidingen die in het nog geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. De waarden zijn kenmerkend voor het gebied en wij wensen deze te beschermen. Wij zien gezien voorgaande dan ook geen ruimte voor overleg over welke waarden wij wel niet gaan beschermen.
2. Wij zien geen redenen om deze wijzigingsbevoegdheid aan te passen. Wij merken hierop dat de gronden waarop u doelt onderdeel uitmaken van het natuurgebied De Rijntaken en onderdeel uitmaken van uitwaarden en er redenen van algemeen belang kunnen zijn om de gronden een natuurbestemming te geven, ook zonder toestemming van de grondeigenaar en/of exploitant. Voordat wij van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gebruik maken, zullen wij natuurlijk wel in overleg treden met grondeigenaar en/of exploitant.
3. In het geldende bestemmingsplan Amerongen Buitengebied 1995 kennen de gronden de dubbelbestemming Waterstaattoeleinden. In de regels is ook opgenomen dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn ten behoeve van de waterhuishouding. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan verschilt dus niet ten opzichte van de regeling in het 'oude' bestemmingsplan.
4. De opgenomen archeologische dubbelbestemming vloeit voort uit de archeologische beleidskaart die wij hanteren. Die beleidskaart is opgesteld aan de hand van oud kaartmateriaal en andere informatiebronnen. Uit die informatie is een verwachting voor de mogelijk aanwezigheid van archeologische waarden in de grond gemaakt. In de regel stellen wij deze kaart en daarmee de dubbelbestemming bij als uit nader onderzoek blijkt dat toch geen waarde te verwachten zijn. U levert verder geen informatie waaruit blijkt dat de door ons gehanteerde beleidskaart onjuist zou zijn. Wij zien dan ook geen reden om de dubbelbestemming aan te passen.
5. De begrenzing van de gebiedsaanduiding wetgevingszone beschermd dorpsgezicht is overgenomen uit het rijksbesluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Westelijk deel en rand van historische kern Amerongen gemeente Utrechtse Heuvelrug. Wij kunnen die begrenzing vanwege voorgaande niet zomaar aanpassen. Nog daargelaten dat blijkens de toelichting bij het aanwijzingsbesluit de directe relatie tussen het dorp en de uiterwaarden als waardevol wordt gezien en er dus wel redenen zijn om de gebiedsaanduiding op deze gronden te leggen.
6. Werken en werkzaamheden die vallen onder de noemer normaal onderhoud / gebruik zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Wij kunnen op grond van de regels uit het bestemmingsplan alleen een rapport verlangen in het kader van vergunning plichtige activiteiten. De onredelijke situatie die beschreven wordt, kan zich dan ook niet voordoen.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij deels en leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan:

- De natuurbestemming van de door reclamant aangegeven gronden in Amerongse Bovenpolder wijzigen we in de bestemming in agrarisch met waarden met aanduidingen ter bescherming van de volgende waarde: kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, reliëf van de bodem en aardkundige waarden van het landschap.

6.6 Maarnse Grindweg 30 te Maarsbergen - Landgoed Maarsbergen

Zienswijze

Hierbij treft u onze zienswijzen aan, op het ontwerp bestemmingsplan buitengebied OMMA. Zij hebben betrekking op:

worden opgenomen in het bestemmingsplan OMMA middels een directe bestemming of een wijzigingsbevoegdheid). Een en ander zoals beschreven in het convenant en de reactie op onze inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan.

- a. het realiseren van een nieuwe woning aan de Buurtsteeg 2a te Maarsbergen;
- b. het vergroten van de woning aan de Buurtsteeg 4 te Maarsbergen;
- c. het wijzigen van een bestemming aan de Buurtsteeg 4a te Maarn;
- d. het realiseren van twee nieuwe woningen op Altena 6 te Maarsbergen;

I I . een tussentijdse ontwikkeling waarvoor door College van B&W in principe akkoord is gegeven:

- a. het verplaatsen van een bouwkvavel van De Venen 13 te Maarn naar Buurtsteeg 4b te Maarn;

I I I . een afwijking van het bestemmingsplan op de huidige situatie:

Ad I . In uw reactie op onze inspraak geeft u aan dat de voorgestelde ontwikkelingen in de zienswijze fase kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan, mits wordt voldaan aan de door u gestelde voorwaarden. De voorwaarden betreffen het uitvoeren en ter beschikking stellen van de vereiste onderzoeken. De onderzoeken zijn per ontwikkeling versciillend.

Welke onderzoeken noodzakelijk worden geacht is per ontwikkeling afgestemd met de heren Vreeker en Mulder

a liet realiseren van een nieuwe woning aan de Buurtsteeg 2a te Maarsbergen.

Uitgevoerde en bijgevoegde onderzoeken:

flora en fauna-onderzoek/Nee tenzij onderzoek d.d. 30 maai t 201.5, door Bugel Hajema;

bodemonderzoek d.d. 2 maart 2015 door Grondvitaal;

archeologisch onderzoek, concept d.d. 14 september 2015 door Transect

b. het vergroten van de woning aan de Buurtsteeg 4 te Maarsbergen.

Uitgevoerde en bijgevoegde onderzoeken:

Hora en fauna-onderzoek/Nee tenzij onderzoek d.d. 30 maai t 2015, door Bugel Hajema;

aanvullend vlccrmuizcnonderzoek, door Myotis, rapportage wordt aangeleverd week 42;

bodemonderzoek d.d. 10 maart 2015 door Grondvitaal;

archeologisch onderzoek d.d. 14 september 2015 door Transect.

Ruimtelijke onderbouwing voor a en b

Het betreft hier een voortzetting op een ontwikkeling van de al gerealiseerde woning Buurstee 2, zoals beschreven in het KAMM convenant, pagina 25 t/m 28 onder punt 1 en 6.

De Buurstee is een historische as, waarlangs sinds 1400 de aan het Huis Maarsbergen verbonden agrarische bedrijvigheid is gehuisvest. Aan deze as liggen, op min of meer regelmatige afstand van elkaar, boerderijen met een groter volume (zoals de Cruivoort, de Brink en de Kickvorsch) met daarbij de kenmerkende, direct aan de boerderij gerelateerde bijgebouwen (bakhuis, kapschuur en hooiberg).

Op enige afstand van de hoofdgebouwen en van de Buurtsteeg lagen in het verleden schuren (stallen) die inmiddels grotendeels zijn gesloopt, zoals overeengekomen in de KAMM-visie 2001.

De te vergroten woning Buurtsteeg 4 is qua ruimtelijke opzet en architectuur verwant aan de reeds gerealiseerde woning Buurtsteeg 2, in overeenstemming met het karakter van het landgoed. De ligging is ongeveer 30 meter van Buurtsteeg, in een rooilijn met nummer 2. Voor de woning Buurtsteeg 2a is gekozen voor een ligging iets terug ten opzichte van het hoofdgebouw (Buurtsteeg 4). Samen met de gekozen architectuur refereert de te realiseren woning aan de typologie van de agrarische schuur.

c. het wijzigen van een bestemming aan de Buurtsteeg 4a te Maarn.

Uitgevoerde en bijgevoegde onderzoeken:

quicksan d.d. januari 2015, door Bureau van den Bijtel ecologisch onderzoek;
geluidsonderzoek d.d. 8 oktober 2015 door Groeneveld Milieu 8c Natuur.

Ruimtelijke onderbouwing

Het betreft een woning met bestemming recreatiewoning. De woning is in de jaren 70 door te toenmalige eigenaar gebouwd als bedrijfswoning en sindsdien gebruikt voor permanente bewoning. Sinds 2003 is het landgoed eigenaar van de woning en de omringende percelen. De woning is sindsdien permanent verhuurd en draagt hiermee bij aan een van de economische dragers van het landgoed. Het betreft het legaliseren van een bestaande situatie, zonder gevolgen voor de EHS, zie hiervoor het rapport van Van den Bijtel. In het KAMM- convenant heeft het landgoed aangeboden in ruil voor de betreffende functiewijziging een hectare natuur te ontwikkelen (omvormen van landbouwgrond naar natuur) langs de Scherpenzeelseweg, zie pagina 26 van het convenant. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de gronden die hiervoor in aanmerking komen reeds bestemd als natuur.

2

á. het realiseren van twee nieuwe woningen op Altena 6 te Maarsbergen.

Uitgevoerde en bijgevoegde onderzoeken:

flora en fauna-onderzoek, d.d. 2 oktober 2015 door Myotis;
bodemonderzoek, d.d. 30 september 2015 door Grondslag,
watertoets d.d. 6 oktober door buRO.

Ruimtelijke onderbouwing

De locatie is gelegen op de overgang van de contouren van de bossen rondom het Leersumse Veld en het kleinschalige agrarische landschap richting de A12. De huidige bebouwing is te beschouwen als een samenstel van bedrijfswoning, schuren en stallen, geclusterd rondom een erf. De beplanting op het erf is beperkt en van matige kwaliteit. De landschappelijke kwaliteiten van de locatie worden voornamelijk bepaald door de contouren van bossen, de houtwal rondom de Koedam, de beplantingen langs de wegen en het zicht over de weilanden. De oudste bebouwing dateert uit het begin van de 20e eeuw als onderdeel van de omzetting van de heidevelden in agrarische grond of met bebouwing. In de 20e eeuw is het landschap regelmatig veranderd. Heide werd akker, akker werd bos, bos werd weiland etc. In de loop der jaren is er een waardevol landschap ontstaan met een rijkheid aan beplantingen, een kleinschalige "korrelgrootte", verspreid staande woningen en boerderijen met erfbeplantingen. Het landschappelijk concept bestaat uit het toevoegen van twee woningen tegen de bestaande bosrand aan waardoor de woningen - in samenhang

3

met nieuwe bosbeplantingen - in de contouren van het landschap worden opgenomen. In totaal wordt 3 hectare nieuwe natuur in de vorm van bos aangelegd waarvan een deel aan de zuidzijde van de locatie waardoor de woningen worden verankerd in het landschap. Een ander deel van het bos wordt gerealiseerd in de noordelijke punt, een gedeelte waar in tot de jaren '60 van de 20e eeuw ook bos heeft gestaan. De woningen zijn qua ontsluiting en representatie georiënteerd op de weg en hebben tevens zicht op landschappelijke ruimtes van het landschap. Iedere kavel is ongeveer 2000 m² groot.

Ad II a

Op 21 juli jl is het verplaatsen van de bouwkvavel van de Venen 13 naar Buurtsteeg 4b beeldvormend in het College van B&W besproken. Hier is geconcludeerd "dat dit een goede ontwikkeling lijkt die, indien de benodigde onderzoeken zijn geleverd, als zienswijze met OMMA mee kan lopen."

Uitgevoerde en bijgevoegde onderzoeken:

geluidsonderzoek Groeneveld Milieu 8c Natuur rapport nog niet ingediend;
bodemonderzoek, d.d. 30 september 2015 door Grondslag;
quick scan, nee tenzij toets, concept d.d. 3 oktober 2015 door Myotis.

Ruimtelijke onderbouwing

De locatiekeuze voor de nieuwe woning Buurtsteeg 4b in de weide ten noordwesten van de toegangslaan is bepaald door:

1. planologisch technische randvoorwaarden: geluid van de Rijksweg (afstand);
ligging al of niet in een archeologisch gebied 1; bcdrijfszoncring (afstand tot de bestemming hoefmederij aan de Buurtsteeg)
2. de wens om een voorbeeldwoning voor duurzaam bouwen en leven te ontwikkelen
ligging ten opzichte van de zon; ligging ten opzichte van bomen;
3. de mate van leefbaarheid en bewoonbaarheid:
het creëren van een eigen plek met voldoende privacy, zowel voor de bestaande als de te ontwikkelen woning.
4. cultuurhistorische aspecten:
de lay-out van het sterrenbos mag niet negatief worden beïnvloed.

Ad III .

Het is naar onze mening wenselijk de bestaande dat het bestemmingsplan aansluit op de bestaande cq. vergunde situatie.

- a. Voor wat betreft de vergunde bijgebouwen aan de Buurtsteeg 2 hebt u in uw reactie op onze inspraak aangegeven dat het bestemmingsplan hier niet hoeft te worden aangepast omdat "de rechten die in een eerder afgegeven bouwvergunning zijn opgenomen worden gerespecteerd". Ik deel deze mening niet. Een bouwvergunning kan verlopen en het is niet duidelijk wanneer de eigenaar (erfpachter van het landgoed) daadwerkelijk tot bouw wenst over te gaan. Mogelijk dat pas een nieuwe erfpachter van deze mogelijkheid gebruik zal maken.
- b. de bijgebouwen aan de Buurtsteeg 4a te Maarn zijn niet ingetekend en bestemd. Het betreft hier een loods, bestemd voor opslag en vijf paardenstallen alsmede een tuinhuis. Ik moge u vriendelijk verzoeken het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig 1) de geschetste ontwikkelingen en 2) de bestaande situatie aan te passen. Van iedere geschetste ontwikkeling zijn kaarten met de situatie volgens het ontwerp bestemmingsplan en met de beoogde bestemming gemaild aan de heer Vreeker

Gemeentelijke reactie

1. Met de door u overgelegde onderzoeken heeft u de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwen van een nieuwe woning aan de Buurtsteeg 2a te Maarsbergen en het vergroten van de woning aan de Buurtsteeg 4 te Maarsbergen aangetoond. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken passen wij het bestemmingsplan aan.
2. Uit de door u overgelegde geluidsonderzoek blijkt dat de recreatiewoning op een aantal gevels (vanaf tweede bouwlaag) vanwege het verkeersgeluid van de A12 een geluidsbelasting ondervindt hogere dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Eén van deze gevels is al een dove gevel. U stelt maatregelen voor om de andere gevel als dove gevel uit te voeren (dichtzetten van het aanwezige draairaam). Hiermee voldoet uw plan aan de Wet geluidhinder. Wij merken daarbij op dat wij ook geen andere maatregelen zien om de geluidsbelasting op de gevels van de woning terug te brengen. Wij nemen in het bestemmingsplan op dat de woning vanaf de tweede bouwlaag uitgevoerd dient te worden met dove gevels.
3. Het betreft hier het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling, waarbij in ruil voor de sloop van 1000 m² of meer aan agrarische bedrijfsgebouwen 1 extra woning gebouwd mag worden. De plannen voldoen aan deze regeling. Hiernaast heeft u met het overgelegde onderzoek aangetoond dat de plannen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij nemen dan ook twee woonpercelen op en bestemmen een deel van de gronden als natuur, zodat aanplant van bos mogelijk wordt.
4. Wie zijn grote voordelen in het verplaatsen van de bouwkaavel De Venen 13. De aanwezige bebouwing op het perceel en het perceel verkeerd in deplorabele staat. Hiernaast is de locatie zwaar geluid belast en is ter plaatse geen sprake van adequaat woon- en leefmilieu. Uit het door u uitgevoerde onderzoek blijkt dat de nieuwe locatie van de woning nabij de Buurtsteeg ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij nemen uw plan dan ook mee in dit bestemmingsplan.
5. Wij merken op dat de rechten die bestaan op grond van een bouwvergunning niet verlopen. Er bestaat voor ons wel een mogelijkheid om een bouwvergunning in te trekken. Zolang wij de bouwvergunning niet intrekken kan u of een nieuwe erfpachter gebruik maken van die vergunning en de bijgebouwen bouwen. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.
6. Op de verbeelding nemen we aanduidingen op voor de bedoelde gebouwen.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij deels en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Om de ontwikkeling op op de Buurtsteeg 2 mogelijk te maken nemen wij de bestemming "Wonen B1 –vrijstaand op de verbeelding op;
- De woning op de Buurtsteeg 4 te Maarsbergen geven wij op de verbeelding de aanduiding 'maximum volume (1000 m³)'.
- De recreatieve bestemming van de woning op de Buurtsteeg 4a te Maarn passen wij aan naar de bestemming 'Wonen – B1' met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" . In de regels nemen wij op dat de gevels ter plaatse van deze aanduiding vanaf 4,5 meter hoog als dove gevel uitgevoerd dienen te worden.
- Om de ontwikkelingen op het perceel Altena 6 mogelijk te maken, nemen wij twee woonbestemmingen 'Wonen – B1' op de verbeelding op en nemen wij voor een deel van het gebied waar het bos komt de bestemming 'Natuur' op de verbeelding op. We nemen een voorwaardelijk verplichting op dat de nieuwe woning pas gebouwd mag worden als de agrarische bedrijfsgebouwen en verharding op Altena 6 is verwijderd.
- Om de ontwikkelingen op het percelen De Venen 13 en de Buurtsteeg mogelijk te maken passen wij het plan op de verbeelding aan en nemen ter plaatse van de bestemming "Wonen – B1 op de Buurtsteeg en op het perceel De Venen 13 nemen we de bestemming 'Natuur' op;
 - op de door u aangegeven locatie nemen wij op verbeelding de bestemming "Wonen – B1" met de aanduiding "specifiek vorm van wonen-1"op;
 - In de regels nemen we een voorwaardelijke verplichting op die regelt dat de nieuwe woning in de nabijheid van de Buurtsteeg pas gebouwd mag worden als de bebouwing op De Venen 13 is gesloopt en de aldaar aanwezige verharding is verwijderd .
- Op de verbeelding geven wij de paardenstallen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-paardenstal' en het tuinhuis de aanduiding 'opslag'.

6.7 Treekerweg 11 te Leusden - Landgoed Den Treek-Henschoten

Zienswijze

Namens landgoed Den TreekHenschoten nv ontvangt u hierbij de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan
O M M A .

Voor een algemene introductie en overzichtskaart van het betreffende grondgebied van Landgoed Den TreekHenschoten verwijs ik u naar de zienswijzen zoals deze eerder zijn ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan O M M A .

Zienswijze 1: Projectgebied Henschotermeer

Overeenkomstig het Ontwikkelkader Henschotermeer dat door Landgoed Den TreekHenschoten in samenspraak met uw gemeente, de gemeente Woudenberg en provincie Utrecht is opgesteld, het verzoek om niet alleen de parkeerplaats maar het gehele Projectgebied Henschotermeer buiten het bestemmingsplan O M M A te houden (begrensd door de provinciale wegen). Voorkomen dient te worden dat toekomstige ontwikkelingen op basis van het Ontwikkelkader binnen uw gemeente aan twee bestemmingsplannen dienen te worden getoetst. (Contactpersonen binnen uw gemeente zijn de heer G. Boonzaaijer, mevrouw M . van der Valk en de heer A . Buteyn)

Zienswijze 2: artikel 1 begrip 'Landgoed' en art 28 'waarde Landgoed en Buitenplaats'
Een 'landgoed' is een ruimer begrip dan een 'historische buitenplaats' en kan daar niet mee gelijk gesteld worden. Een landgoed kan beschouwt worden als een 'bosen natuurbedrijf' waarbij onderhoudswerkzaamheden tot het dagelijks beheer en onderhoud behoren en dienen om het landgoed als zodanig in stand te houden. Opslagmogelijkheden voor onderhoudsmaterieel is niet alleen van toepassing voor het beheer en onderhoud van historische buitenplaatsen maar zeker ook van landgoederen.

2

a) Verzoek het gehele landgoed waarde 'landgoed en buitenplaats toe te kennen'
b) Verzoek art 28.3.1 betreft niet '5 tot 50 hectare natuur in eigen beheer' maar een landgoed betreft ook bijvoorbeeld bos, heide een landbouwgronden en historische parken tuin aanleggen die onderhouden dienen te worden.

Zienswijze 3: Artikel 10 'Natuur'

De eerdere inspraakreactie # 1 op het voorontwerp bestemmingsplan met betrekking tot het verzoek het gebied te bestemmen als 'Bos' en niet als 'Natuur' wordt ongewijzigd ingediend als zienswijze:

Met de bewering in uw reactie op de eerdere inspraakreactie dat het een conserverend bestemmingsplan betreft, is niet juist met betrekking tot de bosgebieden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt overwogen het bosgebied de bestemming 'natuur' te geven, met daar boven op nog de waarde 'ecologie'. PS het gehele bosgebied is ook reeds gelegen binnen de EHS. De huidige bosbouwkundige hoofdfunctie wordt niet geconserveerd maar wordt ondergeschikt aan de natuurfunctie. In een conserverend bestemmingsplan zou sprake zijn van bestemming 'Bos' ten doel van de bosbouw, waaraan de doeleindenomschrijving 'Natuur' zou kunnen worden toegevoegd. Dat bosbouw binnen het ontwerpbestemmingsplan in tegenstelling tot in de praktijk en in het veld niet op waarde wordt geschat, blijkt ook uit het feit dat het woord 'bosbouw' in de gehele Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan om precies te zijn eenmaal (1) voorkomt.

3

Verzoek het bosgebied voor de bosbouw te bestemmen. En indien gewenst kan de doeleindenomschrijving natuur als medegebruik worden toegevoegd.

Zienswijze 4: waarde ecologie

4

In vervolg op de zienswijze 2 het verzoek voor het gehele bosgebied de waarde 'ecologie' laten vervallen.

Zienswijze 5:

Als bijlage ontvangt u de overzichtskaart van Landgoed Den Treek-Henschoten. Het verzoek is de percelen gelegen binnen het plangebied die hierop zijn aangegeven als 'weiland' gezien de grootte specifiek te bestemmen als 'agrarisch', dan wel als 'agrarisch met waarden', maar niet als 'natuur'.

Gemeentelijke reactie

1. Uit het Ontwikkelkader Henschotermeer blijkt dat de begrenzing loopt zoals u stelt. We passen de begrenzing dan ook aan.
2. De dubbelbestemming Waarde-Landgoed en buitenplaats geldt alleen voor de historische landgoederen die opgenomen zijn in de nota Buitens op de heuvelrug en de meeste cultuurhistorische waardevolle onderdelen van deze landgoederen. De delen van het landgoed Den Treek Henschoten

die vallen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug behoren hier niet toe en komen daarmee niet in aanmerking voor de dubbelbestemming.

Wij passen de afwijkingsregeling op grond waarvan een schuur / berging ten behoeve van het natuurbeheer van het landgoed mogelijk wordt gemaakt niet conform uw verzoek aan . Wij merken daarbij op dat als het gaat om tuinen die behoren bij hoofdgebouwen (woningen, kantoren) die op het landgoed aanwezig zijn, de berging van spullen / machines die voor de onderhoud van deze tuin dienen in de bijgebouwen die bij deze hoofdgebouw en dienen plaats te vinden. Voor landbouwgronden geldt in algemene zin dat deze vaak in beheer / pacht zijn bij een agrarisch bedrijf, die in zijn eigen materieel heeft en ook dient te voorzien in zijn eigen berging.

3. Wij merken op dat de keuze voor de bestemming Natuur, onder meer gelegen is in de omstandigheid dat binnen de gemeente, naast bos en er andere type natuur voorkomen , zoals kruidenrijk grasland, waterpoelen en heide. De bestemming "Bos" is voor dergelijke type natuur ons inziens dan ook niet juist. Wij kiezen dan ook voor de bestemming "Natuur", die wij als passendere ervaren.
4. U motiveert niet waarom wij de waarde "Ecologie" dienen te laten vallen. Wij zien dan ook geen reden om dit te doen en wijzen er op dat binnen de bestemming "Natuur" veel ruimte is voor activiteiten die haaks kunnen staan op de ecologische waarden van de gronden. Om die waarden te beschermen is gekozen voor de dubbelbestemming "Waarde- Ecologie".
5. U verzoekt om percelen die bedoelde zijn om vee te weiden (weiland) een agrarische bestemming te geven. Wij constateren dat dit gebruik ook binnen de bestemming "Natuur" is toegestaan en merken tevens op dat de bedoelde percelen omringd zijn door natuur en als zodanig hier ook onderdeel van uitmaken. Wij zie dan ook geen reden om de bestemming aan te passen.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij deels en leidt tot een wijziging van de plangrens overeenkomstig het Ontwikkelkader Henschotermeer.

6.8 Woudenbergseweg ongenummerd (1) te Maarn– Landgoed Anderstein

Zienswijze

Bijgaand ontvangt u namens Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan OMMA. Het College heeft met ingang van 28 augustus jl. gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder reageren op ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is binnen de gestelde termijn (tot en met 8 oktober 2015) en daarmee tijdig aan u verzonden.

Deze zienswijze betreft de uitbreiding van het Shell tankstation aan de Woudenbergseweg in Maarsbergen. In het kader van de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan is reeds eerder verzocht om in het bestemmingsplan OMMA rekening te houden met de gewenste uitbreiding van het tankstation. De uitbreiding is echter nog niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan OMMA. Vanwege het feit dat het tankstation zelf is opgenomen en planologisch wordt geregeld in de Beheersverordening Woongebied Maarn Maarsbergen, is ook een inspraakreactie ingediend op de Beheersverordening. Navraag leerde dat - per abuis - deze reactie niet is opgenomen in de Reactienota naar aanleiding van de inspraak op de Beheersverordening en dus ook niet is verwerkt. Gevolg is dat na de uitbreiding van het tankstation, deze wordt beheerst door twee planologische

regelingen, waarbinnen de uitbreiding niet planologisch is verankerd (zie afbeelding 1).

Afbeelding

In het KAMM-convenant (5 maart 2015) is ten aanzien van de uitbreiding van het Shell station afgesproken dat de gewenste uitbreiding via een wijzigingsbevoegdheid of directe bestemming in het bestemmingsplan OMMA planologisch mogelijk kan worden gemaakt. Als voorwaarde voor opname in het bestemmingsplan is gesteld dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding is aangetoond. Inmiddels is ten behoeve van de uitbreiding op 15/07/2015 een omgevingsvergunning aangevraagd als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo io artikel 4 lid 1 bijlage ii Bor. Deze aanvraag is vergezeld gegaan van een ruimtelijke onderbouwing waarin de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt aangetoond. Volledigheidshalve zijn de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij deze zienswijze gevoegd. De aanvraag is bij uw gemeente bekend onder nummer U15.10061. Relevant om te vermelden is het feit dat met de uitbreiding weliswaar de EHS wordt aangetast. Het oppervlakteverlies is echter dermate gering dat geen sprake is van significante aantasting (zie afbeelding 2).

Afbeelding

Tegen de achtergrond van de in het convenant gemaakte afspraken wordt u gevraagd de benzinepomp volledig op te nemen in het bestemmingsplan OMMA en daarbij de begrenzing en het bouwvlak in overeenstemming te brengen met hetgeen is aangevraagd.

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee deze zienswijze voldoende heb toegelicht. Mocht u behoefte hebben aan een nadere toelichting dan ben ik daar graag toe bereid.

Gemeentelijke reactie

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze uitbreiding heeft u in voldoende mate aangetoond. Wij nemen de ontwikkeling dan ook mee in het bestemmingsplan.

Conclusies

Deze zienswijze delen wij en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- we nemen het tankstation op binnen het bestemmingsplan en geven het perceel de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- Op de verbeelding nemen we tevens een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte (6,5 meter) van het tankstation op;
- Bovendien nemen we in de regels op dat ter plaatse van eerdergenoemde aanduiding uitsluitend een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan.

6.9 Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen - Landgoed Anderstein &'t Stort

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens BV Landgoed Anderstein en BV Landgoed 't Stort een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA). Het

ontwerpbestemmingsplan ligt sinds 28 augustus 2015 gedurende 6 weken ter inzage. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn, tot en met 8 oktober 2015, en daarmee tijdig ingediend.

De gronden van BV Landgoed Anderstein en BV Landgoed 't Stort vallen binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan OMMA. Beide landgoederen zijn daarmee aan te merken als belanghebbende. Naast een aantal punten dat eerder al in het kader van de inspraak naar voren is gebracht en die deels ook zijn gehonoreerd waarvoor dank, bevat deze zienswijze ook het verzoek om een aantal concrete nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan OMMA op te nemen.

Algemeen (zowel relevant voor Landgoed Anderstein als voor Landgoed 't Stort)

Flexibiliteit

Uit de Commentaarnota waarin de inspraakreacties worden behandeld blijkt dat het College van mening is dat het bestemmingsplan en het gebied zich niet lenen voor een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke functies, kantoren en (verzorgd) wonen. Daarbij wordt gewezen op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en beperkte mogelijkheden biedt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, mede vanwege de vaak hoge natuurwaarden die in het gebied aanwezig zijn.

In reactie daarop wil BV landgoed Anderstein benadrukken dat de wens voor meer flexibiliteit betrekking heeft op het gebruik van bestaande gebouwen. De wens om hier naast de bestaande ook andere functies in toe te staan, is ingegeven door de ervaringen in de afgelopen periode waarin bestaande huurders soms noodgedwongen waren om de bedrijfsactiviteiten te staken en de lopende huurovereenkomst op te zeggen.

Binnen de bebouwde kom is het via de zogenaamde kruimelgevallenprocedure mogelijk om via een korte procedure medewerking te verlenen aan andere vormen van gebruik. De kruimelgevallenregeling biedt helaas voor landgoederen maar zelden uitkomst, omdat ook de bestaande bebouwing op landgoederen veelal buiten de bebouwde kom ligt. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, zou tegemoet gekomen kunnen worden aan de wens om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarmee wordt leegstand voorkomen en wordt bijgedragen aan de duurzame instandhouding van landgoederen.

1

Graag wil ik u daarom verzoeken uw antwoord in deze te heroverwegen. Overigens zijn wij blij met de aanpassingen in het bestemmingsplan die met het amendement d.d. 2 juli 2015 zijn doorgevoerd. Wij onderschrijven de stelling dat het zoeken van (nieuwe) economische dragers een kwestie is van maatwerk; Ook willen wij waardering uitspreken voor het feit dat niet langer in alle gevallen een integrale toekomstvisie moet worden opgesteld, maar dat deze eis alleen geldt wanneer een aangevraagde wijziging gevolgen heeft voor het gehele landgoed.

Landgoed 't Stort

Het landgoed heeft, met uitzondering van de gebouwen, de enkelbestemming "Natuur" en tevens de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie", "Waarde - Ecologie" en "Waarde -landgoed en buitenplaats". Een gebied aan de westzijde van het landgoed, waarbinnen tevens de bestaande bebouwing is gelegen, is bovendien voorzien van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats'. De gebouwen (het hoofdhuis en het koetshuis) hebben de bestemming "Kantoor". Het hoofdhuis is bovendien voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - wonen'. Voor het behoud van de buitenplaats is met name de dubbel bestemming Waarde - landgoed en buitenplaats van belang. Zoals blijkt uit de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang welke vooral bestaan uit paden, lanen en groenstructuur, bijzondere landschappelijke elementen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waardebuitenplaats' zijn

de gronden mede bestemd voor de instandhouding van de historische buitenplaats met de daarbij behorende voorzieningen welke met name bestaan uit: cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en koetshuizen. Cultuurhistorisch waardevolle overige bouwwerken, zoals entreehekken en bruggen en waterpartijen.

2

In aanvulling daarop wordt het volgende opgemerkt. Op landgoed 't Stort is een als rijksmonument beschermde hondenkennel aanwezig. Gelet op de bouwregels vraag ik u de hondenkennel te voorzien van een bouwvlak. Zonder bouwvlak zou de hondenkennel immers onder de overgangsregels van het bestemmingsplan worden gebracht. In de bouwregels is immers bepaald dat ten behoeve van onderhoudsmaterieel een gebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 50m² en een bouw hoogte van maximaal 3m, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt. Ook een regeling voor bijzondere elementen zoals een volière wordt gemist. Ik verzoek u daarom de regeling op dit punt aan te vullen.

Verder verzoek ik u de grens van het gebied met de aanduiding 'waarde - buitenplaats' zodanig aan te passen dat ook het parkgedeelte achter het hoofd huis binnen de begrenzing valt (zie afbeelding 1).

Afbeelding 1

3

Reden hiervoor is het feit dat het park en de tuin met daarin de achter het huis gelegen vijver met zichtlijnen zijn aangewezen als rijksmonument (monumentnummer 508982, . complexnummer 508979). Concreet wordt voorgesteld om de begrenzing van de aanduiding gelijk te trekken met de begrenzing van de dubbelbestemming Waarde - Landgoed en buitenplaats.

4

Ten slotte verzoek ik u in de planregels te voorzien in de situatie dat parkeervoorzieningen ten behoeve van de aanwezige kantoren buiten het bestemmingsvlak "Kantoor" worden aangelegd. Deze liggen nu in de bestemming Natuur waar parkeerplaatsen alleen zijn toegestaan ten behoeve van extensieve openlucht recreatie en ook de dubbelbestemming Waarde - Landgoed en buitenplaats staat parkeervoorzieningen niet toe. Gelet op het feit dat op landgoederen en buitenplaatsen naast natuur veelal ook andere functies aanwezig zijn, verzoek ik u in de dubbelbestemming op te nemen dat hier tevens de bij dergelijke functies behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, zijn toegestaan.

Landgoed Anderstein Bestaande (bouw)rechten

Met betrekking tot het verzoek om bestaande rechten zoveel mogelijk te respecteren het volgende. In de Commentaarnota wordt als reden om de bebouwingsmogelijkheden te beperken tot de bestaande bebouwing aangevoerd dat de golfbaan inmiddels deel uitmaakt van de EHS. Het is juist dat de gronden van de golfbaan op landgoed Anderstein bij 'een recente herziening van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn toegevoegd aan de EHS. Deze toewijzing is echter gedaan op basis van de bestaande planologische situatie. De bestaande planologische situatie staat toe dat 1% van het bestemmingsvlak wordt bebouwd. Bebouwingspercentage is in artikel 1 onder 9 als volgt omschreven: de maximale oppervlakte Van de bebouwing binnen een bestemmingsvlak of bebouwingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak. Nu ter plaatse van Anderstein geen bouwvlak is aarigegeven, moet het bebouwingspercentage. over het bestemmingsvlak worden gerekend. Daarnaast staat het bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse van Anderstein maximaal 2 dienstwoningen toe.

De bestaande bebouwing binnen het bestemmingsvlak omvat de volgende bebouwing:

- Clubhuis 1115m²
- Tuinhuis 45m²
- Hooimijt 65m²

- Driving range (kapschuur) 255m²
- Werkloods 570m²

Totaal 2.050m²

Het bestemmingsvlak met de bestemming "Recreatie" beslaat een oppervlakte van circa 80ha; Uitgaande van een bebouwingspercentage van 1% betekent dat de bestaande bouwrechten een oppervlakte van 8.000m² , Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de te bebouwen oppervlakte teruggebracht tot de oppervlakte van de bestaande bebouwing. De aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' is ter plaatse van Anderstein niet (mee-r) opgenomen.

5

Dit betekent een forse inperking van de bebouwingsmogelijkheden in vergelijking tot de bestaande planologische situatie. Wij verzoeken u opnieuw om de planregels aan te passen op een manier die zowel recht doet aan de bestaande situatie als aan de bestaande planologische rechten; met het ontwerpbestemmingsplan wordt er bijna 6000m² en twee dienstwoningen wegbestemd zonder dat daar compensatie voor wordt geboden. Dit punt is ook niet betrokken in de afspraken in het KAMM-convenant.

Correcties

6

Ten aanzien van het verzoek om de bijgebouwen bij de Deel binnen de woonbestemming te brengen wordt vastgesteld dat dit in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad is aangepast. Gelet op de planregels wordt aanvullend verzocht om hierbij een aanduiding op te nemen waarin de bestaande oppervlakte van de bijgebouwen wordt aangegeven aangezien deze groter zijn dan de maximale oppervlakte maat die in de planregels is opgenomen.

Afbeelding 2

Deze mogelijkheid wordt reeds geboden in artikel 16.2.3 lid 6 laatste bullit. Daar is namelijk bepaald dat de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer mag bedragen dan 'ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' staat aangegeven.

De totale oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken (deels binnen het bouwvlak) bedraagt: .

- De (voormalige) stal 135m²
- De Deel 160m²
- Hooiberg 72m²
- Wagenloods 68m²

Totaal

435m²

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat een deel (200m²) van de bestaande bijbehorende bijgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van het beheer van onder meer het landgoed Anderstein en landgoed 't Stort (zie afbeelding 2). Het gebruik bestaat deels uit kantoorruimte, technische ruimte en opslagruimte. Dit betreft een beheervoorziening voor het landgoed en niet de golfbaan, die zijn eigen voorzieningen heeft. Ik vraag u hiertoe een specifieke regeling op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van de aanduiding 'kantoor' of 'beheervoorziening' .

7

Overigens valt het op dat de bouwgrenzen nog altijd niet overeenkomen met de daadwerkelijke positie van bestaande bebouwing: dit is onder meer het geval bij het Koetshuis alsmede bij Villa Anderstein. Voor zover nodig verzoek ik u de bouwvlakken zo aan te geven dat de bestaande bebouwing volledig binnen de begrenzingen van de bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken valt (zie afbeelding 3).

Afbeelding 3

Zoals bekend en ook is vastgelegd in het KAMM-convenant heeft landgoed Anderstein een aantal ontwikkelingswensen: verplaatsing van de voormalige bedrijfswoning van Brummelsbergen in oostelijke richting, een tweetal schuren ten behoeve van het beheer van zowel landgoed Anderstein als landgoed 't Stort en nieuwbouw op locatie Uilengat.

In het KAMM-convenant is in beginsel overeengekomen is dat de nieuwbouw op locatie Uilengat in beginsel niet zou worden meegenomen in de herziening van OMMA. Inmiddels is ruim een half jaar verstreken sinds het convenant is ondertekend en zijn onderdelen van de afspraken in het convenant zich verder uitgekristalliseerd. Zo ligt er een concreet plan voor de te bouwen landgoedschuren op het erf van Brummelsbergen. Hiervoor was reeds een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, maar deze is in overleg met de gemeente weer ingetrokken met als doel de bouw ervan planologisch te verankeren in het bestemmingsplan OMMA. Daarnaast zijn ook de plannen voor de locatie Uilengat uitgekristalliseerd.

8

Gelet op de voordelen die er zijn om deze plannen mee te nemen in de lopende herziening van bestemmingsplan OMMA, verzoek landgoed Anderstein u hierbij deze plannen alsnog in het bestemmingsplan OMMA op te nemen. Daarnaast wordt gevraagd locatie Uilengat tevens binnen grenzen van het aanduidingsgebied Waarde - buitenplaats te brengen. Voor zover nodig wordt daarbij verwezen naar de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak op dit punt. Zie onder meer de uitspraak van 8 oktober 2014 zaaknummer 201310024/1/RI. Naast de eis dat het plan voldoende concreet moet zijn, is in het KAMM-convenant de voorwaarde opgenomen dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond. Daartoe treft u bijgaand een tweetal ruimtelijke onderbouwingen. Zoals reeds besproken met de heren Vreeker en de heer Mulder zijn de noodzakelijke onderzoeken reeds in gang gezet.

De resultaten daarvan konden echter niet binnen de termijn van de terinzagelegging worden opgeleverd. Graag verzoek ik u daarom om een termijn van ten minste 4 weken om de ruimtelijke onderbouwing c.q. deze zienswijze met deze onderzoeken te mogen aanvullen. Een en ander zoals reeds ambtelijk afgestemd met mevrouw Eising en de heer Vreeker.

Ik ga ervan uit dat hiermee de zienswijze namens beide landgoederen voldoende is toegelicht. Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen hebben of behoefte hebben aan een nadere toelichting dan ben ik daar graag toe bereid.

Op 6 oktober 2015 is er namens BV Landgoed 't Stort een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA) betreffende Landgoed 't Stort. Recent heeft BV Landgoed 't Stort het perceel met bijbehorende opstallen, waaronder het stationsgebouw en de kennels van de politiehondenschool aan de zuidzijde van het huidige landgoed aangekocht. Gezien het feit dat deze grondaankoop pas recent tot stand is gekomen, was BV Landgoed 't Stort niet eerder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen ten aanzien van het station en de directe omgeving. BV Landgoed 't Stort is immers pas recent eigenaar en

daarmee belanghebbende geworden. Hierbij verzoek ik u, namens BV Landgoed 't Stort om deze aanvullende zienswijze mee te nemen in de lopende herziening van het bestemmingsplan OMMA.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- Begrenzing dubbelbestemming Waarde - Landgoed en buitenplaats
- Begrenzing bestemming stationsgebouw en directe omgeving
- Bestaande bebouwing kennels politiehondenschool

Verruiming dubbelbestemming "Waarde - Landgoed en buitenplaats"

De aankoop van het stationsgebouw en aanpalende gronden is gedaan ter afronding van het landgoed 't Stort waar deze elementen oorspronkelijk ook deel van uitmaakten. Het aanwezige stationsgebouw dateert uit 1910 die is aangewezen als gemeentelijk monument. Het landgoed wil het stationsgebouw weer in oude glorie herstellen en het gebouw als economische drager onder het landgoed laten fungeren. In het ontwerpbestemmingsplan vallen deze gronden echter buiten de grenzen van de dubbelbestemming Waarde - Landgoed en buitenplaats (zie afbeelding 1).

Teneinde het stationsgebouw en bijbehorende gronden als onderdeel van het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden, verzoek ik u namens het landgoed om de recent aangekochte gronden en opstallen binnen de grenzen van de dubbelbestemming Waarde - Landgoed en buitenplaats te brengen zoals weergegeven in afbeelding 2

Begrenzing bestemmingsvlak bebouwing stationsgebouw

In het ontwerpbestemmingsplan is het stationsgebouw met bijbehorende bebouwing voorzien van een bestemmingsvlak / bouwvlak dat de contouren van het gebouw strak volgt. De overige gronden, waaronder het erf en de tuin bij de woning hebben de bestemming Natuur. Uit de topografische ondergrond blijkt dat deze bestemming niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Namens het landgoed verzoek ik u daarom om de grens van het bestemmingsvlak aan te laten sluiten op de feitelijke situatie zodanig dat de omliggende tuinen en verhardingen binnen de grenzen van het bestemmingsvlak worden opgenomen (zie afbeelding 3).

Politiehondenschool

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat -vermoedelijk per abuis - de bestaande bebouwing van de kennis van de politiehondenschool niet als zodanig is bestemd (zie afbeelding 4). Wij verzoeken u het bestemmingsplan ook op dat punt in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Gemeentelijke reactie

1. Wij begrijpen u wens om meer flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan. De door u gewenste binnenplanse afwijkingsregelingen is zoals wij ook tijdens de inspraakfase hebben aangegeven juridisch niet mogelijk, omdat met een binnenplanse afwijking het uitsluitend is toegestaan om beperkte afwijkingen mogelijk te maken en niet het wijzigen van het gebruik van een bestemming.
2. Wij nemen de monumentale hondenkennel annex houtopslag op in het bestemmingsplan door deze van een generieke aanduiding 'opslag' te voorzien. Wij zien geen redenen de volière mee te nemen, omdat deze als zodanig niet meer aanwezig. Slechts enkele restanten zijn overgebleven. Of terugbrengen van de volière mogelijk is en op welke wijze zijn nog onduidelijk.

3. Conform uw verzoek passen wij de begrenzing van de aanduiding specifieke vorm van waarde-buitenplaats aan zodat deze een gelijke begrenzing kent aan de bestemming Waarde – Landgoed & Buitenplaats.
4. Het parkeren ten behoeve van de onderliggende enkelbestemmingen alsnog toe te staan ten behoeve van de aanwezige voorzieningen.
5. Wij zullen de bouwrechten die u op grond van het oude bestemmingsplan nog heeft, niet meenemen in het bestemmingsplan Buitengebied OMMA. Naast het feit dat het direct toestaan van 8000 m² aan bebouwing, zonder dat duidelijk is op welke locatie deze bebouwing komt, in strijd is met provinciale en ons eigen gemeentelijke beleid, is onduidelijk welke gevolgen deze bebouwing heeft voor onder meer de natuur en de waterhuishouding, en is bij een dergelijke regeling geen sprake van ons inziens geen goede ruimtelijke ordening. De regeling zoals deze in het huidige bestemmingsplan staat, past dus niet in de wijze waarop wij zaken in een bestemmingsplan regelen. U heeft verder ook niet nader aangegeven op welke manier u van de nog bestaande bouwrechten gebruik wenst te maken en welke functies en locaties u in gedachte heeft.
Met betrekking tot de twee dienstwoningen die op grond van het bestemmingsplan Maarn Buitengebied binnen de recreatieve bestemming, dus op de golfbaan, waren toegestaan, merken wij op dat wij met deze rechten rekening hebben gehouden door de twee woningen aan de Andersteinweg 1 en 3 een aparte woonbestemming te geven. In het oude bestemmingsplan vielen deze woningen binnen de recreatieve bestemming. U merkt terecht op dat de oppervlakte van de bijgebouwen groter is dan toegestaan is op grond van het bestemmingsplan. Wij nemen de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²) op om dit op juiste wijze te regelen.
6. Wij nemen voor het deel van de bijgebouwen die in gebruik zijn als kantoor, de aanduiding kantoor op de verbeelding op.
7. De topografie die op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt gebruikt om gebouwen/bebouwing aan te duiden, is slechts indicatief. Die strookt soms niet met de werkelijke situatie, vandaar dat lijkt alsof een deel van de gebouwen niet binnen het bouwvlak staat. Bij het tekenen van het bestemmingsplan maken gebruik van de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) als onderlegger. Het gaat hier om betrouwbare informatie, waarbij de locatie van gebouwen onder meer d.m.v. metingen precies is bepaald.
8. U heeft de ruimtelijke aanvaardbaarheid van zowel de verplaatsing van de woning op de Ringelpoelweg als de ontwikkeling op de locaties 'T Uilegat / Brummelsbergen aangetoond. Wij nemen deze ontwikkelingen dan ook mee in het bestemmingsplan.
9. Het stationsgebouw en de daarbij behorende gronden maakten van origine geen onderdeel uit van de historische buitenplaats 't Stort. Daarom is er geen reden om de dubbelbestemming uit te breiden met de gronden waarop het stationsgebouw staat.
10. Het bestemmingsvlak passen we zodanig aan dat alleen direct omliggende gronden binnen de bestemming 'wonen' komen te liggen.
11. De bestaande hondenschool geven wij de functie-aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf-hondenkennel'.

Conclusies

Deze zienswijze delen wij deels en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- De houtopslag annex hondenkennel geven wij de aanduiding 'opslag' op verbeelding;
- In de regels nemen we op dat gebruik als hondenkennel en houtopslag is toegestaan;
- Voor landgoed 't Stort passen wij de begrenzing van de aanduiding specifieke vorm van waarde- buitenplaats aan, zodat deze een gelijke begrenzing kent aan de bestemming 'Waarde – Landgoed & Buitenplaats';
- Aan artikel 29.1 voegen wij een sub c toe luidende: parkeren ten behoeve van de op het landgoed en/of buitenplaats aanwezige voorzieningen.
- Wij nemen voor de bijgebouwen op 'De Deel' de aanduiding maximum bebouwd oppervlak van 435 m2 op de verbeelding op.
- Voor het deel van de bijgebouwen die in gebruik zijn als kantoor, nemen we de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding op en nemen we in de regels op dat gebruik als kantoor is toegestaan
- Om de ontwikkelingen op Ringelpoelweg 1 mogelijk te maken passen wij de volgende zaken aan:
 - wij verplaatsen het bestemmingvlak "Wonen – B1 naar de door u gewenste locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2'
 - nemen wij op de huidige plek van de woning de bestemming "natuur" op.
 - Nemen een voorwaardelijke verplichting op waarin is opgenomen dat de woning pas in gebruik genomen mag worden als de bestaande woning en daarbij behorende bouwwerken zijn gesloopt en de gronden zijn ingericht als akkerland.
- In de regels nemen we een voorwaardelijke verplichting op dat de woningen pas gebouwd mogen worden als de bebouwing op de locatie Brummelsbergen is gesloopt en de aldaar aanwezige verharding is verwijderd .
- Om de ontwikkelingen op de locatie Uilegat / Brummelsbergen mogelijk te maken passen wij volgende zaken aan:
 - wij verwijderen de bestemming "Sport" op de locatie Brummelsbergen en nemen ter plaatse de bestemmingen "agrarische met waarden" en de bestemming "natuur" op;
 - de landgoedschuren ten behoeve van opslag op de locatie Brummelsbergen geven wij op de verbeelding de aanduiding veldschuur en we nemen de aanduiding maximum goot- en bouwhoogte op van 3 en 7 meter op.
 - Ter plaatse van de locatie Uilegat nemen we op de verbeelding de bestemming "Wonen – B1, de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte, de aanduiding maximaal aantal wooneenheden (3), de aanduiding 'maximum volume (m3) (1600 m3)' en de aanduiding specifieke vormen van wonen -3 op.
 - Bovendien nemen we op de locatie Uilegat voor de kapschuur met daarin ruimte voor berging en parkeren de aanduiding 'veldschuur' met een maximale bouw- en goothoogte van 3 en 7 meter op.
 - In de regels nemen we een voorwaardelijke verplichting op dat de woningen pas gebouwd mogen worden als de bebouwing op de locatie Brummelsbergen is gesloopt en de aldaar aanwezige verharding is verwijderd.
 - In de regels nemen we op dat ter plaatse van de 'specifiek vorm van wonen-3' ten behoeve van de onderliggende bestemming (riool) mag worden gebouwd mits overeenstemming is bereikt met de leidingbeheerder.
 - Met het oogmerk om faunacompensatie te bieden is binnen het plangebied 1 faunafolly toegestaan met de bouwhoogte van 7 meter.
- Ter plaatse van Stationsweg 1 te Maarn passen we het bestemmingsvlak 'wonen' zodanig aan dat de direct omliggende gronden binnen deze bestemming komen te liggen.
- De bestaande hondenschool geven wij de functie-aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf-hondenkennel'.

6.10 Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen– Landgoed Kombos

Zienswijze

Naar aanleiding van de ter inzage legging (van 28-08-2015 t/m 8-10-2015) van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen (OMMA) en de daarop betrekking hebbende stukken (identificatienummer: NLIMRO.1581.UHRommabuitengeb-on02), wil ik graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen betreffende Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen.

Mijn zienswijze is gericht op het voorgestelde bouwvlak rondom het woonhuis en op de mogelijkheid tot nieuwbouw van een landgoedschuur zoals in het KAMM-convenant (5 maart 2015) van de landgoederen Het Kombos, Anderstein, Maarsbergen en Huis te Maarn, gemeente Utrechtse Heuvelrug en provincie Utrecht is vastgelegd. Het convenant is een samenhangend pakket aan maatregelen opgesteld om gebiedsbrede meerwaarde te creëren naast individuele ambities van eigenaren om hun landgoederen toekomstbestendig te kunnen houden.

Bouwvlak Woudenbergseweg 42a

Het bouwvlak bij de woning op Woudenbergseweg 42a maakt het mogelijk om - conform het KAMM-convenant - te komen tot nieuwbouw van een landgoedschuur die ten dienste staat van het beheer van de landgoederen Het Kombos en Aan de Kooisteeg. Gaarne zie ik dit bouwvlak zoals ingetekend op de kaart bij het ontwerp bestemmingsplan, overeenkomstig opgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Er is per abuis een te groot bestemmingsvlak voor de Woudenbergseweg 42a in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit bestemmingsvlak bedraagt in het huidige bestemmingsplan circa 2100 m² en in het ontwerpbestemmingsplan 3400 m². De uitbreiding van het bouwvlak is daarbij ingetekend op gronden die nu bebost zijn en behoren tot de ecologische hoofdstructuur. Wij her begrenzen het bestemmingsvlak, zodat deze qua oppervlakte beter overeenkomst met de bestaande rechten uit het huidige bestemmingsplan. De realisatie van de landgoedschuur komt daarbij niet in het geding.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsvlak aan, zodat de oppervlakte meer overeenkomt met het huidige bestemmingsplan.

6.11 Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen – landgoed Kombos

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging (van 28-08-2015 t/m 8-10-2015) van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen (OM MA) en de daarop betrekking hebbende stukken (identificatienummer: NL.IMRO.1581.UHRommabuitengeb-on02), wil ik graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen betreffende Woudenbergseweg 42 te Maarsbergen (Het Blauwe Huis).

Mijn zienswijze is gericht op het voorgestelde bouwvlak rondom het woonhuis en op de mogelijkheden tot her- en nieuwbouw van een hooiberg en schaapskooi op het erf zoals in het KAMM-convenant (5 maart 2015) van de landgoederen Het Kombos, Anderstein, Maarsbergen en Huis te Maarn, gemeente Utrechtse Heuvelrug en provincie Utrecht is vastgelegd. Het convenant is een samenhangend pakket aan maatregelen opgesteld om gebiedsbrede meerwaarde te creëren naast individuele ambities van eigenaren om hun landgoederen toekomstbestendig te kunnen houden.

Bouwvlak Woudenbergseweg 42

Het bouwvlak bij de woonboerderij aan de Woudenbergseweg 42 heeft een eigenaardige en relatief kleine vorm, welke ik graag aangepast zie. Opvallend is dat het bouwvlak bij de voormalige boerderij Het Blauwe Huis niet samenvalt met het oorspronkelijke historische erf dat bij de woning hoort, terwijl dat bij andere woonboerderijen en huizen in de directe omgeving wel het geval is, zoals Maarnse grindweg 49, Woudenbergseweg 40 en Woudenbergseweg 38. Omdat het woonhuis een rijksmonument is, met name vanwege de bijzondere voorgevel, heeft het opnemen van een bouwvlak aan de voorzijde van het huis naar mijn mening geen toegevoegde waarde. Dit gedeelte kan beter worden verplaatst naar achteren, mits dit uit oogpunt van bestemming geen consequenties heeft voor erf- en tuinaanleg aan de voorzijde van de boerderij. Ik stel voor dat u de begrenzing van het bouwvlak aan de zuidzijde laat samenvallen met de zuidgevels van boerderij en wagenloods. Tevens verzoek ik u de begrenzing van het bouwvlak dan met name aan de noordzijde op te schuiven, zodat deze beter samenvalt met het oorspronkelijke erf van de boerderij. De nieuwe schaapskooi die ik achter de woning en bestaande schuur wil bouwen, zou ik graag nog juist binnen het door u aangepaste bouwvlak willen realiseren zodat deze - zie ook KAMMconvenant - aangrenzend komt aan de woonbestemming.

1

In bijlage 1 heb ik twee plattegronden bijgevoegd: één plattegrond met het huidige bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan en één plattegrond met het gewenste bouwvlak (met daarin opgenomen de wijzigingen die ik graag zou willen laten doorvoeren ten opzichte van het huidige bouwvlak).

Schaapskooi en hooiberg

In het KAMM-convenant is afgesproken dat een nieuw te realiseren schaapskooi als ambitie kan worden opgenomen in bestemmingsplan OMMA middels een directe bestemming of een wijzigingsbevoegdheid. d.m.v. het opnemen van de aanduiding "veestal" op de verbeelding, mits deze aangrenzend komt aan de woonbestemming. Afgesproken is dat ik de ruimtelijke aanvaardbaarheid tijdig aantoon via een zienswijze op ontwerpbestemmingsplan OMMA. Middels deze reactie wil ik dat doen.

2

De schaapskooi wordt gerealiseerd om 25-30 heideschappen met lammeren te kunnen herbergen. De schappen zullen worden ingezet voor het beheer van natuurgronden van Landgoed Het Kombos. Het gras van de natuurgronden wordt in de vroege zomer gemaaid (10 hectare) en grotendeels afgevoerd naar derden. Een gedeelte van dit gras wordt omgezet in natuurhooi en gebruikt voor wintervoeding van heideschappen. Het hooi zal worden opgeslagen in een nieuw te realiseren hooiberg met een vloeroppervlak van 25 m². De mogelijkheid om deze te bouwen wordt reeds ondersteund door het ontwerp-bestemmingsplan, waarvoor onze dank. In het bijgevoegde plan (bijlage 2) van het Bureau voor Bouwkunde Liefing uit Scherpenzeel zijn voor uw informatie reeds tekeningen gemaakt van de situering, constructie en plattegrond van de hooiberg.

Om het gras dat aan het einde van de zomer en in de herfst is gegroeid op de natuurgronden af te kunnen voeren, is nabeweidings met heideschappen in een lage bezetting een goede beheermaatregel voor vochtig

hooiland. Met machines kan men vaak in de herfst moeilijk op het land komen (te nat), maar schapen kunnen dat nog wel, zonder schade te veroorzaken aan de graszode.

In het bijgevoegde beheeradvies (bijlage 3) van het onafhankelijke ecologisch onderzoek- en adviesbureau Altenburg & Wymenga dat aan mij is verstrekt in het kader van de SNL (Subsidiestelsel Natuur en Landschap)-certificering, kunt u lezen dat nabeweiding (en daarmee inzet van bijvoorbeeld heideschapen) essentieel is voor een goed beheer van vochtige hooilanden.

In het convenant is afgesproken dat de schaapskooi wordt uitgevoerd in streekeigen materialen en kleuren, en passend bij het historische erf van de monumentale boerderij Het Blauwe Huis. Ik heb Buro voor Bouwkunde Liefing in Scherpenzeel opdracht gegeven een ontwerp te maken, gebaseerd op de schaapskooi die bij boerderij Groot Hoevelaar in Woudenberg staat. Verschillende schaapskooien in de nabijheid van Het Blauwe Huis zijn bekeken om als voorbeeld te dienen voor het ontwerp. De keuze is uiteindelijk gevallen op de schaapskooi van boerderij Groot Hoevelaar aan de Spoorlaan in Woudenberg, vanwege de status en toekomst van deze kooi (oude schaapskooi uit 18/19e eeuw op nominatie om gesloopt te worden), de grootte (relatief klein), de eenvoud (past goed bij de overige erfgebouwen van de monumentale boerderij Het Blauwe Huis) en de nog volledige intacte constructie (natekenen en nabouwen is daarom relatief eenvoudig te realiseren). De schaapskooi van Groot Hoevelaar zal - door de ontwikkeling van een grote woonwijk in Woudenberg - moeten wijken.

Ik ben van mening dat deze kooi qua type zeer goed past op het erf van Het Blauwe Huis. Deze kooi heeft een bouwoppervlak van 97,8 m². Heideschapen hebben een ligruimte nodig van 2-2,5 m² per ooi (inclusief 1-2 lammeren). Het minimaal benodigde netto vloeroppervlak is daarmee ca. 70 m². De beschikbare ligruimte (netto vloeroppervlak) in de voorgestelde kooi is ongeveer gelijk aan 70 m², rekening houdend met de benodigde hellingen bij de deuren vanwege de verdiepte ligging, de dikte van de muren en de noodzakelijke (afgescheiden) ruimte voor het opslaan van voer en wat gereedschap en aansluiting van elektra en water.

Omdat aanpassen van de dimensies van de kooi een sterke invloed hebben op de uiterlijke verschijningsvorm en ik een zo authentiek mogelijke schaapskooi wil herbouwen, is ervoor gekozen om (het bebouwd oppervlak van) de schaapskooi van Groot Hoevelaar als uitgangspunt te nemen. In het bijgevoegde plan (bijlage 2) van het Buro voor Bouwkunde Liefing uit Scherpenzeel zijn voor uw informatie reeds tekeningen gemaakt van de situering, constructie en plattegrond van de schaapskooi die ik wil realiseren.

Bij het opstellen van het convenant is reeds onderzocht dat de schaapskooi niet leidt tot significante aantasting van de EHS, PRV 4.11. De te realiseren plussen verzachten de aantasting die optreedt als gevolg van de niet significante oppervlaktevermindering. De te realiseren plussen zijn: (permanente) voorzieningen voor de fauna (onder andere vleermuizen, vogels, wilde bijen). Daarnaast dienen de natuurpoelen die op het landgoed zijn aangelegd tevens als ruimtelijke plus. Het inzetten van bestaande plussen is hiermee afgerond. Afgesproken is dat de realisatie van de plus moet geborgd worden in het bestemmingsplan OMMA.

Tevens is door Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek nader onderzoek middels een zogeheten quickscan gedaan op de bouwlocaties van hooiberg en schaapskooi om de effecten op beschermde flora en fauna te onderzoeken (bijlage 4). Het onderzoek stelt op basis van een locatiebezoek en een bureaustudie vast dat er geen sprake is van (de kans op) overtreding van de flora- en faunawet. Tijdens het veldbezoek is het habitat op de locaties beoordeeld en is gezocht naar sporen die aanwezigheid van beschermde soorten kan

aantonen, dan wel uitsluiten. Met voldoende zekerheid is vast komen te staan dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten, of dat met eenvoudige maatregelen overtreding van de Flora- en faunawet is te voorkomen.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende onderbouwing te hebben gegeven om mijn wensen: Aanpassen bouwvlak Realiseren schaapskooi in het definitieve bestemmingsplan OMMA op te nemen.

Gemeentelijke reactie

1. Uw verzoek om het bouwvlak te wijzigen en het deel dat aan de voorzijde gelegen is te verplaatsen naar de achterzijde kunnen wij helaas niet honoreren. Het zou betekenen dat wij de tuin die voor uw woning gelegen is negatief bestemmen. Het bouwvlak dient namelijk ook het erf dat u voor woondoeleinden mag gebruiken aan te geven. Met betrekking tot u verzoek om aan de achterzijde uit te breiden, zodat ook de schaapskooi ook binnen de woonbestemming komt, komen wij ook niet tegemoet. De schaapskooi is zoals u zelf heeft aangegeven bedoeld voor het huisvesten van schapen die de omliggende gronden gaan beheren en niet bedoeld voor het woongebruik. Wij merken daarbij op dat wij uw bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsplan 'Maarn Buitengebied' in het bestemmingsplan Buitengebied OMMA al aanzienlijk hebben verruimd.
2. U heeft de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de schaapskooi in voldoende mate aangetoond. Wij nemen de schaapskooi mee door deze als zodanig aan te duiden.

Conclusies

Deze zienswijze wordt deels door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding duiden wij de schaapskooi als zodanig aan.
- in de bouwregels nemen we de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter van de schaapskooi op.

7 Nota van Wijzigingen

Wijzigingen n.a.v. de Algemene beantwoording

7.1 PlanMER en PAS in relatie tot Bsp

De zienswijzen met betrekking tot bovenstaande punten delen wij in belangrijke mate en leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

1. de regels passen wij op de volgende onderdelen aan, te weten:
 - a. In de definitie van grondgebonden agrarisch bedrijf (artikel 1.54) schrappen wij de laatste zinsnede over een maximum van 2,5 GVE per hectare, alsmede de omschrijving van het begrip GVE;
 - b. De bouwbeperking (vulgraad) van 20% voor grondgebonden (GG) en van 50% voor intensieve veehouderij (IV) schrappen wij. Het op de verbeelding vastgelegde bouwvlak mag volledig worden benut. De specifieke gebruiksregels van artikel 3.4.2 en 3.4.3, alsmede van artikel 4.4.2. en 4.4.3 komen daardoor te vervallen. Tevens worden deze eisen geschrapt in de wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6.1 onder e en 4.7.1 onder f;
 - c. De emissiereductievoorwaarden van 57% voor GG en van 85% voor IV schrappen wij. Bij verbouw en nieuwbouw gelden de reguliere/wettelijke eisen voor het terugdringen van de emissie. De specifieke gebruiksregels van artikel 3.4.2 en 3.4.3, alsmede 4.4.2. en 4.4.3 komen te vervallen. Tevens worden deze eisen geschrapt in de wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6.1 onder e en 4.7.1 onder f;
 - d. De milieuzone van 300 meter voor emissiereductie langs de Lekdijk wijzigen wij in 500 meter, waardoor ook Lekdijk 22 erbinnen komt te liggen;
 - e. De binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak tot maximaal 1,3 ha wijzigen wij naar 1,0 ha (artikel 3.6.1 lid d en e, 4.7.1 lid d en e), m.u.v. de agrarische bedrijven langs de Lekdijk waar geen emissietoename via de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.
 - f. Op Lekdijk 25, is geen enkele emissietoename toegestaan.
 - g. De wijzigingsbevoegdheid voor de vormverandering van het bouwvlak blijft ook in het definitieve bestemmingplan bestaan (zie hieronder paragraaf 2.3);
 - h. De in het plan opgenomen uitbreidingsregeling van 2x 30% voor IV-bedrijven in verwevingsgebied/ bestemming Aw (artikel 4.7.1. lid d en e) blijft bestaan;
2. de toelichting (hoofdstukken 4 en 5) passen wij op alle hierboven genoemde onderdelen aan, inclusief de toevoeging, dat de buitenplanse bouwvlakvergroting voor GG mogelijk is tot 1,5 ha.
3. de verbeelding wijzigen wij als volgt: de milieuzone langs Lekdijk verbreden wij van 300 tot 500 meter en duiden wij aan als 'emissie-neutraal 1'. Het perceel Lekdijk 25 te Amerongen duiden wij aan als 'emissie-neutraal 2'.

7.2 Agrarische bouwvlakken (vergroting)

1. wij beperken de wijzigingsbevoegdheid voor een groter bouwvlak tot maximaal 1 ha (zie par. 2.3);
2. wij schrappen de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV (zie par. 2.5);
3. wij schrappen de emissiereductie eisen voor van 57% GG en 85% voor IV (zie par. 2.2);
4. wij schrappen de 2,5 GVE-eis per ha in de definitie voor GG (zie par. 2.4);
5. wij verruimen de milieuzone langs de Lekdijk van 300 naar 500 meter (zie par. 2.2);

Het bestemmingsplan passen wij hierop aan in de **toelichting**, de **regels**, en op de **verbeelding**, conform daarover vermeld is in paragraaf 2.2 t/m 2.5.

7.3 Definitie grondgebonden (GG) en aanduiding intensieve veehouderij (IV)

1. In de regels (artikel 1.54) passen wij de definitie voor grondgebonden veehouderijbedrijven aan door de laatste zinsnede (maximum eis van 2,5 GVE per ha) te schrappen, alsmede de omschrijving van het begrip GVE (artikel 1.56). Ook in de **toelichting** (par. 4.3.3) passen wij de definitie van GG conform aan.
2. Op de verbeelding is incidenteel de aanduiding IV aangepast; alleen waar sprake is van een omissie.

7.4 Vulgraad, bebouwingspercentage en gebruiksregels

1. In de **regels** komen de artikelen 3.4.2 en 3.4.3, alsmede 4.4.2. en 4.4.3 (specifieke gebruiksregels) te vervallen. De vulgraad komt ook te vervallen bij de wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 3.6.1 en 4.7.1.
2. In de **toelichting** (par. 4.2, 4.3.4, 4.3.5, 5.5.1) komen eveneens de beschrijvingen inzake de vulgraad en de maximale bebouwingspercentages van IV en GG te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een korte uitleg over de nieuwe regeling, uitgaande van het bestaande bouwvlak, en de uitbreiding tot maximaal 1,0 ha via een wijzigingsbevoegdheid. Een vergroting tot 1,5 ha is in beginsel mogelijk, echter uitsluitend via een afzonderlijke buitenplanse procedure.

7.5 Dubbele bewoning en mantelzorg

In de toelichting (pag. 80) herzien wij de mantelzorgregeling

7.6 Mestvergisting en mestverwerking

In de regels (artikel 3.1. ad f, en artikel 4.1. ad i) en in de toelichting (par. 5.5.1. en par. 5.5.2.) van het bestemmingsplan nemen wij op, dat naast mestvergisting ook mestverwerking voor het eigen bedrijf is toegestaan.

7.7 Kleine schuilgelegenheden

In de regels en de toelichting van het bestemmingsplan nemen wij voor beide agrarische bestemmingen (artikel 3 en 4) de regeling voor kleine schuilgelegenheden op, met strikte eisen voor maatwerk en landschappelijke inpassing. De regeling stellen wij niet opnieuw open voor de beide woonbestemmingen (artikel 16 en 17).

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

7.8 Overleginstanties

7.8.1 Provincie Utrecht (3.1)

1. Op de verbeelding krijgen de gronden op Valkenheide, die zijn opgenomen in het provinciale Natuurbeheerplan 2015, de bestemming 'Natuur'. Tevens passen wij daar het bouwvlak en het bebouwingspercentage aan.
2. Op de verbeelding nemen wij voor het in de EHS gelegen Stuweiland en voor de waterloop ten noorden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' op.
3. In hoofdstuk 5 van de toelichting verduidelijken wij de aanduiding 'Recreatie-landgoedkamperen' op landgoed Huis te Maarn. Gedoeld wordt hier op het kleinschalig en natuurvriendelijk kamperen op landgoederen, waarbij extra regels in acht worden genomen om schade aan de natuur en landschap te voorkomen. Het doel is namelijk om recreatie en natuur dichterbij elkaar te brengen. Een locatie binnen de EHS leent zich daarom bijzonder goed voor deze vorm van natuurbeleving.

7.8.2 Gasunie

1. Op de verbeelding passen wij de belemmeringenstrook voor Hoofdaardgastransportleiding (1x) aan tot 5 meter weerszijden en voor Regionale aardgastransportleidingen (5x) tot 4 meter weerszijden (zie bijlagen).
2. De verbeelding passen wij aan door het ontbrekende gedeelte van de belemmeringenstrook op kaart te zetten, d.w.z. tot aan (het hekwerk van) het gasontvangstation (zie bijlage 1).
3. Op de Verbeelding passen wij het boven de leiding gelegen agrarisch bouwvlak Scherpenzeelseweg 42 zodanig aan, dat het bouwvlak buiten de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt te liggen (zie bijlage 2).
4. Op de verbeelding passen wij de belemmeringenstrook nabij de Rijnsteeg te Amerongen en nabij de Scherpenzeelseweg zodanig aan dat het gehele schema met afblaasleidingen past binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' (zie bijlage 3 en 5).
5. De verbeelding passen wij aan door de tussen de Oude Weg te Elst en de Neder-Rijn buiten bedrijf gestelde leiding van de plankaart te verwijderen (zie bijlage 4).
6. Met het verzoek om het gasontvangstation (GOS) ter hoogte van de Scherpenzeelseweg en de daarbij behorende gronden te bestemmen kan worden ingestemd met dien verstande dat het onder de bestemming 'bedrijf' wordt gebracht met als functieaanduiding 'nutsbedrijf'. Het bebouwingspercentage bepalen wij op 100% met een bouwhoogte van 3 meter.
7. De verbeelding en de regels passen wij na nader overleg aan door bij gasontvangstation (GOS) een 'Veiligheidszone-bedrijven' van 15 meter op te nemen, alsmede een specifieke bestemmingsregeling voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

8. De toelichting passen wij aan door in paragraaf 4.7.6. (en paragraaf 2.2.10.6, red.) alle in het plangebied aanwezige gastransportleidingen op te nemen.
9. De toelichting passen wij aan door in paragraaf 4.7.6. (en paragraaf 2.2.10.6, red.) naast vermelding van alle leidingen ook aandacht te besteden aan het groepsrisico in het plangebied.

7.8.3 LTO Noord

1. De toelichting van het bestemmingsplan en de planMER worden geactualiseerd ten aanzien van de Nieuwe Natuurbeschermingswet.
2. In de regels en de toelichting en op de verbeelding worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:
 - a. De wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van bouwvlakken wordt beperkt tot maximaal 1,0 ha;
 - b. Het bebouwingspercentage c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% IV wordt geschrapt;
 - c. De emissiebeperkende maatregelen van 57% voor GG en 85% voor IV worden geschrapt;
 - d. Er zijn geen emissiebeperkende eisen met reductiemaatregelen meer opgenomen. Daardoor is het meer relevant of voor bepaalde diersoorten, zoals melkgeiten, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, vleesstieren, paarden, de biologische legkippen, varkens en melkgeiten, emissiebeperkende voorzieningen kunnen worden getroffen of dat ze zijn vrijgesteld van emissiebeperkende maatregelen.
 - f. Op de verbeelding wordt de milieuzone langs Lekdijk verbreed van 300 naar 500 meter. Hier is geen bouwvlakvergroting tot 1 ha toegestaan;
 - g. Voor de Lekdijk 25 geldt als enige bedrijf een nul-emissie toename, maar de koppeling met Lekdijk 23 en 23a laat wel ontwikkelingsruimte over;
3. De toelichting passen wij aan vanwege te rigide toetsing Groene Contour, voor zover deze verband houdt met de aanpassing van de agrarische bestemmingsregeling, zoals verwoord in de Algemene Beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5.
4. In de regels (art.1) passen wij de definitie 'grondgebonden' aan door het schrappen van de zinsnede met de bovengrens van 2,5 GVE.

7.8.4 Natuur en Milieufederatie

In de artikelen 3.2.1 en 4.2.1 wordt de titel gewijzigd in 'Bouwen van gebouwen, mestopslag, silo's en overkappingen' en wordt de aanhef gewijzigd in ' Voor het bouwen van gebouwen, bouwwerken voor mestopslag, silo's en overkappingen gelden de volgende regels:'

In de wijzigingsbevoegdheden van artikel 4.7.4 t/m 4.7.7 is een sloopbepaling opgenomen voor het slopen van bedrijfsgebouwen. Van de bedrijfsgebouwen mag een deel blijven staan mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij het betreffende hoofdgebouw behorende gronden, tot een maximum van 200 m². Deze voormalige bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt als bijgebouw bij de woning. Hiermee wordt gestreefd naar een substantiële reductie van landschap ontsierende voormalige agrarisch bebouwing. In artikel 4.7.7 nemen we in het kader van de ruimte voor ruimte regeling voorts op dat alle bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met de aldaar genoemde minimum oppervlaktes.

7.8.5 ProRail

Op de verbeelding voegen wij het ontbrekende deel van de spoorlijn bij Maarn toe met de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'.

7.8.6 Het Utrechts Landschap

Op de verbeelding wijzigen wij de Kantoorbestemming met de daarbij behorende goot-en bouwhoogte en bebouwingspercentage, ter plaatse van Bergweg 41 en 43 in de bestemming "Wonen b-1 vrijstaand."

7.8.7 Waterschap Vallei & Veluwe

De verbeelding, alsmede de toelichting passen wij voor de betreffende riooltransportleiding Maarsbergen-Maarn aan conform het gestelde verzoek.

7.8.8 Stichting Milieuzorg Zeist

1. Toelichting, regels en verbeelding wijzigen wij overeenkomstig de conclusies in de Algemene beantwoording onder de paragraaf 2.2 t/m 2.5
2. De toelichting wijzigen wij overeenkomstig het hierboven gestelde onder de punten, te weten:
 - a. Ad 2l: verduidelijking in H5 van ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven in LOG;
 - b. Ad 2m: verduidelijking in H4 en H5 van de plansystematiek in het algemeen.

7.9 Agrarische zienswijzen

7.9.1 Agruniek Rijnvallei

1. In de toelichting en de regels is de GVE-eis uit de definitie voor grondgebonden geschrapt.
2. In de toelichting en de regels is naast eigen mestvergisting ook eigen mestverwerking op het eigen bouwvlak toegestaan.
3. In de toelichting en de regels is de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.
4. In de toelichting en de regels zijn emissie reducerende maatregelen van 57% voor GG en van 85% voor IV geschrapt, met uitzondering van Lekdijk 25, waar een 'emissie nul' van toepassing is.

7.9.2 Ameronger Wetering 28 te Amerongen

1. Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan conform het vigerende bestemmingsplan;
2. Op de verbeelding verkleinen wij de aanduiding voor de rijbak tot dat deel wat na aanpassen conform bovenstaande conclusie ad 1. nog buiten het bouwvlak blijft liggen

7.9.3 De Grift 11 te Overberg

In de regels zijn de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.

7.9.4 De Venen 11 (4.8) te Maarn

Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan conform het vigerende plan.

7.9.5 Eindseweg 17a en 17b te Overberg

1. Op de verbeelding wijzigen wij de aanduiding 'plattelandswoning' in de aanduiding 'bedrijfswoning'.
2. In de regels zijn de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.

7.9.6 Eindseweg 19 te Overberg (1)

1. In de regels zijn de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.

7.9.7 Eindseweg 19 te Overberg (2)

1. In de toelichting en de regels zijn emissie reducerende maatregelen van 57% voor GG en van 85% voor IV geschrapt.

7.9.8 Eindseweg 20 te Overberg

1. In de regels (art.1) passen wij de definitie 'grondgebonden' aan door het schrappen van de zinsnede met de bovengrens van 2,5 GVE.
2. In de regels zijn de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.
3. Op de verbeelding is de vorm van het bouwvlak geoptimaliseerd.

7.9.9 Griftdijk 3, inzake Griftdijk 5 en 5a te Maarsbergen

Op de verbeelding vergroten wij het bouwvlak tot 1 ha.

7.9.10 Griftdijk 11 te Maarsbergen

1. Op de verbeelding passen wij na nader overleg het bouwvlak aan door vormverandering en zeer marginale vergroting.
2. Op de verbeelding voegen wij een functieaanduiding IV toe aan het bouwvlak.
3. In de regels en de toelichting zijn de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiebeperkingen van 57% voor GG en 85% voor IV geschrapt.

7.9.11 Haarweg 05a en 07 te Overberg

1. Op de verbeelding voegen wij een functieaanduiding IV toe aan het bouwvlak.
2. In de regels (art.1) passen wij de definitie 'grondgebonden' aan door het schrappen van de zinsnede met de bovengrens van 2,5 GVE.
3. In de regels zijn de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.

7.9.12 Haarweg 7 te Overberg inzake kadastraal perceel AMG sectie G no 27

De geschrapte regeling voor kleine schuilgelegenheden nemen wij alsnog weer op in het bestemmingsplan. De regels en de toelichting passen wij daartoe aan met de voorwaarde van een deugdelijke landschappelijke inpassing/locatie.

7.9.13 Haarweg 09 te Overberg

1. In de toelichting en de regels zijn de gebruiksregels inzake vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie-eisen van 57 % bij GG en van 85% bij IV geschrapt.
2. In de toelichting en de regels wordt de regeling voor mestverwerking op het eigen bedrijf toegevoegd.
3. In de regels (art.1) passen wij de definitie 'grondgebonden' aan door het schrappen van de zinsnede met de bovengrens van 2,5 GVE.

7.9.14 Heuvelse Steeg 13 en 15 te Overberg

In de regels zijn de specifieke gebruiksregels c.q. de vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV geschrapt.

7.9.15 Hof ter Heideweg 1 te Maarsbergen

Wij actualiseren de tekst op pagina 80 van de toelichting over mantelzorg, omdat deze is achterhaald.

7.9.16 Lekdijk 04 te Amerongen

1. In de regels (art.1) passen wij de definitie 'grondgebonden' aan door het schrappen van de zinsnede met de bovengrens van 2,5 GVE.
2. In de toelichting en de regels schrappen wij de gebruiksregels inzake vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie-eisen van 57% bij GG en van 85% bij IV.

7.9.17 Lekdijk 23, 23a en 25 te Amerongen

1. Op de verbeelding optimaliseren wij alle drie de bouwvlakken. met dien verstande dat wij bij nr 23 en nr 25 dit elders op het bouwvlak corrigeren,
2. In het plan (T,R,V) verruimen wij de milieuzone van 300 naar 500 meter.
3. In het plan (T,R,V) worden de regels voor Lekdijk 25 aangescherpt, met de aanduiding 'emissie neutraal -2', hetgeen inhoudt dat de emissie binnen het bouwvlak niet mag toenemen.

7.9.18 Parallelweg 28 te Overberg

1. Op de verbeelding nemen wij een klein agrarisch bouwvlak op.
2. In de regels worden de artikelen 3.4 en 4.4. inzake strijdig gebruik (vulgraad en emissiereductie) geschrapt.

7.9.19 Parallelweg 42 te Overberg (1)

1. In de toelichting en de regels worden de gebruiksregels inzake vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie-eisen van 57% bij GG en van 85% bij IV geschrapt.

7.9.20 Parallelweg 42 te Overberg (2)

1. In de toelichting en de regels worden de gebruiksregels inzake vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie-eisen van 57% bij GG en van 85% bij IV geschrapt.

7.9.21 Parellelweg 46, 46a en 48 te Overberg

1. Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan conform het vigerende plan uit 1995 en voegen wij de aanduiding IV toe aan het bouwvlak.
2. In de toelichting en de regels worden de gebruiksregels inzake vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie-eisen van 57% bij GG en van 85% bij IV geschrapt.

7.9.22 Rumelaarseweg 18 te Maarsbergen

1. Op de verbeelding tekenen wij de mengvoersilo binnen het bouwvlak, alsmede de sleufsilos, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte ter plaatse van de sleufsilos 2 meter bedraagt;
2. In de toelichting en de regels worden de gebruiksregels inzake vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie-eisen van 57% bij GG en van 85% bij IV geschrapt.

7.9.23 Scherpenzeelseweg 42 te Maarsbergen

1. Op de verbeelding passen wij het zuidelijk deel van het bouwvlak aan conform de opgegeven eigendomssituatie. Het aldaar gelegen gebouw krijgt de functieaanduiding-opslag.
2. Op de verbeelding passen wij het boven de gasleiding gelegen bouwvlak zodanig aan, dat het bouwvlak buiten de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt te liggen.
3. Op de verbeelding passen wij de noordoostzijde van het bouwvlak aan ten behoeve van een kleine overdekte trainingsbak, zonder de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' te raken.
4. Op de verbeelding krijgt het aan de westzijde van het bouwvlak gelegen gasontvangstation de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'nutsvoorziening'
5. Op de verbeelding krijgt de aldaar gelegen gasleiding de dubbelbestemming "Leiding – Gas".

7.9.24 Scherpenzeelseweg 46 te Maarsbergen

1. Op de verbeelding vergroten wij het bouwvlak conform het wijzigingsbesluit uit 2005 in zuidoostelijke richting.
2. Op de verbeelding en in de regels voegen wij de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- heesterkwekerij' (saw-hk) toe voor het perceel gelegen in de zuidoostelijke oksel van de kruising van de Scherpenzeelseweg en de Altena.
3. Op de verbeelding passen wij de vorm van het bouwvlak aan conform de meegeleverde situatietekening.
4. Op de verbeelding verwijderen wij de aanduiding IV van het kleine bouwvlak ter plaatse van de halfopen schuur.

7.9.25 Schoolweg 4 te Overberg

1. In de toelichting en de regels worden de gebruiksregels inzake vulgraad van 20% voor GG en 50% voor IV en de emissiereductie-eisen van 57% bij GG en van 85% bij IV geschrapt.

7.9.26 Schoolweg 10 te Overberg

Op de verbeelding passen wij de achterzijde van het bouwvlak in een hoek van 90 graden conform het voorstel. Daarbij houden wij zoveel mogelijk rekening met de aanwezige hoogspanningsleiding.

7.9.27 Vinkenbuurt 6 en 6a te Maarn

Op de verbeelding passen wij het bouwvlak zodanig aan, dat de vergunde sleufsilos en de hooibalenopslag binnen het bouwvlak vallen (ca. 350 m²).

7.9.28 Akkerweg te Driebergen inzake kadastrale no AMG G154 en 350

In de regels bij artikel 3.3.2 en 4.3.2. voegen wij toe: Bij een hobbymatig karakter, de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

7.10 Niet agrarische zienswijzen

7.10.1 Bergweg 5 te Amerongen

1. Op de verbeelding vergroten wij het bestemmingsvlak uit de gevel van de woning aan de noordzijde vergroot met 15x30 meter met verplaatsing van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden-hooiberg (saw-hb). De geplande hooibergen nemen we op de verbeelding en in de regels op.
2. De monumentale status wijzigen wij in die zin dat wij in de beschrijving van het monument expliciet aangeven dat de materialen (behalve de dakpannen) en constructie nieuw zijn.
3. In de regels vervangen wij de regeling door: overige zone-tabaksschuur en schaaapkooi met bijbehorende regels en in overige zone-tabaksschuur en schaaapkooi-in vrije ligging met bijbehorende regels
4. dientengevolge passen wij de toelichting aan met een nieuwe passage in hoofdstuk 5: Wijze van bestemmen.

7.10.2 Dwarsweg 4 te Maarn

Op de verbeelding passen wij het bestemmingsvlak 'Wonen' zodanig aan dat het gebouw 'de Landkamer' erbinnen valt.

7.10.3 Eindseweg 04a te Overberg

1. op de verbeelding wijzigen wij de goot- en bouwhoogte naar 5 respectievelijk 9 meter.
2. Het bouwvlak vergroten wij naar 20 meter in de noord-zuid richtingen en 25 meter in de oost-westrichting. Wij voegen ter plaatse van het bouwvlak een bebouwingspercentage van 60% toe.

7.10.4 Griftdijk 1B te Maarsbergen

1. Op de verbeelding nemen wij ter plaatse van de bestaande woonwagen de aanduiding "woonwagenstandplaats" op;

2. In de regels nemen wij ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' uitsluitend gebruik van de bestaande woonwagens als woning door de in de bijlage 'Personen Griftdijk 1b' genoemde lijst van personen.
3. In de bijlage van de regels opnemen een lijst van personen. Deze worden alleen aan de analoge versie van het plan toegevoegd in verband met de wet op de privacy.

7.10.5 Heuvelse Steeg 3 te Overberg

Op het betreffende gebouw leggen we de bestemming "maatschappelijk" met de functieaanduiding 'sm-dap' van 'specifieke vorm van maatschappelijk-dierenartsenpraktijk, met een bebouwingspercentage van 100% en een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter.

7.10.6 Kersweg 74 te Amerongen

We passen de verbeelding van perceel Zuylestseweweg 19, sectie D 4332 aan waar het noordelijk deel van dit perceel, voorzover dat is bestemd tot "wonen", de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" krijgt.

7.10.7 Koenestraat/Holleweg (hoek) te Amerongen

Op de verbeelding leggen wij de hoofdbestemming 'Recreatie' met op het oostelijk deel de functieaanduiding speelvoorziening, uitsluitend een speelveld en op het westelijk deel met de functieaanduiding volkstuin, uitsluitend een volkstuin.

7.10.8 Spoorlaan 1 te Overberg

Op de verbeelding verschuiven en vergroten we het bouwvlak naar 5692 m² en gelijktijdig het verlagen van het bebouwingspercentage tot 35%

7.10.9 Valkenheide 26 te Overberg

- 1 In de regels voegen wij aan artikel 1 bij de begripsbepalingen toe: begeleid wonen: Een gebouw of verzameling van gebouwen, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg, therapie en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen zoals een polikliniek, activiteitenruimte, recreatie en arbeidstherapie, kantoor, technische dienst en dergelijke.
- 2 -Op de verbeelding nemen wij binnen de drie bouwvlakken een goot- en bouwhoogte op van 6 respectievelijk 10 meter;
- 3 Op de verbeelding veranderen wij bij een tweetal percelen op het terrein de bestemming maatschappelijk in de bestemming 'Natuur' en bij een drietal percelen in de bestemming "Agrarisch met waarden" met de functie-aanduiding 'open landschap', als gevolg waarvan wij het bebouwingspercentage aanpassen naar 18% ter plaatse van de woning 'het Spil' hetgeen overeenkomt met de huidige bebouwingsoppervlakte en passen wij het bouwvlak A aan tot 11% en bouwvlak B tot 9%..
- 4 -Op de verbeelding leggen wij ter plaatse van de woning 'Warande' de bestemming wonen B2-aaneen gebouwd.

- 5 -Op de verbeelding passen wij de drie bouwvlakken met de bestemming “ maatschappelijk” aan tot respectievelijk 1.574 m², 25.970 m² en 175.702 m²

7.10.10 Verbindingsweg 13 te Elst inzake Donkerstraat 29

Op de verbeelding wijzigen wij de bestemming “kantoor” in de bestemming Wonen-B1

7.10.11 Vinkenbuurt 9/9a te Maarn

Op de verbeelding tekenen wij twee bouwvlakken W-B1. De op 31 juli 2000 verleende bouwvergunning betrekken wij in het meest noordelijk gelegen bouwvlak

7.10.12 Vinkenbuurt 18 te Maarn

- 1 Op de verbeelding het bouwvlak van de woning aan te passen en voorts op het bouwvlak de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - 6’ op te nemen;
- 2 In de regels bij artikel 16 4.2. onder d. toe te voegen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 6' is het gebruik van de nieuwe woning uitsluitend toegestaan, mits de bestaande woning en het bijgebouw voor de voorgevel van de nieuwe woning op Vinkenbuurt 18 te Maarn is gesloopt en verwijderd;
- 3 In artikel 5.1 onder j van de regels en op de verbeelding de aanduiding ‘houthandel’ van de aangrenzende bedrijfsbestemming verwijderen.

7.10.13 Zuylesteinseweg 19 te Amerongen

1. het middendeel van het perceel Zuylesteinseweg 19, sectie D 4332 zijnde een strook van 20 meter breed, krijgt thans de bouwaanduiding “bijgebouwen uitgesloten”.
2. De bouwaanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ geldt niet ter plaatse van het aanwezige preekel.
3. De aanduiding op de verbeelding ‘bijgebouwen uitgesloten’ te beperken tot de delen van het perceel waar op grond van het nog geldende bestemmingsplan gebruik en bouwen ten behoeve van wonen was uitgesloten in verband met de agrarische bestemming.

7.10.14 Zuylesteinseweg 19 te Amerongen

Op vier gebouwen plaatsen wij de aanduiding ‘opslag’.

7.11 Landgoederen

7.11.1 Amersfoortseweg 6 te Maarn - Landgoed Soria Moria

- De huidige bestemming “wonen – B1” wijzigen we deels, daar waar de woning staat, in de bestemming “Recreatie” met de aanduiding “Recreatiewoning”;
- De bestemming “recreatie” die nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen verwijderen we;
- We nemen een bouwvlak voor een woning op conform uw variant.

7.11.2 6.2 De Hazenberg te Amerongen

- De natuurbestemming van de door reclamant aangegeven gronden in Amerongse Bovenpolder wijzigen we in de bestemming in agrarisch met waarden met aanduidingen ter bescherming van de volgende waarde: kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, reliëf van de bodem.
- We passen het bestemmingsvlak op de verbeelding aan, zodat het vlak beter aansluit bij het feitelijke woongebruik.
- De monumentenlijst passen we aan zodat het gebouw aan de Dorstestraat 8-10 als een zelfstandig monument op de lijst voorkomt.

7.11.3 Drostestraat .. te Amerongen– Kasteel Amerongen (1)

- 1 De natuurbestemming van de door reclamant aangegeven gronden in Amerongse Bovenpolder wijzigen we in de bestemming in agrarisch met waarden met aanduidingen ter bescherming van de volgende waarde: kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, reliëf van de bodem.
- 2 De monumenten lijst passen we aan zodat het gebouw aan de Dorstestraat 8-10 als een zelfstandig monument op de lijst voorkomt

7.11.4 Drostestraat e.o. te Amerongen (mede eigenaar -2)

De natuurbestemming van de door reclamant aangegeven gronden in Amerongse Bovenpolder wijzigen we in de bestemming in agrarisch met waarde met de volgende aanduidingen kwelafhankelijke vegetatie, open landschap, het reliëf van de bodem,

7.11.5 Maarnse Grindweg 30 te Maarsbergen - Landgoed Maarsbergen

- Om de ontwikkeling op op de Buurtsteeg 2 mogelijk te maken nemen wij de bestemming “Wonen B1 –vrijstaand op de verbeelding op;
- De woning op de Buurtsteeg 4 te Maarsbergen geven wij op de verbeelding de aanduiding ‘maximum volume (1000 m³)’.
- De recreatieve bestemming van de woning op de Buurtsteeg 4a te Maarn passen wij aan naar de bestemming ‘Wonen – B1’ met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" . In de regels nemen wij op dat de gevels ter plaatse van deze aanduiding vanaf 4,5 meter hoog als dove gevel uitgevoerd dienen te worden.
- Om de ontwikkelingen op het perceel Altena 6 te Maarsbergen mogelijk te maken, nemen wij twee woonbestemmingen ‘Wonen – B1’ op de verbeelding op en nemen wij voor een deel van het gebied waar het bos komt de bestemming ‘Natuur’ op de verbeelding op. We nemen een voorwaardelijk verplichting op in de regels dat de nieuwe woning pas gebouwd mag worden als de agrarische bedrijfsgebouwen en verharding op Altena 6 is verwijderd.
- Om de ontwikkelingen op het percelen De Venen 13 en de Buurtsteeg mogelijk te maken passen wij het plan op de verbeelding aan en nemen ter plaatse van de bestemming “Wonen – B1 op de Buurtsteeg en op het perceel De Venen 13 nemen we de bestemming ‘Natuur’ op;
 - op de door u aangegeven locatie nemen wij op verbeelding de bestemming “Wonen – B1” met de aanduiding “specifiek vorm van wonen-1”op;
 - In de regels nemen we een voorwaardelijke verplichting op die regelt dat de nieuwe woning in de nabijheid van de Buurtsteeg pas gebouwd mag worden als de bebouwing op De Venen 13 is gesloopt en de aldaar aanwezige verharding is verwijderd .
- Op de verbeelding geven wij de paardenstallen de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden-paardenstal’ en het tuinhuis de aanduiding ‘opslag’.

7.11.6 Treekerweg 11 te Leusden - Landgoed Den Treek-Henschoten

Wij wijzigen de bestemmingsplangrens overeenkomstig het Ontwikkelkader Henschotermeer.

7.11.7 Woudenbergseweg ongenummerd (1)te Maarsbergen – Landgoed Anderstein

- we nemen het tankstation op binnen het bestemmingsplan en geven het perceel de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- Op de verbeelding nemen we tevens een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte (6,5 meter) van het tankstation op;

7.11.8 Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen - Landgoed Anderstein &'t Stort

- De houtopslag annex hondenkennel geven wij de aanduiding 'opslag' op verbeelding;
- In de regels nemen we op dat gebruik als hondenkennel en houtopslag is toegestaan;
- Voor landgoed 't Stort passen wij de begrenzing van de aanduiding specifieke vorm van waarde-buitenplaats aan, zodat deze een gelijke begrenzing kent aan de bestemming 'Waarde – Landgoed & Buitenplaats';
- Aan artikel 29.1 voegen we een sub c toe luidende: parkeren ten behoeve van de op het landgoed en/of buitenplaats aanwezige voorzieningen.
- Wij nemen voor de bijgebouwen op 'De Deel' de aanduiding maximum bebouwd oppervlak van 435 m² op de verbeelding op.
- Voor het deel van de bijgebouwen die in gebruik zijn als kantoor, nemen we de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding op en nemen we in de regels op dat gebruik als kantoor is toegestaan
- Om de ontwikkelingen op Ringelpoelweg 1 mogelijk te maken passen wij de volgende zaken aan:
 - wij verplaatsen het bestemmingsvlak "Wonen – B1 naar de door u gewenste locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2'
 - nemen wij op de huidige plek van de woning de bestemming "natuur" op.
 - Nemen een voorwaardelijke verplichting op waarin is opgenomen dat de woning pas in gebruik genomen mag worden als de bestaande woning en daarbij behorende bouwwerken zijn gesloopt en de gronden zijn ingericht als akkerland.
- In de regels nemen we een voorwaardelijke verplichting op dat de woningen pas gebouwd mogen worden als de bebouwing op de locatie Brummelsbergen is gesloopt en de aldaar aanwezige verharding is verwijderd .
- Om de ontwikkelingen op de locatie Uilegat / Brummelsbergen mogelijk te maken passen wij volgende zaken aan:
 - wij verwijderen de bestemming "Sport" op de locatie Brummelsbergen en nemen ter plaatse de bestemmingen "agrarische met waarden" en de bestemming "natuur" op;
 - de landgoedschuren ten behoeve van opslag op de locatie Brummelsbergen geven wij op de verbeelding de aanduiding veldschuur en we nemen de aanduiding maximum goot- en bouwhoogte op van 3 en 7 meter op.
 - Ter plaatse van de locatie Uilegat nemen we op de verbeelding de bestemming "Wonen – B1, de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte, de aanduiding maximaal aantal wooneenheden (3), de aanduiding 'maximum volume (m³) (1600 m³)' en de aanduiding specifieke vormen van wonen -3 op.
 - Bovendien nemen we op de locatie Uilegat voor de kapschuur met daarin ruimte voor berging en parkeren de aanduiding 'veldschuur' met een maximale bouw- en goothoogte van 3 en 7 meter op.

- In de regels nemen we een voorwaardelijke verplichting op dat de woningen pas gebouwd mogen worden als de bebouwing op de locatie Brummelsbergen is gesloopt en de aldaar aanwezige verharding is verwijderd .
- In de regels nemen we op dat ter plaatse van de 'specifiek vorm van wonen-3' ten behoeve van de onderliggende bestemming (riool) mag worden gebouwd mits overeenstemming is bereikt met de leidingbeheerder.
- Met het oogmerk om faunacompensatie te bieden is binnen het plangebied 1 faunafolly toegestaan met de bouwhoogte van 7 meter.
- Ter plaatse van Stationsweg 1 te Maarn passen we het bestemmingsvlak 'wonen' zodanig aan dat de direct omliggende gronden binnen deze bestemming komen te liggen. Dit is echter minder dan gevraagd.
- De bestaande hondenschool geven wij de functie-aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf-hondenkennel'

7.11.9 Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen – Landgoed Kombos

We passen het bouwvlak aan, zodat de oppervlakte meer overeenkomt met het huidige bestemmingsplan.

7.11.10 Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen– landgoed Kombos

- Op de verbeelding duiden wij de schaapskooi als zodanig aan.'
- in de bouwregels nemen we de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter van de schaapskooi op.

7.12 Ambtshalve wijzigingen

7.12.1 Toelichting

- In hoofdstuk 1 onder ligging en begrenzing van het plangebied voegen we toe dat na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan er een grenscorrectie heeft plaatsgevonden met de gemeente Wijk bij Duurstede ter hoogte van de Waarden van Gravenbol.
- In hoofdstuk 3 voegen we toe onder Provinciaal beleid een afzonderlijke paragraaf met betrekking tot het inpassingsplan Grebbelinie landschap zoals dat op 8 december 2014 is vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.
- In de bijlage van de toelichting vervangen we de monumentenlijst door de meest recente monumentenlijst..
- In hoofdstuk 5 onder het kopje: Wijziging landgoed en buitenplaats de tekst die begint met "waarbij een integrale toekomstvisie voor het gehele landgoed/de gehele buitenplaats dient te worden opgesteld waaruit blijkt dat de wijziging wezenlijk bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed/de buitenplaats" te wijzigen in de navolgende tekst: "waarbij naar het oordeel van het bevoegd gezag kan worden bepaald dat een integrale toekomstvisie nodig is, waaruit blijkt dat enz enz.
- In hoofdstuk 4.15 (nieuwe ontwikkelingen) en hoofdstuk 6.1 (economische uitvoerbaarheid) vullen we op de opsomming van nieuwe ontwikkelingen aan met:
- Dwarsweg 66, Overberg: Agrarische bestemming gewijzigd in Wonen. Procedure is reeds doorlopen;
- Grift 1b, Overberg: Woning is al in voorontwerp opgenomen;

- Kersweg naast nr. 72, Amerongen: Nieuwe woning;
- Rottegatsteeg 5, Maarsbergen: Vergroting agrarisch bouwvlak;
- Ringelpoelweg 1, Maarsbergen: Sloop bestaande woning en bouw nieuwe woning;
- Uilengat/Brummelsbergen, Maarsbergen sloop schuren en bouw 3 woningen;
- Altena 6, Maarsbergen: sloop voormalige bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning en bouw 2 nieuwe woningen;
- De Venen 13, Maarn, Sloop gebouwen en nieuwbouw woning nabij Buurtweg;
- Dwarsweg 54a, Overberg: sloop voormalige bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning en bouw 2 nieuwe woningen;
- Griftdijk 5 Maarsbergen; Vergroting agrarisch bouwvlak.
- In hoofdstuk 6 van de toelichting een korte beschrijving geven van de terinzagelegging inhoudende dat er 85 zienswijzen zijn ingediend. Dat hiervan 1 zienswijze buiten de termijn is ingediend, maar dat het geen bezwaar ontmoet om hier ambtshalve op te reageren;
- Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen in de basisregels ter vaststelling aan de raad voorgesteld zoals aanpassing van enkele begrippen als gevolg van gewijzigde wetgeving, gewijzigde wetgeving op zichzelf, tekstuele verduidelijkingen, een enkele beperkte verruiming en duurzaamheidsaspecten zoals WKO en zonnepanelen.

7.12.2 Regels

- In artikel 1.67 kampeerplaats het woord afgebakend tussen haakje open en haakje sluiten plaatsen;
- In de bestemmingsomschrijving "Natuur" het recreatief medegebruik en educatief medegebruik opnemen;
- In artikel 16.2.2 voegen we toe: 'specifieke vorm van wonen - 5' alwaar het bouwen van twee nieuwe woningen wordt toegestaan, mits de aanwezige bedrijfswoning, (voormalige) bedrijfsgebouwen, alle bijbehorende bebouwing en verharding op het perceel Dwarsweg 54a, b en c te Overberg zijn gesloopt en verwijderd.
- Tevens voegen als voorwaardelijk verplichting toe dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 5' het gebruik van de nieuwe woning uitsluitend is toegestaan mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.
- De verwijzing genoemd in artikel 16.2.3 lid c onder 6 wijzigen wij in artikel 16.2.3 lid d onder 6;
- In artikel 16.3.2 onder a voegen wij na de zinssnede: "tot een maximum van 200 m²" toe, met dien verstande dat voor het perceel Meentsteeg 5 te Maarn een maximum oppervlakte geldt van 365 m² onder de voorwaarde dat een 7 tal verouderde (kippen)schuren op het terrein worden gesloopt;
- In artikel 16.3.2 onder c sub 2 en 17.3.2 onder c sub 2 gewijzigd in: "geen gebouwen worden gesloopt met cultuurhistorische waarden".
- In artikel 16.4.1 onder a en artikel 17.4.1 onder a wordt gesproken over: "inclusief aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande gebouwen", Dit wijzigen wij, als gevolg van gewijzigde wetgeving in: "inclusief bijbehorende bouwwerken";
- Als gevolg van het inpassingsplan Grebbelinie landschap zoals dat op 8 december 2014 door Provinciale Staten van Utrecht is vastgesteld, nemen we de relevante bepalingen op in dit bestemmingsplan;
- Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen in de basisregels ter vaststelling aan de raad voorgesteld zoals aanpassing van enkele begrippen als gevolg van gewijzigde wetgeving, gewijzigde wetgeving op zichzelf, tekstuele verduidelijkingen, een enkele beperkte verruiming en duurzaamheidsaspecten zoals WKO en zonnepanelen.

7.12.3 Verbeelding

- Als gevolg van de grenscorrectie met de gemeente Wijk bij Duurstede, passen wij de bestemmingsplangrens aan;
- Als gevolg van het inpassingsplan Grebbelinielandchap zoals dat op 8 december 2014 door Provinciale Staten van Utrecht is vastgesteld, voegen we relevante bestemmingen toe.
- Op het scoutingterrein Eikenlaan 2b te Maarn nemen we de ontbrekende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter op;
- Ten onrechte is op de locatie Buurtsteeg 7, Maarn een bedrijfswoning toegekend. Deze verwijderen wij van de verbeelding.
- Ter plaatse van de locatie Maarnse Grindweg 22 te Maarn, passen wij als gevolg van een verleende omgevingsvergunning het bestemmingsvlak en bouwvlak "wonen" aan.
- Waar nodig voorzien we de tabaksschuren en schaapskooien in vrije ligging van een bouwvlak. Dit blijkt niet in alle gevallen te zijn doorgevoerd.
- Ter plaatse van de locatie Meentsteeg 5 te Maarn vergroten wij het bestemmingsvlak "Wonen" in noordelijke richting met 9 meter, zodat een nieuw bijbehorend bouwwerk ter vervanging van de sloop van 7 (kippen)schuren mogelijk is.
- Ter plaatse van de locatie Parallelweg 54 te Overberg verleggen we de zuidelijke en oostelijke grens van het bouwvlak zodanig dat deze evenwijdig komt te liggen aan de noordelijke grens van het bouwvlak, zoals dat was bedoeld.
- Ter plaatse van Meentsteeg 1 te Maarn is een bestaande woning naast nr. 1 uit het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig bestemd. De verbeelding passen wij aan met de bestemming Wonen-B1
- Ter plaatse van Haarweg 2 te Overberg op de verbeelding het bouwvlak aanpassen tot een omvang van 3.414 m² met een bebouwingspercentage van 41% waardoor maximaal 1.375 m² aan gebouwen kan worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 6 meter.

8 Bijlagen behorende bij de ingediende zienswijzen