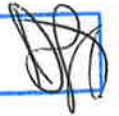


Griffier



Behoort bij raadsbesluit / commissiebesluit / memo

Bijlage 11:

**Commentaarnota zienswijzen
(incl. ambtshalve aanpassingen)**

dd. ~~11~~ 6 JUL 2017

Commentaarnota zienswijzen (incl. ambtshalve aanpassingen)

Bestemmingsplan Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein/Eilandseweg, Nederhorst den Berg, Gemeente Wijdmeren

19 juni 2017

1. Vreelandseweg 83a

Bij brief van 8 maart 2017

W.A.J. Bark, A.F.A. Bark, M.C.A.A. Bark
p/a Soestdijkerstraatweg 94
1213 XH Hilversum

De appellanten zijn de gezamenlijke eigenaar van het perceel aan de Vreelandseweg 83a, Nigtevegt.

Inhoud reactie

1. In het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt een gedetailleerde omschrijving en een analyse inzake de geur die de te houden dieren (zoals varkens, kippen, schapen, geiten of kalveren) met zich mee kunnen brengen. Er moet een V-stacks berekening uitgevoerd worden van de geur en van de geur van alle agrarische bedrijven in een straal van 2 kilometer.
2. Het is landschappelijk niet passend om op deze plaats aan de Vechtoever een agrarisch bedrijf te vestigen. De nu geldende bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur en landschapswaarden' is hiervoor een aanwijzing.
3. Het gebruik van machines van de bedrijfsvoering zal leiden tot geluidoverlast die over het water nog versterkt zal worden.
4. De appellant ontvangt graag de stukken inzake het positieve advies inclusief argumentatie van de gemeentelijke commissie inzake dit plan.

Beantwoording

1. De nieuwe agrarische locatie zal voldoen aan de geldende milieuwetgeving. In de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit aangetoond. Het bestaande agrarische bedrijf op de locatie J.B. Plein heeft een milieuvergunning voor 80 melkveekoeien, 56 stuks jongvee (0-2 jaar) en 156 vleesvarkens. Op de nieuwe locatie aan de Eilandseweg zullen maximaal 253 stuks rundvee worden gehouden (173 melkveekoeien en 80 stuks jongvee (0-2 jaar)), vergund op basis van de Natuurbeschermingswet (Nbw). Wat betreft de geurhinder is in de toelichting geconcludeerd dat het te verplaatsen agrarische bedrijf een veehouderij met melkkoeien (RAV-code A1.19) en vrouwelijk jongvee (RAV-code A3.100) betreft. Dit zijn dieren zonder geuremissiefactor en dit betekent dat alleen getoetst dient te worden aan de

afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In dit geval geldt de afstandsnorm van 50 m. Bestaande geurhindergevoelige functies (burger- of recreatiewoningen zijn ruimschoots buiten deze zone gelegen. De afstand vanaf de woning Vreelandseweg 81 en de woning aan de Eilandseweg 26 bedraagt respectievelijk 120 en 165 meter. Aan de wettelijke toegestane afstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan.

Het is niet nodig om bij dit plan V-stacks berekeningen uit te voeren, aangezien het bij dit plan zoals gesteld gaat om dieren zonder geuremissiefactor. Hiervoor gelden vaste afstanden en kan geen geurbelasting worden berekend omdat het gaat om dieren zonder geuremissiefactor.

Binnen dit bestemmingsplan wordt reeds uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Bij het exploiteren van een grondgebonden veehouderij (melkvee, vrouwelijk jongvee) is het uitvoeren van de gevraagde berekening van alle bedrijven in de omgeving niet mogelijk. Voor deze dier categorieën zijn immers geen geuremissiefactoren vastgesteld. In de omgevingsvergunning milieu worden de diersoorten vastgelegd; in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hiernaar verwezen.

2. Het nieuwe agrarische bouwblok wordt gerealiseerd binnen de bestaande landschappelijke karakteristiek van verspreid gelegen erven aan de dijk: het bouwblok heeft een langwerpige vorm met een woning aan de zijde van de Vecht. Langs de lange zijden van het perceel, waar het bouwblok grenst aan het open landschap, wordt erfbeplanting gerealiseerd. Het nieuwe bouwblok past binnen de ruimtelijke structuur van de polder (kavellijnen). De gemeente vindt om die redenen het plan passend in het landschap. Hier komt bij dat de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) het plan positief beoordeeld heeft.

Het agrarische bedrijf gaat verder een groot deel van de Horn- en Kuijerpolder beheren. De agrarische bedrijfsvoering maakt het mogelijk dat hier de polderpercelen goed worden onderhouden en dat er koeien in de wei worden geleid om te grazen. Hiermee is het agrarische bedrijf belangrijk voor het behoud van de landschappelijke waarde van de Horn- en Kuijerpolder. Op navolgende kaart staat aangeduid welk deel van de Horn- en Kuijerpolder door het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer wordt beheerd.



Topografische kaart met aanduiding gebied dat door agrarisch bedrijf wordt beheerd

Wat betreft de regeling in het bestemmingsplan: Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg voorziet in het kunnen verplaatsen van een agrarisch bedrijf binnen de Horn- en Kuijerpolder door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Ook vestiging in de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' is middels deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Dat de vestigingslocatie binnen deze bestemming is gelegen betekent hiermee niet dat de verplaatsing van het bedrijf naar deze locatie niet passend zou zijn.

3. Wat betreft de mogelijke geluidshinder van machines kan worden gesteld dat in de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de nieuwe agrarische locatie zal voldoen aan de geldende milieuwetgeving. Uitgaande van de indicatieve hindercontouren uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geldt voor rundveehouderijen een indicatieve zone voor geluid van 30 m. Bestaande geluidsgevoelige functies in de omgeving zijn ruimschoots buiten deze zone gelegen.
4. De gemeente verwacht dat de appellant hier doelt op de adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling, die het plandeel Eilandseweg heeft beoordeeld. De Aro is een adviesorgaan van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en dit college stemt in met de voorgestane ontwikkeling.

De appellant wordt verwezen naar de website van de ARO waarop alle verslagen gepubliceerd zijn. De link hiervoor luidt: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Advies_bij_ruimtelijke_ontwikkelingen/Meer_informatie_over_de_ARO/Verslagen. In de bijlage 1 zijn de relevante delen uit de besprekingsverslagen opgenomen.

2. Juliana Bernhardplein 5

Bij brief van 27 februari 2017

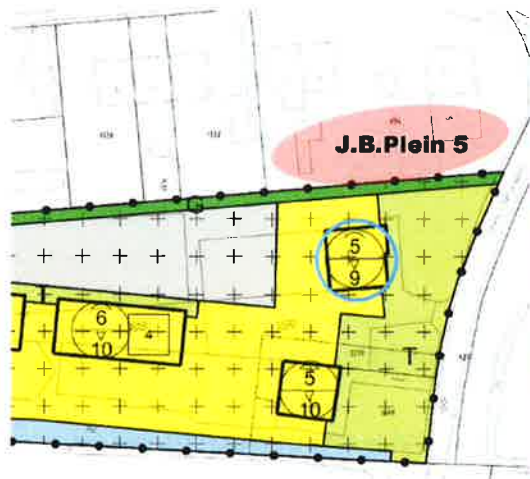
Fam. J. Bouwer
Juliana Bernhardplein 5
1394 CZ Nederhorst den Berg

Inhoud reactie

1. De appellant acht de beantwoording van de eerder uitgebracht inspraakreacties niet afdoend.
2. Verzocht wordt de bestemming 'Wonen' ('geel') ter plaatse van de erfgrens van de woning van de appellant te wijzigen in 'Groen', zodat hier niet direct tegen de perceelsgrens gebouwd kan worden.
3. De nieuwe bebouwing krijgt een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Dit zal een belemmering zijn qua zonlichttoetreding. De in de inspraaknotitie toegezegde verlaging van deze hoogtes naar 5 en 9 m is in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan niet doorgevoerd.

Beantwoording

1. De gemeente verwijst naar de nota inspraak- een vooroverleg, waarin de eerdere inspraakreacties zijn beantwoord (zie inspreker 4, punt 1, 2 en 3). De beantwoording is naar de mening van de gemeente afdoende.
2. Zoals ook al in de nota inspraak- een vooroverleg is besproken, is aangrenzend aan het perceel van de woning Juliana-Bernhardplein 5 (aangeduid op navolgende kaarten) eerst sprake van een strook 'Groen'. Er kan dus niet meteen aan de erfgrens worden gebouwd. Pas hierachter is een deel van het aangrenzende perceel bestemd als 'Tuin' (lichtgroen) en 'Wonen' (geel). De bestemming 'Wonen' kan verder niet geheel worden bebouwd, hier zijn bijgebouwen bij het hoofdgebouw toegestaan, maar deze mogelijkheden zijn begrensd. De hoofdgebouwen (de woningen) moeten daarnaast binnen het bouwvlak worden opgericht, en de bouwvlakken liggen op ruimere afstand. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld een lage erfafscheiding.



Uitsnede uit verbeelding



Topografische kaart situatie (GoogleMaps)

Gezien het voorgaande zal er geen sprake zijn van nieuwe bebouwing direct aangrenzend aan het perceel van de appellant. Daarom ziet de gemeente geen aanleiding om het verzoek van de appellant te honoreren.

3. Zoals is toegezegd in de nota inspraak- en vooroverleg zijn de toegestane gootbouwhoogte van de bestaande te handhaven woning verlaagd van resp. 6 en 10 m naar resp. 5 en 9 m. Er wordt verwezen naar voorgaande tekening waarin de betreffende aanduiding blauw is omcirkeld. De toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw is gehandhaafd op 10 m. Dit is een zeer gangbare maat die voor nieuwbouwwoningen in bestemmingsplannen wordt gehanteerd en deze bouwhoogte is in de praktijk ook zeer gewenst, ook gezien de huidige eisen uit het Bouwbesluit. Deze nieuwbouw bevindt zich op geruime afstand van de woning. Hiermee zal van beperking van zonlichttoetreding redelijkerwijs geen sprake zijn.

3. Vreelandseweg 83

Bij brief van 28 februari 2017

J. Hulsinga
 Vreelandseweg 83
 1393 PE Nigtevegt

Inhoud reactie

1. De appellant vraagt of er in het agrarische bedrijf expliciet geen andere dieren toegestaan zijn dan de genoemde 253 stuks melkrundvee, zoals vleeskalveren, schapen, geiten, varkens of kippen. Indien dit wel mogelijk is, dan stelt de appellant voor om een V-stacks berekening te laten uitvoeren.
2. De appellant stelt dat de uitspraak in de nota inspraak- en vooroverleg dat het nieuwe agrarische bouwblok de agrarische karakteristiek niet schaadt en dat het geldende bestemmingsplan al voorzorg in het verplaatsen van een agrarisch bedrijf, strijdig is met

- de vermelding in de toelichting dat het voorgenomen plan afwijkt van het bestemmingsplan. De appellant stelt dat de locatie nu de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' heeft en vermoedt dat er moverende redenen zijn geweest om een nieuw agrarisch bedrijf aan de oever van de Vecht te voorkomen. De appellant vraagt op welke gronden de gemeente bepaald heeft dat het nieuwe agrarische bouwblok binnen het landschap en de ruimtelijke structuur past en op grond van welke norm de gemeente heeft bepaald dat de aangetaste openheid acceptabel is.
3. De appellant ontvangt graag de brief van de ARO van 11 oktober 2016 met het positieve advies en het besprekingsverslag van de 49^e vergadering van de ARO d.d. 23 augustus 2016.
 4. De appellant vraagt hoe dicht de dichtstbijzijnde woning bij het bedrijf op de huidige locatie staat.
 5. De appellant vraagt waarom de huidige locatie van het agrarisch bedrijf 'onhoudbaar' is.
 6. De appellant verwacht dat de vestiging van het agrarische bedrijf leidt tot geuroverlast, geluidsoverlast en tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht.

Beantwoording

1. Ter plaatse wordt een veehouderij met melkkoeien en vrouwelijk jongvee beoogd; in de omgevingsvergunning milieu wordt dit vastgelegd. Aangezien hiermee uitsluitend dieren zonder geuremissiefactor toegestaan worden, is het uitvoeren van V-stacks berekeningen niet van toepassing en zelfs niet mogelijk. De bestemmingsomschrijving geeft aan dat op de locatie een grondgebonden veehouderij (het houden van melk- en jongvee) toegestaan is. Het exploiteren van een intensieve veehouderij (niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waaronder bijv. een varkens- en vleeskalverenhouderij) is binnen deze bestemming niet toegestaan.
2. In de nota inspraak- en vooroverleg is gesteld (beantwoording inspraakreactie 1, punt 2) dat het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg voorziet in het kunnen verplaatsen van een agrarisch bedrijf binnen de Horn- en Kuijerpolder door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit is voor de goede orde een algemene wijzigingsbevoegdheid. Ook vestiging in de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' is middels deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Dat er belangrijke redenen zouden zijn om een nieuw agrarisch bedrijf aan de oever van de Vecht te voorkomen is naar mening van de gemeente dan ook niet aan de orde. Het nieuwe agrarische bouwblok past binnen het bestaande landschap. Het wordt gerealiseerd binnen de bestaande karakteristiek van verspreid gelegen erven aan de dijk. Onderhavig plan schaadt deze bestaande karakteristiek niet. Het bouwblok heeft een langwerpige vorm met een woonhuis dat is georiënteerd op de Vecht. Langs de lange zijden van het perceel, waar het bouwblok grenst aan het open landschap, wordt verder erfbeplanting gerealiseerd. Ook past het nieuwe bouwblok binnen de ruimtelijke structuur van de polder, aangezien het bouwblok binnen de bestaande kavellijnen wordt ingepast. Hier wordt aan toegevoegd dat het plan is voorzien van een positief advies van

de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

Hiernaast zal het agrarische bedrijf een belangrijke rol spelen bij het beheer van het open landschap van een groot deel van de Horn- en Kuijerpolder. De landschappelijke waarden van de polder worden hiermee behouden. Wat dit punt betreft wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 punt 2.

De openheid zal in enige mate worden aangetast, aangezien de locatie waar het bouwblok wordt gesitueerd, momenteel nog onbebouwd is. Dit wordt gezien de voorgaande overweging en binnen de gehele ruimtelijke ontwikkeling, beschouwd als acceptabel. Onderhavig plan heeft namelijk tot gevolg dat het agrarische bedrijf van de bestaande locatie, die om meerdere redenen niet passend is (zie ook de beantwoording onder punt 5), kan worden uitgeplaatst.

3. De appellant wordt verwezen naar de website van de ARO waarop alle verslagen gepubliceerd zijn, alsmede bijlage 1 waar de relevante delen in opgenomen zijn, zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 punt 4.
4. Het is de gemeente niet geheel duidelijk waarom dit relevant is. In de bestaande situatie is het bedrijf gelegen naast de kern Nederhorst den Berg en bevinden zich op zeer korte afstand woningen.
5. De huidige locatie van het agrarisch bedrijf is om meerdere redenen 'onhoudbaar'. Ten eerste grenst het bedrijf hier direct aan de woonkern van Nederhorst den Berg. Het bedrijfsperceel grenst direct aan enkele woonpercelen, namelijk de woningen Torenweg 1 t/m 13 en de woning Juliana-Bernhardplein 5 Een agrarisch bedrijf leidt tot enige milieuhinder. Uitgaande van de geldende wet- en regelgeving geldt voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor binnen de bebouwde kom een zone van 100 m. In de bestaande situatie valt een groot aantal woningen binnen de kern Nederhorst den Berg binnen deze contour. De agrarische bedrijfsfunctie verhoudt zich hier niet met de woonfunctie. Om die reden is verplaatsing gewenst en op de bestaande locatie onhoudbaar.

Hiernaast is op de bestaande locatie gezien de vorm van het agrarische bouwblok geen efficiënte bedrijfsvoering mogelijk. Ook heeft het bedrijf op de bestaande locatie door de milieukundige belemmeringen geen mogelijkheden om duurzaam te ontwikkelen. Door de beperkte ruimte per dierplaats in de huidige stal is er onvoldoende ruimte per dier en onvoldoende mogelijkheden om een optimale ventilatie te genereren. Op de nieuwe locatie wordt hier optimaal in voorzien waardoor er sprake is van een verbetering van het dierenwelzijn (meer ruimte per dier) en hiermee samenhangend een verbetering van diergezondheid.

Hiermee wordt een positieve bedrijfsexploitatie in de toekomst problematisch. Ook om die reden is verplaatsing van het bedrijf gewenst.

6. Wat betreft geur- en geluidshinder kan worden gesteld dat de nieuwe agrarische locatie zal voldoen aan de geldende milieuwetgeving. In de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit aangetoond. Wat betreft het verminderen van het uitzicht kan worden gesteld dat de gemeente niet verwacht dat het uitzicht vanuit de

recreatiewoning van de appellandt wezenlijk verslechtert. Het staat de appellandt verder vrij om een planschadeclaim in te dienen.

4. Eilandseweg 27

Bij brief van 7 maart 2017

J. Ottervanger en S. Bouwman
Jalan Camping Chantek 42
588618 Singapore

De appellandten zijn de eigenaar van de woning Eilandseweg 27.

Inhoud reactie

1. Het voorliggend bestemmingsplan is voor wat betreft het plandeel Eilandseweg in strijd met een goede ruimtelijke ordening en voldoet niet aan de ruimtelijke en milieudoelstellingen van Rijk en Provincie en gemeente.
Het plan past niet in de Structuurvisie 2014, aangezien een agrarisch bedrijf met de beoogde omvang nu niet in het gebied voorkomt. Het plan past niet binnen het Landschaps-DNA en er wordt afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Het argument dat het plan goedgekeurd is door de ARO mag geen bewijs zijn: de ARO heeft naar de mening van de appellandt gedwaald en had haar medewerking niet mogen verlenen. Het toestaan van nieuwe bebouwing in een kwetsbaar gebied is verder niet duurzaam, er is geen sprake van Duurzaam Ruimtegebruik.
Het plan, dat feitelijk het toestaan van bio-industrie inhoudt, draagt verder niet bij aan het hoofdbelang 'Klimaatbestendigheid' uit de Structuurvisie 2014. Het plan is in strijd met het nationale beleid om de melkveestapel en hiermee de fosfaatproductie terug te dringen.
Het plan is ook strijdig met het motto uit de structuurvisie Wijdemeren: "beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", het ontwikkelen van een mega-stal past hier niet in.
2. Er heeft geen evenwichtige belangenafweging plaatsgevonden en alternatieven zijn niet voldoende overwogen en onderzocht. Het is onlogisch dat wordt meegewerkt aan een particulier initiatief in een tijd waarin de overheid en sector juist inzetten op een reductie van de capaciteit. De gemeente heeft zich te eenzijdig laten leiden door de belangen van de initiatiefnemer. Hiervoor zijn de overige belangen onvoldoende meegewogen: ten eerste het belang van het behoud van de natuurlijke omgeving, ten tweede het belang van de beperking van de milieubelasting door fosfaten, en ten slotte de verkeersveiligheid en de afname van de kwaliteit van de woonomgeving.
Er is onvoldoende onderzoek gepleegd naar alternatieven, zoals herinrichting op de huidige locatie en verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een locatie elders. De argumentatie dat een nadere alternatievenoverweging niet nodig is omdat de ARO het

plan heeft goedgekeurd is niet overtuigend, ook aangezien de appellant meent dat de ARO heeft gedwaald.

3. Met de bestemmingsplanwijziging wordt een agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt met dimensies die niet in het gebied passen. De dimensies zijn groter dan andere agrarische bedrijven in dit gebied, namelijk die van een agrarisch bedrijf van industriële omvang (bio-industrie). Dit blijkt ook uit het feit dat de bestemming 'Agrarisch' ruimere bebouwingmogelijkheden geeft dan de agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Verzocht wordt om de bouwhoogtes van de bedrijfsopstallen, als de plannen toch door gaan te verlagen van resp. 8 en 10 m in plaats van 10 en 12 m.

De appellant verzoekt verder om inzage te krijgen in de exacte maatvoering van de voorziene stallen.

4. De beeldkwaliteitsparagraaf inzake het plandeel Eilandseweg is onvolledig en suggestief en biedt geen goed beeld van wat de visuele effecten zijn van het plan. De oppervlaktematen en hoogtes van de bedrijfsopstallen zijn niet in beeld gebracht. Er zijn geen verbeeldingen van de visuele effecten opgenomen van het plan gezien vanaf bijvoorbeeld de Torenweg of de Vecht. Mochten die er wel zijn, dan vraagt de appellant of de ARO die heeft ontvangen en heeft meegewogen in haar oordeel. Verder ontvangt appellant dan graag een kopie hiervan.

De bebouwing wordt met 12 m fors hoger dan voorzien wordt in de structuurvisie van de gemeente. De ARO heeft dit onterecht niet meegenomen in haar beoordeling. De beschrijving van de impact op het landschappelijke beeld is misleidend; bijvoorbeeld als het gaat over de omvang van de bebouwing en de 'brede groenstrook'. Verder gaan de beeldkwaliteitseisen onvoldoende in op de bedrijfsopstallen.

Verzocht wordt dat als dit plan door gaat, de groenstrook ten minste 5 m breed te maken (in plaats van de beoogde 2 meter) zodat beplanting mogelijk is die de bebouwing enigszins aan het zicht kan onttrekken.

De appellant verzoekt verder om een nadere toelichting inzake de voorgestelde beplanting (hoogte, dichtheid) van de groenstrook en de boomgaard.

5. Verzocht wordt dat er een fietspad langs de Torenweg wordt aangelegd zodat kinderen veilig naar het centrum kunnen fietsen (het huidige voetpad is geen reële optie).
6. De appellant verzoekt om de naam en contactgegevens op te nemen in de verslaglegging van deze zienswijze.

Beantwoording

1. De gemeente acht het plandeel Eilandseweg niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook is geen sprake van een strijdigheid met de ruimtelijke en milieudoelstellingen van Rijk en Provincie en gemeente. Wat betreft het Rijksbeleid stelt de gemeente dat hier in de toelichting van het bestemmingsplan aan is getoetst en dat er geen sprake is van strijdigheden. De appellant heeft geen specifieke vermeende strijdigheden benoemd die nader gemotiveerd zouden moeten worden.

Inzake de vermeende strijdigheid van het plandeel Eilandseweg met het provinciaal beleid kan worden gesteld dat in het kader van het vooroverleg dit aspect aan de orde is gekomen. De provincie stelde destijds dat de bepalingen inzake Ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelingen binnen Unesco-erfgoederen van toepassing waren en dat om die reden een advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) benodigd was. Het plan is hierna aan de ARO voorgelegd en besproken. Nadat het plan op onderdelen is aangepast naar aanleiding van enkele opmerkingen, kreeg het plan een positief advies. Dit advies is door de provincie overgenomen. Hiermee is aangetoond dat er geen strijdigheid is met het provinciale beleid. Ook het feit dat de provincie geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, bewijst dat geen sprake is van strijdigheid met het provinciale beleid.

De appellant trekt het oordeel van de ARO in twijfel en spreekt van een dwaling, maar de gemeente ziet geen enkele aanleiding het advies van de ARO in twijfel te trekken. Tijdens twee vergaderingen is het bouwplan uitvoerig aan de orde geweest en inhoudelijk diepgaand besproken.

De appellant voert verder aan dat het plan niet binnen het Landschaps-DNA past. De gemeente is echter van oordeel dat het inrichtingsplan voor het plandeel Eilandseweg nadrukkelijk is geënt op de bestaande landschapskenmerken. In de toelichting wordt in de beeldkwaliteitsparagraaf Eilandseweg (par. 2.4) hierop ingegaan. Het landschappelijk inpassingsplan is tot stand gekomen na onder meer een analyse van de erven die in deze polder langs de Vecht liggen. Daarbij is gebruik gemaakt van de bijlage van de Structuurvisie Wijdemeren (2012), waarin tevens beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen voor een nieuw erf aan de Vecht.

De appellant voert verder aan dat er geen sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hiervan is naar de mening van de gemeente wel sprake. Het bestemmingsplan draagt op de locatie Juliana-Bernhardplein bij aan het goed benutten van bestaand bebouwd gebied en daarmee aan duurzaam ruimtegebruik. Op de locatie Eilandseweg is sprake van een zo compact mogelijk agrarisch bouwblok, waarmee eveneens sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

De appellant voert verder aan dat er bio-industrie toegestaan wordt, hetgeen niet bij zou dragen aan het hoofdbelang klimaatbestendigheid. Er is echter geen sprake van bio-industrie. Het gaat om een normaal agrarisch bedrijf; een reguliere rundveehouderij. Verder gaat het niet om een nieuw bedrijf; het gaat om een bedrijf dat wordt verplaatst vanaf de bestaande locatie.

Eveneens is geen sprake met een strijdigheid uit de structuurvisie Wijdemeren. Deze structuurvisie biedt zoals eerder gesteld en zoals ook besproken in de bestemmingsplantoelichting nadrukkelijk ruimte voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie. De tekening in de structuurvisie heeft verder een indicatief karakter.

2. De gemeente is van mening dat er wel degelijk sprake is geweest van een zorgvuldige belangenafweging, waarbij niet alleen de belangen van de particuliere initiatiefnemer

zijn gewogen. Bij dit plan heeft de gemeente zorgvuldig een belangenafweging gemaakt tussen enerzijds de belangen voor de agrariër en anderzijds ook zeker de belangen van de omwonenden.

Voor de gemeente is van belang dat er een ruimtelijk aanvaardbaar plan wordt ontwikkeld; financieel gewin heeft hierbij geen rol gespeeld. Gelet op de verrichtte onderzoeken (o.a. het landschappelijk inpassingplan) is hier zeker sprake van, waarbij ook gekeken is naar de belangen van de omwonenden.

Algemene landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector doen verder niet af aan het feit dat, in specifieke gevallen, individuele agrarische bedrijven zich verder moeten kunnen ontwikkelen. Bij onderhavig plan wordt een bestaand agrarisch bedrijf uitgeplaatst; het is hierbij logisch dat het bedrijf op de nieuwe locatie enige ruimte voor uitbreiding krijgt. Hierbij wordt ook verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 6 onder punt 2; in deze beantwoording wordt ook nader ingegaan op de gevolgen van de in ontwikkeling zijnde fosfaat-regelgeving.

Inzake de afweging van locatie-alternatieven, kan de gemeente stellen dat er geen specifieke locatie-alternatieven beschouwd zijn. Dit is ook niet aan de orde, aangezien de beoogde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is en er geen andere locaties bekend zijn die ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

In het kader van de beantwoording van de inspraakreacties is de gemeente wel ingegaan op de aangedragen suggestie om het agrarische bouwblok direct aansluitend aan het kasteelterrein te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat deze locatie niet wenselijk is. De locatie ligt ten eerste niet aan een bestaande ontsluitingsweg. De situering van het agrarische bouwblok past verder niet binnen de bestaande landschappelijke karakteristiek, waarin de boerenerven zich verspreid langs de dijk bevinden en hier direct aan liggen.

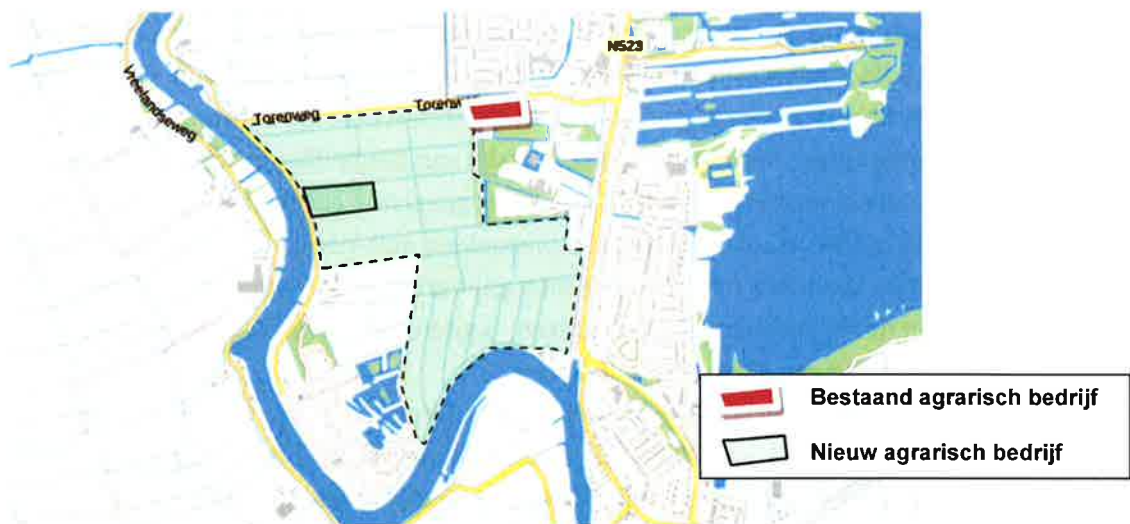
Verder is een beoordeling uitgevoerd van de geschiktheid van de locatie wat betreft de belangrijkste milieuaspecten. Hieruit blijkt het volgende:

- **Waterhuishouding**: bij dit punt is met name de toename van verharding relevant. Deze toename zal op de voorgenomen locatie niet anders (meer of minder) zijn dan op mogelijke alternatieve locaties. Bovendien wordt de toename, conform het beleid van het waterschap, gecompenseerd door compensatiewaterberging aan te leggen. Voor wat betreft overige waterhuishoudkundige aspecten (waterpeilen, -stroomrichting) geldt dat deze niet wezenlijk verschillend zijn voor de voorgenomen locatie of mogelijke alternatieve locaties in de omgeving.
- **Natuur en landschap**: Met name de stikstofemissie is van belang. Er is evenwel reeds een Natuurbeschermingswetvergunning verleend. De locatie ligt nabij Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (dat stikstofgevoelig is). Alleen verplaatsing van het bedrijf in meer westelijke (en dus meer noordelijke) richting in de polder waarschijnlijk kan theoretisch leiden tot een (beperkte) afname van de stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied. Hiervoor zijn evenwel niet direct geschikte alternatieve locaties voorhanden.

- Flora en fauna: De beoogde ontwikkeling heeft op theoretische alternatieve locaties in de polder geen effecten die per sé beter of slechter zouden zijn. Op de gekozen locatie komen evenwel geen streng of strikt beschermde soorten voor of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen van dergelijke soorten. Dit betekent dat alternatieve locaties in de polder in ieder geval niet geschikter zijn. Net als in de rest van de polder, kunnen binnen het plangebied algemeen voorkomende vogelsoorten broeden. Wanneer hier rekening mee gehouden wordt, door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, is geen sprake van belemmering of nadelen ten opzichte van alternatieve locaties.
- Luchtkwaliteit: De voorgenomen locatie voldoet ruim voor wat betreft het onderwerp luchtkwaliteit aan de afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij (25 respectievelijk 50 meter). Er zijn meer locaties waarvoor geldt dat voldaan wordt aan de minimaal aan te houden afstanden, echter is het aantal alternatieve locaties waarvoor geldt dat de afstand tot geurgevoelige objecten dusdanig groot is als voor de voorgenomen locatie het geval is beperkt. Dit geldt ook voor de fijn-stofemissie van de veehouderij en eventuele luchtverontreiniging vanwege de verkeersgeneratie van de planontwikkeling.
- Externe veiligheid: In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen mobiele en/of stationaire bronnen. Er is daarom geen toename van het groepsrisico en een nadere verantwoording kan daarmee achterwege blijven. Hiermee kunnen alternatieve locaties niet geschikter zijn.
- Bodem: Voor de voorgenomen locatie geldt dat er vanuit bodemkundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent dat alternatieve locaties in de polder in ieder geval niet beter geschikt zijn en wellicht zelfs minder geschikt.
- Geluid: Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning op de voorgenomen locatie wordt de voorkeursgrenswaarde voor wat betreft geluid afkomstig van wegverkeer niet overschreden. Er zijn geen beperkingen vanuit de Wet geluidhinder voor de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning. Hiermee kan een alternatieve locatie op dit aspect niet beter geschikt zijn en wellicht zelfs minder geschikt.

Algemene conclusie van de beoordeling is dat er in algemene zin vanuit de besproken milieuaspecten geen betere alternatieve locaties beschikbaar zijn. Op basis van de relevante milieuaspecten is de voorgenomen locatie hiermee de meest geschikte locatie voor het nieuwe agrarische bedrijf.

Hier komt bij dat ook vanuit het oogpunt van de toekomstige bedrijfsvoering de locatie wenselijk is. Zo heeft de grondsoort op deze locatie dicht aan de Vecht meer draagkracht dan midden in de polder. Dit heeft als voordeel dat koeien eerder en langer buiten kunnen blijven lopen. De navolgende kaart verduidelijkt dit.



Kaartbeeld ligging agrarisch bedrijf t.o.v. te beheren deel van de polder

Tevens is de gekozen locatie gelegen op een centrale locatie binnen het deel van de polder dat door het agrarische bedrijf wordt beheerd en geëxploiteerd. Dit heeft als voordeel dat de beweiding van de melkveekoeien optimaal is en dat de af te leggen afstanden voor agrarische werkzaamheden (bijvoorbeeld trekkers en andere machines) minimaal zijn. Dit is niet alleen bedrijfseconomisch wenselijk, maar ook vanuit milieu.

3. De maatvoering van de bedrijfsgebouwen is in het bestemmingsplan nauw omkaderd. De nieuwe stal wordt ca. 2.550 m² groot. In de bijlage 2 is een concept plattegrondtekening van de beoogde stal opgenomen. De oppervlakte van de gewenste nieuwe stal is benodigd gezien het beoogde aantal dieren (173 melkkoeien en 80 stuks vrouwelijk jongvee). De beoogde stal voldoet aan de welzijns- en emissie eisen en de bijbehorende stalbeschrijving (leaflet). Hierbij komt een werktuigenberging van ca. 1.000 m² bij. Gezien de omvang van de stal is dit een reële maat.

Ook in het geval niet meteen het beoogde aantal dieren wordt gehouden, is de stal niet meteen overgedimensioneerd. De stal zou niet evenredig kleiner worden, immers: een groot gedeelte van de stal is ingericht voor afkalfstallen, separatiehokken, melkstal en tanklokaal. Deze ruimtes worden bij het houden van minder dieren niet kleiner. Het gehele bouwblok is ca. 1,0 ha groot (woning en opstallen). Dit is voor een agrarisch bedrijf een realistische en een zeer gangbare maat: een modern agrarisch bedrijf heeft al snel een omvang nodig van 1,0 tot 1,5 ha.

Er wordt een maximale goothoogte van 4 m gebouwd voor de rundveestal. De goothoogte van de werktuigenberging bedraagt aan de open zijde 4,5 m. en een maximale dakhelling van 30 graden. De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan gemaximeerd op 12 m. In het rondom geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederhorst den Berg' gelden een maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen van resp. 6 en 10 m. In dit bestemmingsplan is dus een goothoogte van 2 m hoger toegestaan dan in voorliggend bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan zijn voor wat betreft de

goothoogte dus juist beperkter.

Wel is de maximale nokhoogte met 12 m 2 m hoger dan in het rondom geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. Bij nader inzien is op dit punt sprake van een omissie. Een aanwijzing hiervoor is dat in de afwijkingsregeling die onder voorwaarden een hogere nokhoogte toestaat (artikel 3.4.2 onder c) eveneens een maat van 12 m is genoemd. Een maximale nokhoogte van 12 m is ook niet gewenst: de gemeente acht het passender om wat dit betreft de maximale nokhoogte van 10 m aan te houden. In artikel 3.2.1 onder b zal dit punt worden aangepast naar 10 meter. Tevens zal de bestemmingsregeling worden aangepast in die zin dat geen verhoging van deze maximale bouwhoogte mogelijk is. Hiervoor wordt de afwijkingsbepaling in artikel 3.4.2 onder c voor de hoogte van bedrijfsgebouwen geschrapt. Verder zal in de algemene afwijkingsregel de bepaling die een overschrijding van 10% van de bepalingen inzake onder meer de bouwhoogte (artikel 18.1 lid b) worden opgenomen dat deze bepaling niet van toepassing is voor bedrijfsgebouwen.

Voor de bedrijfswoning gelden in onderhavig plan een maximale goot- en nokhoogte van 4 en 10 m. In het rondom geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederhorst den Berg' zijn de maten 6 en 8 m van toepassing. Ook hierbij geldt dat weliswaar de kap 2 m hoger mag zijn, maar de goothoogte moet weer 2 m lager zijn. Een maximale nokhoogte van 10 m voor een woning is verdedigbaar; mede aangezien vanuit de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit die hebben geleid tot een verhoging van de hoogte van een bouwlaag.

Ten slotte verzoekt de appellant om inzage te krijgen in de exacte maatvoering van de voorziene stallen. Deze exacte maatvoering van de stallen is nog niet bekend, aangezien de bouwtekeningen voor de bedrijfsgebouwen nog dienen te worden afgerond. Deze zullen bij de nog aan te vragen omgevingsvergunning bouwen worden gevoegd. Er is wel een concepttekening beschikbaar. Deze is opgenomen in de bijlage 2 bij deze notitie. De vergunningsaanvraag zal gepubliceerd worden en op dit moment heeft de appellant de gelegenheid zichzelf nader te informeren.

Wat het betreft de vraag om stukken van de ARO te ontvangen; deze zijn online opvraagbaar en in bijlage 1 zijn de relevante onderdelen hieruit opgenomen; zie hiervoor de beantwoording bij zienswijze 1, punt 4.

4. De gemeente is van mening dat de beeldkwaliteitsparagraaf inzake het plandeel Eilandseweg volledig en zeker niet suggestief is. Het getoonde inrichtingsplan toont de beoogde planopzet en de ligging en omvang van de bedrijfsopstallen. Uit de regels blijken de toegestane goot- en bouwhoogte.

De appellant voert aan dat de visuele effecten niet goed in beeld gebracht zijn. Middels de beschrijving in de beeldkwaliteitsparagraaf en middels het inrichtingsplan (een situatietekening) wordt hierin echter voldoende inzicht gegeven.

De appellant stelt verder dat de beschrijving van de impact op het landschappelijke beeld misleidend is als het gaat om de 'brede groenstrook', de appellant stelt dat deze maar 2 m breed is. Dit is echter onjuist. De groenstrook wordt aan de noordzijde over de gehele

lengte 4 m breed en aan de zuidzijde wordt die aan de voorzijde ca. 3,5 m breed, tot minimaal 2 m aan de achterzijde van het bouwblok. In de plantoelichting en op het inrichtingsplan is daarnaast wel degelijk aangegeven waaruit de groenstrook zal bestaan, namelijk in hoofdzaak met de hoofdsoort els, te vermengen met wilgen en essen en met toe te voegen onderbegroeiing. Ter hoogte van de stallen worden de bomen (elzen en essen) verder hoog opgekroond in verband met de beluchting van de stallen.

5. Wat betreft het verzoek om een fietspad langs de Torenweg aan te leggen: de gemeente acht dit in het kader van de verkeersveiligheid niet noodzakelijk. Evenwijdig aan de Torenweg (voor zover gelegen tussen de weilanden) is inmiddels een pad aangelegd dat gebruikt wordt door zowel voetgangers als fietsers. Tevens geldt dat op de Torenweg en de Eilandseweg al agrarisch verkeer aanwezig is door de aanwezigheid van andere agrarische bedrijven, maar ook door een loonwerkersbedrijf. Verkeersdeelnemers zijn hier aan gewend. Door onderhavig plan, de uitplaatsing van het agrarische bedrijf, zal het aantal verkeersbewegingen slechts beperkt toenemen. Het gaat naar schatting om ca. 7,3 verkeersbewegingen per dag. Dit is voor de gemeente geen aanleiding om langs de Eilandseweg in het kader van de verkeersveiligheid een fietspad aan te leggen.
6. Het verzoek van de appellant om de naam en contactgegevens op te nemen in de verslaglegging van deze zienswijze wordt gehonoreerd. Omdat deze notitie in het algemeen wordt geanonimiseerd, zijn de naam en contactgegevens (emailadres) in deze beantwoording opgenomen: J. Ottervanger en S. Bouwman, Joep.ottervanger@loyensloeff.com en passievoorontwikkeling@gmail.com.

5. Harmine Wolters Stichting

Bij brief van 14 maart 2017

Harmine Wolters Stichting
Kasteel De Nederhorst
Slotlaan 4
1394 BK Nederhorst den Berg

Inhoud reactie

1. Van een evenwichtige en vakmatige aandacht en afweging in de toelichting en de voorgaande procedurele stappen is geen sprake geweest. De ruimtelijke kwaliteit van het historische open weidegebied en de positie die het kasteelterrein inneemt krijgen stelselmatig te weinig aandacht.
2. Zowel in het veldonderzoek als in de Toets Ladder voor duurzame verstedelijking en uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt stelselmatig te geringe aandacht besteed aan het naast het plangebied Juliana-Bernhardplein gelegen kasteelterrein en de landschappelijke setting. Met geen woord wordt gesproken over het historische karakter van het kasteel met zijn parktuin en het open weidegebied. Die eeuwenoude complex, waarbij zowel kasteel als tuin- en parkaanleg Rijksmonumenten zijn, dient randvoorwaarde te zijn voor elke ontwikkeling.

afb. 1: Nederhorst in het landschap

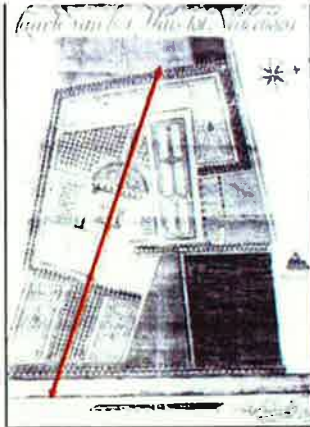


Fguur uit zienswijze die de landschappelijke ligging aanduidt

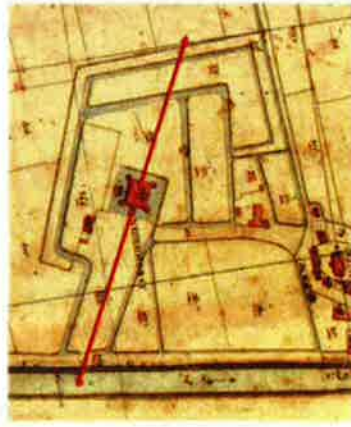
3. Het bestemmingsplan gaat voorbij aan de belangen van appellant en het algemeen belang: de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en belangrijke monumenten in de omgeving en de openheid van het karakteristieke veenweidelandschap. Het is onbegrijpelijk dat wordt gesteld dat het ontwerp en de beeldkwaliteit van het plan afgestemd zijn op de aanwezige cultuurhistorische elementen.
4. In het bestemmingsplan komt de afweging tussen het behoud van de open ruimte en de bouw van het nieuwe agrarische bedrijf niet of nauwelijks aan de orde. Het agrarische bedrijf leidt tot vermindering van het zicht en verdichting van het landschap. Ook worden de kwetsbare Vechtoevers extra belast met verkeer.
5. De appellant vraagt waarom niet is overwogen om een bestaand bedrijf over te nemen; binnen de huidige trend van schaalvergroting van melkveebedrijven en de beperkte beschikbare ruimte in de omgeving, zou dit een aannemelijke overweging geweest zijn.
6. De appellant stelt dat het opheffen van het agrarische bedrijf op de locatie Juliana-Bernhardplein en de realisatie van de nieuwe woonbuurt, niets met elkaar te maken hebben. De nieuwe bebouwing zou zowel functioneel als ruimtelijk aan- en ingepast moeten worden in de nieuwe situatie.
7. Vanuit historisch oogpunt dient de woningbouw zich te beperken tot de meest westelijke grens van de bestaande woningen aan de Torenweg. De bebouwing steekt anders te ver in het open weidegebied. De bestaande agrarische bebouwing is hier minder storend (gezien de directe functionele ruimtelijke relatie tussen bedrijf en weiland) dan woningbouw.
8. Functioneel storende bebouwing valt buiten de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit kan onder meer bebouwing zijn die zichtlijnen belemmeren, zoals de grote landbouwschuur. Hier zou geen vervangende bebouwing voor in de plaats moeten komen.

9. Het zicht op het kasteel wordt door de drie meest westelijk gelegen woningen (grotendeels) aan het zicht onttrokken. Dit is niet gewenst; ook vanuit het toeristische belang is het gewenst dat het kasteel en zichtbaar blijft vanuit het open weidegebied.
10. De westelijk geplande woningbouw is eveneens ongewenst omdat hiermee een duidelijke zichtas vanuit het kasteel en de tuin wordt afgeschermd. Het is gewenst de eeuwenoude relatie met het weidegebied te herstellen.

afb. 3: Historische context van Nederhorst



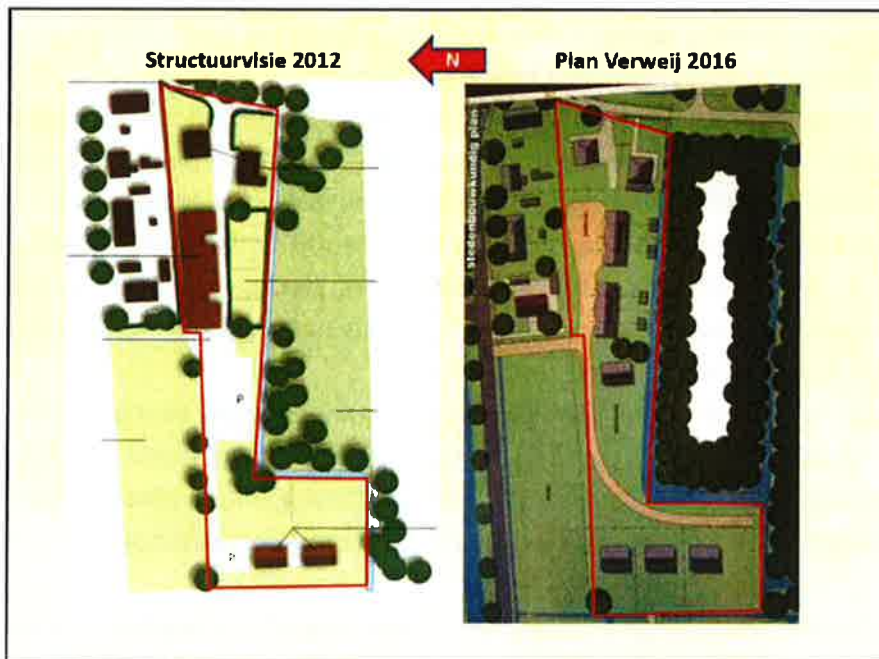
Jan van Staden, 1713



1811-1832 kadasterkaart minuutplan

Figuur uit zienswijzen (de bedoelde zichtlijn is in rood aangegeven)

11. De appellant stelt dat de verkaveling afwijkt van de structuurvisie; de structuurvisie zou richtinggevend moeten zijn voor de verkaveling.



Figuur uit de zienswijze met vergelijking plan met structuurvisie

12. Bij de voorgestelde verkaveling is de aanblik vanaf het kasteelterrein op de achtertuinen van woningen zeer onaantrekkelijk. Ook wordt onderhoud van de grenssloot bemoeilijkt. De hoge bomen op het kasteelterrein leiden mogelijk tot beperking van de lichtinval en tot toekomstige klachten van bewoners.
13. De afweging of op de locatie Juliana-Bernhardplein woningbouw gewenst is, is ten onrechte gerelateerd aan de huidige bedrijfsgebouwen. Er moet een zelfstandige afweging plaatsvinden met betrekking tot woningbouw op deze locatie, waarbij alle belangen worden afgewogen.

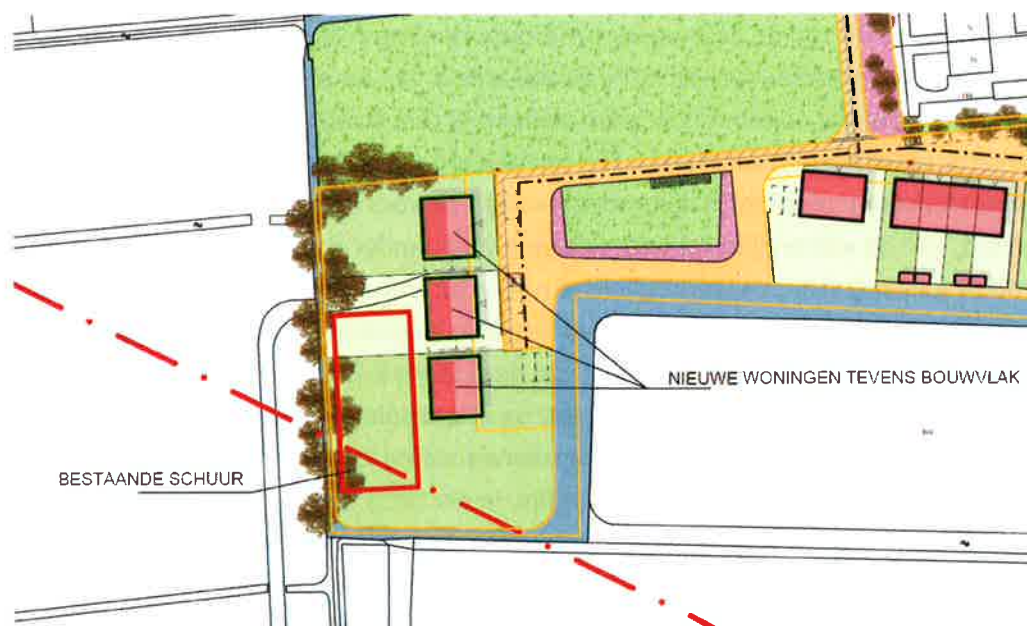
Inhoud reactie

1. De gemeente is van mening dat aan het plan een zorgvuldige en evenwichtige afweging vooraf is gegaan. Voor beide deelgebieden, Juliana-Bernhardplein en Eilandseweg is de beeldkwaliteit zorgvuldig uitgewerkt. Voor wat betreft de locatie Eilandseweg is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO), die uiteindelijk een positief advies heeft uitgebracht. Dit advies is door de provincie overgenomen. De gemeente is van mening dat de ruimtelijke kwaliteit van het historische open weidegebied niet wordt geschaad. De openheid wordt enigszins verminderd door de inpassing van het agrarische bouwvlak; de gemeente acht dit echter binnen het gehele plan en alles afwegende, acceptabel.
Hiernaast zal het agrarische bedrijf een belangrijke rol spelen bij het beheer van het open landschap van een groot deel van de Horn- en Kuijerpolder. Wat dit punt betreft wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 punt 2.
Bij het plandeel Juliana-Bernhardplein is veel aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde van het kasteel en dit heeft nadrukkelijk een rol gespeeld bij de ruimtelijke opzet. Hierbij gold als doel dat de ruimtelijke situatie niet mocht verslechteren. In de bestaande situatie is op de locatie reeds een agrarisch bedrijf met grote agrarische opstallen aanwezig. Dit plan geeft de mogelijkheid om het agrarische bedrijf op deze, om meerdere redenen niet passende locatie, te verplaatsen. Binnen het nieuwe plan zijn de woningen daarnaast gesitueerd ter plaatse van de bestaande agrarische bebouwing. Hiermee is geen sprake van het belemmeren van eventueel nog bestaande zichtlijnen. Ook is hiermee geen sprake van een verslechtering van de landschappelijke ligging van het kasteelterrein.
2. Er wordt wel degelijk in de toelichting uitgebreid ingegaan op het kasteel, de (rijks-) monumentale status en de cultuurhistorische waarde hiervan. Bij de planvorming heeft het bestaande kasteel een belangrijke rol gespeeld, waarbij als uitgangspunt gold dat de ruimtelijke opzet in ieder geval niet moest verslechteren in vergelijking met de bestaande situatie, waarin direct naast het kasteel op deze locatie een agrarisch bedrijf is gelegen. De gemeente acht de voorliggende planopzet geen verslechtering. De nieuwe gebouwen zijn gesitueerd in ruwweg dezelfde opzet als de bestaande agrarische bebouwing (althoewel niet in alle gevallen op precies dezelfde plaats). Door de planopzet is er geen sprake van de verstoring van bestaande zichtlijnen. Per saldo is verder sprake

van een vermindering van de hoeveelheid bebouwing. De gemeente acht een kleinschalig woonbuurtje in een open stedenbouwkundige opzet naast het kasteel beter passend dan het bestaande agrarisch bedrijf, met de bijbehorende omvangrijke, deels niet fraaie, agrarische opstallen en de hinder die de agrarische werkzaamheden met zich meebrengen. De nieuwe bebouwing krijgt een verder goede ruimtelijke kwaliteit. Hierop zal ook worden toegezien.

3. De gemeente is van mening dat het ontwerp en de beeldkwaliteit van het plan afgestemd zijn op de aanwezige cultuurhistorische elementen. Wat betreft het Juliana-Bernhardplein wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 en 2. Wat betreft de Eilandseweg wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 4.
4. De gemeente is wel degelijk in het bestemmingsplan en in de eerdere notitie vooroverleg en inspraak uitgebreid ingegaan op de afwegingen tussen het behoud van de open ruimte en de bouw van het nieuwe agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf is een inpassingsplan gemaakt dat borg staat voor een zorgvuldige inpassing in het bestaande landschap, passend bij het bestaande karakter. Een beperkte vermindering van de openheid door de inpassing van het agrarische bedrijf kan niet worden ontkend, maar wordt door de gemeente alles overwegende bij dit plan, acceptabel geacht. Wat betreft de vermeende extra verkeersbelasting kan worden gesteld, zoals ook in de eerdere notitie vooroverleg en inspraak is besproken, dat de verkeersdruk met circa 7,3 verkeersbewegingen per woning toeneemt. Dit aantal is te kwalificeren als zeer klein. De gemeente verwacht dat dit verkeer zonder problemen kan worden afgewikkeld op de Eilandseweg en de rest van het onderliggende wegennet. Van een grote extra verkeersbelasting is geen sprake.
5. Zoals eerder gesteld zijn geen locatie-alternatieven onderzocht omdat er geen belemmeringen zijn tegen de gekozen locatie en omdat blijkt dat er redelijkerwijs geen betere alternatieve locaties voorhanden zijn. Hierbij wordt ook verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 4 punt 2. De optie om een bestaand bedrijf over te nemen is niet onderzocht, omdat dit op voorhand de financieel-economische niet haalbaar is.
6. De gemeente is van mening dat het opheffen van het agrarische bedrijf en de realisatie van de nieuwe woonbuurt binnen dit plan wel degelijk nauw met elkaar te maken hebben. Dit laat onverlet dat er wel degelijk een zorgvuldig stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitskader voor de nieuwe woonbuurt is opgesteld, dat tot doel heeft gehad een stedenbouwkundig aantrekkelijk woonbuurtje te realiseren, dat goed aansluit op de rest van de bestaande bebouwde kom van Nederhorst den Berg. Het voorliggende plan getuigt van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van deze nieuwe woonbuurt.
7. De meest westelijke bebouwing (de beoogde drie kavels voor drie woningen) staat ruwweg op de locatie van de hier aanwezige hoge omvangrijke stalen loods (maar wel iets verder naar het noorden en oosten). Vanuit de ruimte-voor-ruimte-regeling is dit logisch, aangezien hiermee de nieuwe bebouwing min of meer op de plaats komt van de bestaande bebouwing. Wel is de nieuwe bebouwing verder naar het noorden en oosten

geplaatst, zodat deze dichterbij de overige geprojecteerde woningen zijn gelegen; zie hiervoor de navolgende afbeelding.



Stedenbouwkundig plan met situering drie woningen t.o.v. stalen loods (rode contour)

Dit is stedenbouwkundig gewenst, aangezien hiermee een ruimtelijk samenhangende woonbuurt ontstaat. Tussen de 3 woningen en de overige woningen ligt een groenvoorziening, wat de ruimtelijke uitstraling van de woonbuurt ten goede komt. Het is niet gewenst om de drie woningen dichterbij de overige woningen te situeren, vooral omdat de beschikbare ruimte hier te beperkt is en daarmee percelen zouden ontstaan die te klein zijn voor de beoogde (vrijstaande) woningen.

De nieuwe bebouwing zorgt verder niet voor een verstoring van open weidegebied, deze is immers in vergelijking met de bestaande stalen loods juist dichterbij de kern van Nederhorst den Berg gelegen. De gemeente deelt de mening van de appellant niet dat de nieuwe bebouwing meer storend zou zijn dan de bestaande: de woningen zijn gezamenlijk in bebouwingsoppervlak kleiner dan de bestaande loods. Tevens zullen de woningen worden omgeven door tuinen, die met name groen zullen worden ingericht. Ook zullen hier de erfgronden worden afgeschermd van het open gebied door middel van boomgroepen met heesters, dus allemaal gebiedseigen soorten, waarmee het geheel landschappelijk beter ingepast wordt dan de bestaande loods, die in het geheel niet landschappelijk is ingepast.

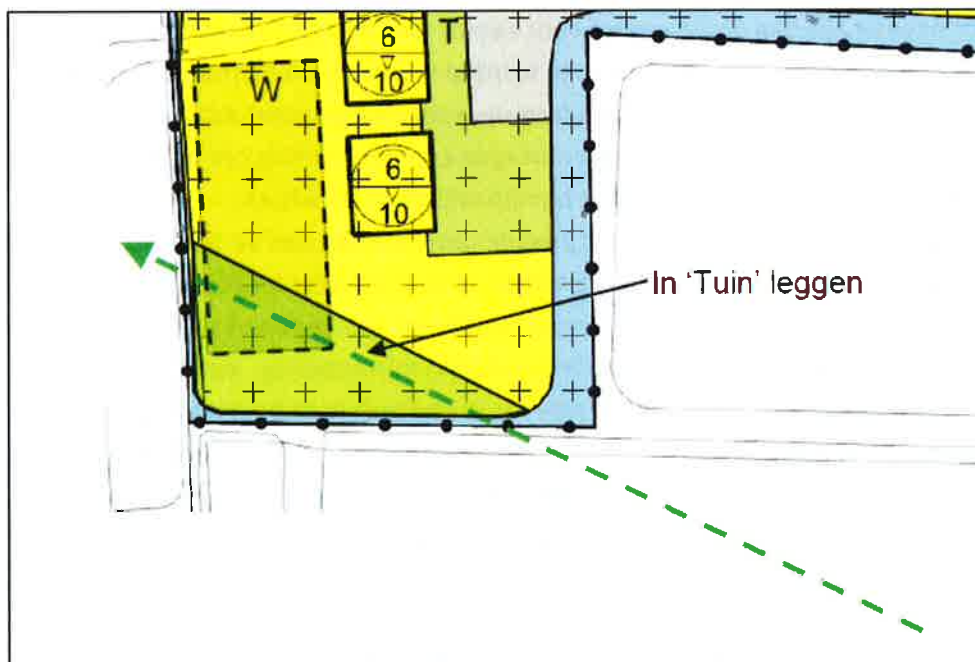
8. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt door de appellant verkeerd uitgelegd. Voor een uitleg hiervan wordt verwezen naar de bestemmingsplantoelichting. Uitvloeisel van de regeling is niet dat bebouwing die mogelijk een zichtlijn verstoort, niet mag worden betrokken in de regeling.
9. De appellant acht de westelijk geplande woningbouw ongewenst omdat hiermee een duidelijke zichtas vanuit het kasteel en de tuin wordt afgeschermd. Van deze zichtlijn is

in de bestaande situatie reeds geen sprake meer omdat in deze lijn een agrarisch gebouw staat (een stalen loods). De gemeente acht het niet reëel om bij een omvorming van een agrarisch bedrijf naar een woonbuurtje, zoals de appellant stelt 'oude zichtlijnen te herstellen'. Dit zou de bebouwings-/herontwikkelingsmogelijkheden te zeer beperken, waardoor de financieel-economische haalbaarheid van dit plan wegvalt. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen aanleiding toe. Daarnaast wordt betwijfeld in hoeverre redelijkerwijs sprake zou zijn van een vrij zicht, mochten er inderdaad geen gebouwen staan: de zichtlijn lijkt met name aan de voorzijde van het kasteel te worden beleefd, aan de achterzijde zal deze beleving veel minder aanwezig zijn door het vrij ondiepe kasteelgazon, de afwezigheid van structurerende lijnen en het bos, waarbij de bomen naar verwachting reeds veel van het zicht wegnemen. Ook acht de gemeente de realisatie van 3 woningen op de plaats van deze loods passend, zoals eerder besproken bij punt 7. Hier wordt aan toegevoegd dat de drie woningen iets verder naar het noorden en oosten gesitueerd worden dan de bestaande stalen loods. In tegenstelling tot de loods liggen de woningen niet in de zichtlijn. In die zin is sprake van een duidelijke verbetering. Verder is op de ruime kavel van de meest zuidelijke woning maximaal slechts 50 m² aan bijgebouwen (en 75 m² als het perceel groter is dan 250 m² en dit is het geval) toegestaan; hiermee is het zeer waarschijnlijk dat ook de bijgebouwen niet direct in de zichtlijn komen te staan.



Stedenbouwkundig plan met aanduiding bedoelde zichtlijn (rode stippellijn) en ligging bestaande loods (rode contour)

Om de appellant verder tegemoet te komen is besloten door de initiatiefnemer om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Het deel van het te realiseren woonperceel dat in deze zichtlijn is gelegen, zal hiervoor uit de bestemming 'Wonen' worden gehaald en in de bestemming 'Tuin' worden gelegd. Middels een specifieke aanduiding 'groen' wordt geregeld dat ter plaatse uitsluitend niet opgaand groen toegestaan is ter behoud van de zichtlijn. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde, tot maximaal 1 m hoog. Tevens geldt voor dit gebied dat hiervoor een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen voor het aanbrengen van opgaande begroeiing. Een omgevingsvergunningverlening is verbonden aan de eis dat de zichtlijn behouden moet blijven. Navolgende afbeelding geeft aan voor welk gebied deze specifieke regeling zal gaan gelden.



Afbeelding: globale projectie gebied waarvoor specifieke regeling ter behoud van zichtlijn gaat gelden op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De zichtlijn staat met de groene stippellijn aangeduid.

10. Zie het antwoord op vraag 9.
11. De gemeente vindt dat het voorliggende plan voor wat betreft de locatie Juliana-Bernhardplein in lijn is met de structuurvisie. De verbeelding wijkt danwel deels af van de structuurvisie uit 2012, maar is hier in grote lijnen wel mee in overeenstemming, omdat de basisopzet is overgenomen. Hierbij moet worden benadrukt dat de tekening zoals die was opgenomen in de structuurvisie, gezien het stadium van de planvorming, slechts een indicatief karakter had. Overigens is de tekening die de appellant van het 'plan Verweij' opgenomen heeft in de zienswijze niet correct.
12. De gemeente vindt dat het ruimtelijke plan niet leidt tot een verslechtering. In de bestaande situatie wordt vanaf de kasteeltuin uitgekeken op de achterkant c.q. zijkant

van een grote agrarische veestal, waarachter ook nog sprake is van wat buitenopslag. In de nieuwe situatie zullen dit de achterzijden van woonpercelen zijn, dus tuinen. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee eerder verbeterd dan verslechterd. De vraag is of de bewoners van deze woningen erfafscheidingen zullen plaatsen; dit staat deze bewoners vrij om te doen.

Wat betreft de stelling van de appellant dat het onderhoud van de grenssloot bemoeilijkt wordt: de gemeente verwacht geen problemen. De nieuwe situatie verbetert feitelijk in vergelijking met de bestaande, aangezien in de bestaande situatie op korte afstand van de sloot een grote agrarische stal is gelegen.

De gemeente acht de kans klein dat bewoners zullen worden verrast door het feit dat op het kasteelterrein hoge bomen staan die mogelijk zullen leiden tot enige beperking van de lichtinval. Dit is een bestaande situatie en te verwachten is dat nieuwe bewoners zich terdege bewust zijn van de omgeving voor ze zich hier vestigen. Toekomstige klachten van bewoners hoeven op dit punt niet te worden verwacht en hiernaast hoeft de appellant niet ervoor te vrezen (bijzondere situaties daargelaten) dat klachten van nieuwe bewoners zullen leiden tot bijvoorbeeld een verplichting om bestaande bomen op het kasteelterrein te kappen of het terrein anders in te richten.

13. De gemeente is van mening dat bij dit plan de ontwikkeling van de woonbuurt niet los is te zien met de verplaatsing van het agrarische bedrijf op deze locatie. Afgezien daarvan is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie om veel redenen passend. Er is feitelijk geen sprake van een uitbreiding van het (stedelijk) ruimtebeslag, aangezien het plan de herbestemming van een reeds bebouwde locatie betreft (een bestaand agrarisch bedrijf) die is gelegen aansluitend aan de rest van de bebouwde kom van het dorp. Met het plan vindt een passende afronding van het dorp plaats. De gemeente voegt hieraan toe dat de woonwijk Horn- en Kuijerpolder dieper het landschap insteekt dan de voorliggende planlocatie.

6. ARAG, namens Mw. W.C.L.E. Van Beusekom-De Heus, Torenweg 13

Bij brief van 15 maart 2017

ARAG SE Nederland
t.a.v. Dhr. M. Roos
Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN

Inhoud reactie

1. De appellant acht de beantwoording van de eerdere inspraakreactie onvoldoende.
2. De appellant stelt dat de verplaatsing van het agrarische bedrijf achterhaald is, nu er nieuwe regelgeving is en ontwikkelingen zijn rond de mest- en melkquota. De appellant stelt ter discussie of de verplaatsing van het bedrijf nog wel het beoogde resultaat zal opleveren.

3. De bedrijfsverplaatsing en de bouw van de 12 woningen zullen gedurende langere tijd gepaard gaan met bouwverkeer en vervoer van zware bouwmaterialen. Dit leidt tot geluidsoverlast.
Na realisatie van de 12 woningen is eveneens veel geluidsoverlast te verwachten door het omgevingsgeluid van de bewoning van die woningen.
4. De appellant verwacht dat de sloop en bouwwerkzaamheden schade aan de woning zullen toebrengen.
5. De appellant verwacht veel geluidshinder vanaf de nieuwe centrale ontsluitingsweg, waarover al het bestemmingsverkeer zal rijden. Dat de geluidshinder beperkt is omdat er slechts 72 voertuigbewegingen per dag zouden zijn (6 verkeersbewegingen per woning) is niet juist. Er moet gezien het gemiddeld hogere inkomen van toekomstige bewoners worden uitgegaan van meer voertuigbewegingen. Ook zijn de cijfers uit het CROW verkeerd geïnterpreteerd. Dit blijkt ook wel uit het feit dat er ook meer parkeerplaatsen gecreëerd worden (7 parkeerplaatsen).
In de bestaande situatie zijn er geen voertuigbewegingen. De appellant verwacht dat door de nieuwe ontsluitingsweg de Torenweg haar landelijk karakter verliest.
6. De appellant stelt dat onduidelijk is waar de beoogde 7 nieuwe parkeerplaatsen zullen komen. Dit is een belangrijk aspect, want dit heeft grote impact op het landelijke karakter en de hoeveelheid overlast. Daarom moet er een nieuw voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd worden.
7. De appellant acht de doorgevoerde verplaatsing van de ontsluitingsweg (5 m in westelijke richting) onvoldoende. Door de gemeente is de geluidshinder niet goed aangetoond. Tevens wordt de privacy geschaad en door het plan wijzigt het karakter van de omgeving, waardoor de totale woonervaring aangetast wordt. De appellant vraagt verder wie de, door de verplaatsing, ontstane groenstrook van 5 m zal beheren en onderhouden en hoe dit wordt ingericht.
8. De appellant stelt dat de gemeente niet inhoudelijk in is gegaan op de stelling dat een ontsluitingsweg op de beoogde plek niet geschikt is, omdat een eerdere aanvraag van de Maatschap Verweij om hier een toegangsweg aan te leggen is afgewezen.
9. Uit de stukken blijkt niet dat er alternatieve ontsluitingswegen zijn beoordeeld. In het kader van een goede belangenafweging had dit wel moeten. De appellant is het niet eens met de stelling van de gemeente dat een alternatieve ontsluitingsweg tussen de twee bestaande woningen aan het Juliana Bernhardplein niet wenselijk is omdat er te weinig ruimte is. Er is hier namelijk nu wel voldoende ruimte voor groot agrarisch verkeer (vrachtauto's, tractoren, e.d.).
10. De appellant stelt dat niet is onderbouwd dat de vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied stedenbouwkundig en verkeerskundig niet te geïsoleerd liggen.
11. De appellant stelt dat de gemeente ten onrechte redeneert dat een alternatieve locatie van de woonwijk niet passend is. Precies dezelfde argumenten (niet aan een bestaande ontsluitingsweg, niet passend in landschappelijke karakteristiek) zijn immers toepasbaar op de voorliggende locatie.

12. De appellant stelt dat de gemeente bij de bouw aan de huizen aan de Torenweg 11 en 13 een landelijk en vrij uitzicht gegarandeerd heeft.
13. De appellant vraagt of er wel voldoende alternatieve plannen ter tafel zijn gebracht: als op voorhand duidelijk is dat een alternatief leidt tot een gelijkwaardig resultaat met aanzienlijk minder bezwaren, dan wordt goedkeuring onthouden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
14. De appellant stelt dat de rust en het woongenot worden aangetast en dat de waarde van de woning in waarde zal dalen. De appellant stelt dat de belangen van appellant onvoldoende is meegewogen. De appellant zal niet nalaten een procedure voor het verkrijgen van planschade te starten.

Beantwoording reactie

1. De gemeente acht de beantwoording van de eerdere inspraakreactie voldoende. Voor zover er aanvullingen of verduidelijkingen benodigd waren, zijn deze in de navolgende punten verwoord.
2. In dit geval is sprake van een agrarisch bedrijf dat op de bestaande locatie wordt beperkt in de bedrijfsexploitatie en niet duurzaam kan ontwikkelen. Mede om die reden wordt het bedrijf verplaatst. Algemene landelijke ontwikkelingen doen er niet aan af aan dat dit individuele bedrijf bedrijfseconomisch op de nieuwe locatie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgt. Juist de nieuwe bedrijfslocatie biedt de ondernemer perspectieven voor het duurzaam ontwikkelen van een agrarische bedrijf. Op deze locatie kan optimaal invulling worden gegeven aan de maatschappelijke tendens m.b.t. het aanbieden van beweiding aan de melkkoeien. Zoals uit de afbeelding bij de beantwoording van zienswijze 1 punt 2 blijkt is het nieuwe bedrijf midden in het huiskavel gelegen waardoor langer beweiding kan worden toegepast.
In het kader van de beantwoording van deze zienswijze is het ook zinvol om in te gaan op de gevolgen van de in ontwikkeling zijnde fosfaatreductieregeling voor onderhavig plan. Hiervoor in de navolgende tekstvakken allereerst een algemene uitleg van het kader.

Afschaffing melkquotering

Op 1 april 2015 is de Europese melkquotering afgeschaft. Door het afschaffen van de melkquotering is de jarenlange productiebegrenzing van de Nederlandse melkrundveehouderij komen te vervallen. Dit heeft als gevolg dat melkveehouders in Nederland de melkproductie per bedrijf kunnen uitbreiden zonder dat hiervoor een heffing in rekening wordt gebracht. Het verdwijnen van de melkquotering heeft in Nederland geleid tot een groei van de melkveestapel en hiermee samenhangend de productie van melk en mest. Hierdoor ontstaat het gevaar dat Nederland de derogatie^[1] gaat verliezen. Om dit te

¹ Boeren die vooral grasland in gebruik hebben, kunnen met een hogere gebruiksnorm voor stikstof uit graasdierenmest rekenen als ze voldoen aan alle voorwaarden. Nederland heeft voor de jaren 2014 tot en met 2017 opnieuw derogatie gekregen. Op landbouwgrond mag 170 kilogram stikstof uit dierlijke mest per hectare per jaar gebruikt worden. Dit mag worden verhoogd naar 250 of 230 kilogram als voldaan wordt aan de voorwaarden voor derogatie.

voorkomen en het aantal melkkoeien in Nederland te verminderen heeft de overheid al dan niet in samenwerking met het bedrijfsleven maatregelen afgekondigd en uitgevaardigd.

Fosfaatreductieregeling 2017

Nederland moet in 2017 de fosfaatproductie terugbrengen naar het niveau dat is toegestaan voor het behoud van de derogatie. Op 3 februari 2017 heeft de staatssecretaris de Tweede Kamer geïnformeerd over de maatregelen om deze vermindering te realiseren. De fosfaat reductieregeling is er voor bedoeld om versneld de fosfaat reductie doelstelling te behalen om de derogatie te behouden. De fosfaat reductie regeling is daarom slechts een jaar (2017) van toepassing en zal daarna overgaan in het fosfaat rechten stelsel. Deze wetgeving wordt verder in de deze nota beschreven. In de huidige situatie is er geen sprake van een toename van het aantal stuks melkvee ten opzichte van 2 juli 2015 waardoor het fosfaat reductieplan niet beperkend werkt voor het onderhavige bedrijf. In het jaar 2017 wordt het aantal dieren niet uitgebreid waardoor er geen sprake is van negatieve gevolgen voor onderhavige veehouderij.

Fosfaatrechten

Op 3 maart 2016 heeft de staatssecretaris van Economische Zaken in een brief een nadere invulling van het stelsel van fosfaat voor melkvee uiteengezet. In de brief worden maatregelen toegelicht om de fosfaatproductie van het melkvee te reguleren en te reduceren. Dit vindt plaats doormiddel van het toekennen van fosfaatrechten gebaseerd op de referentiedatum 2 juli 2015. De fosfaatrechten worden berekend aan de hand van de feitelijke gehouden dieren vermenigvuldigd met de forfaitaire fosfaatexcretie van het melkvee en vrouwelijk jongvee. De staatssecretaris stelt voor om de rechten vrij te verhandelen waardoor het voor individuele bedrijven mogelijk blijft om door het aankopen van fosfaatrechten het aantal dieren uit te breiden. Het stelsel van fosfaatrechten melkveehouderij is beoogd in werking te treden op 1 januari 2018. Vanaf deze datum mogen melkveehouders niet meer fosfaat produceren dan de hoeveelheid waarover zij over rechten beschikken.

AMvB grondgebondenheid

De Algemene maatregel van Bestuur verantwoorde groei melkveehouderij (AMvB) grondgebondenheid is per 1 januari 2016 in werking getreden. De AMvB grondgebondenheid heeft als doel te voorkomen dat de melkveehouderij zonder grond kan groeien. Daarom wordt de mogelijkheid voor melkveebedrijven om alleen op basis van mestverwerking te groeien, beperkt door de AMvB grondgebondenheid. De AMvB grondgebondenheid is ook van toepassing op de veehouderij aan de Eilandseweg Nederhorst den Berg op de diercategorieën melk- en kalkkoeien en vrouwelijk jongvee.

In het jaar 2015 zijn binnen de veehouderij aan de Juliana Bernhardplein te Nederhorst den Berg minder dan de voornoemde 173 melkkoeien en 80 stuks vrouwelijk jongvee gehouden. Voor het uitbreiden van het aantal stuks melkvee ten opzichte van deze referentiedatum moeten fosfaatrechten worden aangekocht. Vooruitlopend aan de invoering van het stelsel van fosfaatrechten worden al fosfaatrechten van stoppende veehouders of agrarische bedrijven die inkrimpen aangeboden. Op dit moment is er al voldoende aanbod van fosfaatrechten om de uitbreiding te kunnen realiseren. Mede als gevolg van de hiervoor besproken 'AMvB grondgebondenheid' zal de ondernemer zijn bedrijf op een verantwoorde wijze (met zorg voor dierenwelzijn en milieu uitstoot) gefaseerd laten doorgroeien. Dit is in de melkveehouderij gebruikelijk en

draagt bij aan een gezonde verantwoorde bedrijfsontwikkeling. Het getuigt niet van verantwoordelijk ondernemerschap om op voorhand voor te sorteren op de maximale groei door de gronden alvast te verwerven. De extra dieren genereren extra liquiditeit waardoor gefaseerde groei mogelijk wordt gemaakt. De bouw van de stal is uiteraard noodzakelijk om de extra dieren te kunnen huisvesten. De stalruimte is er nu namelijk niet.

3. De sloop- en bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk en hiermee naar de mening van de gemeente aanvaardbaar. Tevens vinden de sloop- en bouwwerkzaamheden plaats conform de bestaande wet- en regelgeving.

De gemeente verwacht dat geluidsoverlast als gevolg van het algemene omgevingsgeluid dat een woonbuurt met zich meebrengt (gedacht kan worden aan de aanwezigheid en het stemgeluid van mensen) zeer beperkt is. Wat betreft geluidshinder van het verkeer wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 5.

4. Wat betreft eventuele schade aan de bestaande woningen is reeds toegezegd dat voorafgaand aan de heiwerkzaamheden (die in bepaalde gevallen kunnen leiden tot schade op omliggende gebouwen) een vooropname zal worden uitgevoerd waarmee in beeld zal worden gebracht of er eventueel sprake is van schade aan gebouwen en opstallen. Deze zal, mocht daar sprake van zijn, uiteraard worden vergoed.

5. De ontsluitingsweg zal voor beperkte hinder zorgen. De ontsluitingsweg ontsluit 12 woningen. Eerder stelde de gemeente dat elke woning leidt tot 6 (auto)verkeersbewegingen per dag. Dit is een algemeen aanvaard kengetal. De CROW-publicatie 317 geeft meer specifieke cijfers. Uitgaande van een ligging in een niet-stedelijke kern, in de rest van de bebouwde kom, geldt voor een koopwoning vrijstaand een kengetal van 7,8 en voor een koopwoning tussen/hoek een kengetal van 7,0. Hiermee zou het in totaal gaan om 87,2 verkeersbewegingen per dag, in plaats van de eerder genoemde 72 voertuigbewegingen per dag, die op de ontsluitingsweg zullen worden afgewikkeld. Dit is nog steeds een zeer lage verkeersintensiteit. Het standpunt van de gemeente inzake dit aspect wijzigt daarom niet. Dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd, doet aan het voorgaande niet af. Meer parkeerplaatsen leiden niet tot extra verkeersbewegingen.

Gezien voorgaande verwacht de gemeente niet dat de Torenweg haar bestaande karakter verliest.

De ontsluitingsweg alsmede het nieuwe openbare gebied worden verder opgenomen in een 30 km/u zone. De lage snelheden van het verkeer dragen eveneens bij aan de beperking van geluidshinder.

6. Binnen de beoogde openbare ruimte is ruimte gevonden voor de realisatie van 7 extra parkeerplaatsen. Op navolgende tekening staan deze aangeduid met de groene sterren.



Afbeelding uitsnede inrichtingsplan met aanduiding extra parkeerplaatsen

7. Door de ontsluitingsweg 5 m in westelijke richting te verplaatsen heeft de gemeente beoogd de bezwaren voor een deel weg te nemen. Hierdoor ligt de ontsluitingsweg verder van de woning van appellant af en is er ruimte voor een brede groenstrook. Hiermee wordt mogelijke hinder beperkt. De groenstrook zal worden onderhouden door de gemeente. Er zal geen hoog opgaand groen worden aangeplant in de groenstrook. Gezien de te verwachten zeer beperkte verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg, kan onaanvaardbare geluidshinder bij voorbaat worden uitgesloten. Wat betreft de vermeende vermindering van het woongenot en de karakterwijziging van de omgeving: de gemeente denkt niet dat hier sprake van is. De nieuwe woonbuurt wordt zorgvuldig ingepast. Er staan geen woningen in de directe omgeving van de woning van appellant en ook is geen sprake van een beperking van het uitzicht, omdat de nieuwe woningen niet in de zichtlijnen vanaf de voorzijde van de woning van de appellant staan, of op grotere afstand. Het staat de appellant verder vrij om een planschadeclaim in te dienen.
8. De gemeente is van mening dat de eerdere afwijzing van de aanvraag voor een toegangsweg van de Maatschap Verweij niet af doet aan het feit dat de ontsluitingsweg voor de woonbuurt op de beoogde locatie passend en aanvaardbaar is. Reden is hiervoor is onder meer dat de ontsluitingsweg centraal ligt, waardoor alle nieuwe woningen op acceptabele afstand liggen.
9. Zoals eerder gesteld in de vooroverleg- en inspraaknotitie is wel degelijk gekeken naar alternatieven. Er is (onder meer) overwogen om de ontsluitingsweg aan te leggen tussen de twee bestaande woningen aan het Juliana-Bernhardplein, hier ligt immers in de

bestaande situatie de belangrijkste inrit van het agrarische bedrijf. Het is echter niet gewenst de ontsluitingsweg tussen deze bestaande woningen te leggen. Ten eerste omdat hier te weinig ruimte is en de woonerven/tuinen bij deze woningen te klein zou worden. Ten tweede is het gewenst dat de beide woningen voldoende ruimte hebben voor een tuin, door de ontsluitingsweg aan deze zijde te leggen, zou de tuin bij de beide woningen te klein worden, dit is ruimtelijk en functioneel niet gewenst. Ten derde omdat de ontsluitingsweg dan een zeer decentrale ligging zou krijgen ten opzichte van de nieuwe woningen. Met name de vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied zouden dan stedenbouwkundig en verkeerskundig een te geïsoleerde ligging krijgen. Het feit dat hier in de bestaande situatie de ontsluiting van het bestaande agrarische bedrijf is gelegen, doet hier niet aan af. De bestaande ontsluiting van het agrarische bedrijf moet namelijk eveneens als niet-passend worden beschouwd. Het is ongewenst dat het agrarische verkeer van dit bedrijf aansluit op een woonstraat. Dit is ook één van de redenen waarom verplaatsing van het agrarische bedrijf gewenst is.

10. Bij een ontsluiting aan de uiterste oostzijde van het plangebied, zouden de vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied erg ver van de ontsluitingsweg gelegen zijn. Dit is stedenbouwkundig en verkeerskundig niet gewenst.
11. De gemeente acht de nieuwe woonbuurt op deze locatie passend. Deze sluit aan op de bestaande kern Nederhorst den Berg. In vergelijking met het bestaande agrarische bedrijf op deze locatie is sprake van een verbetering. De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten via de bestaande Torenweg; de interne ontsluiting van de nieuwe woonbuurt sluit hier op aan. De argumenten van de appellante worden dan ook niet gedeeld.
12. Een gemeente kan in geen enkel geval aan een burger garanderen dat er in de omgeving van de woning geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden en heeft dat ook in dit geval niet gedaan.
13. De gemeente heeft wel degelijk alternatieven onderzocht, in ieder geval voor wat betreft de ontsluitingsstructuur. Voor de gekozen ontsluitingsweg is geen alternatief voorhanden waarvan kan worden verwacht dat deze met een gelijkwaardig resultaat tot aanzienlijk minder bezwaren zou leiden.
14. Het staat de appellante vrij om een planschadeclaim in te dienen. Wat betreft de belangenafweging wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 4 onder punt 2.

7. Vechtplassencommissie

Bij brief van 15 maart 2017 met aanvulling per mail

Vechtplassencommissie
Postbus 5347
1380 GH WEESP

Inhoud reactie

1. Uitgangspunt voor de appellante is de bescherming van het open landschap in de Vechtstreek waaraan de agrarische sector een onmisbare bijdrage levert. De appellante

acht de bedrijfsverplaatsing om die reden begrijpelijk. Er wordt echter onvoldoende duidelijk gemaakt dat dit ook de beste oplossing is.

De appellant vraagt of er alternatieve locaties zijn onderzocht die landschappelijk mogelijk beter scoren, zoals bijvoorbeeld die aansluit bij de begraafplaats naast of achter het kasteelterrein.

2. De appellant vraagt welke overwegingen de ARO had op 23-8-2016 om tot een positief oordeel te komen in vervolg op de eerdere vragen in het advies van 4-7-2016.
3. De appellant vraagt of de vorm en vooral de maten van de agrarische bebouwing (met name de nokhoogte van 12 m) in overeenstemming zijn met de karakteristieke boerderijen langs de Vecht. Een oordeel van de Monumenten- en Welstandscommissie Wijdmeren wordt hier node gemist.
4. De appellant vraagt of de elzenstrook rondom de agrarische bebouwing van ca. 2,5 m breed niet aan de magere kant is.
5. De appellant vraagt of de grondgebondenheid van het agrarische bedrijf voldoende is geborgd in dit bestemmingsplan.

Beantwoording

1. De gemeente is het eens met de appellant dat de bedrijfsverplaatsing passend is. Er zijn door de gemeente geen specifieke locatie-alternatieven beschouwd. Dit is ook niet aan de orde, aangezien de beoogde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is en er geen andere locaties bekend zijn die ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Zie verder ook de verantwoording bij zienswijze 4 punt 2.
2. De gemeente is niet bekend met de achterliggende overwegingen die ARO heeft gehad om tot een positief oordeel te komen. Evenwel geven de verslagen van de vergaderingen voldoende informatie over de afweging van de ARO, naar de mening van de gemeente. Zoals eerder gesteld zijn alle verslagen van de ARO gepubliceerd zijn, zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 punt 4.
3. De gemeente is van mening dat de omvang en situering van het agrarische bouwblok over het geheel zorgvuldig tot stand is gekomen. Voor een verantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 2 en zienswijze 3 onder 2. Wat betreft de nokhoogte van 12 m moet geconstateerd worden dat sprake is van een ommissie, zoals eerder genoemd. Bedoeld is geweest om een maximale goot- en bouwhoogte voor de bedrijfsopstallen van 4 m en 10 m vast te leggen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Ook worden binnenplanse afwijkingsbepalingen die een hogere bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mogelijk maken, geschrapt.
Wat betreft het gevraagde oordeel van de Monumenten- en Welstandscommissie Wijdmeren kan worden gesteld dat een beoordeling niet nodig is omdat de bouwmaten in lijn zijn met de omliggende agrarische bedrijven.
4. De gemeente is niet van mening dat de beoogde groene randen van het agrarische bedrijf aan de magere kant zijn. De groenstrook wordt aan de noordzijde over de gehele

lengte 4 m breed en aan de zuidzijde wordt die aan de voorzijde ca. 3,5 m breed, tot minimaal 2 m aan de achterzijde van het bouwblok. De groenstrook zal inderdaad bestaan uit de hoofdsoort els, maar dit wordt vermengd met wilgen en essen en met toe te voegen onderbegroeiing. Hiermee is sprake van een passende groene inkadering van het agrarische bedrijf.

5. Ter plaatse wordt een grondgebonden agrarisch bedrijf beoogd, namelijk een veehouderij met melkkoeien en vrouwelijk jongvee waarbij sprake is van een onlosmakelijke samenhang van het aantal dieren en de beschikbare landbouwgronden. Met name voor de weidegang is het van belang dat het bedrijf binding heeft met de grond. Een uitgangspunt hierbij is dat de koeien de mogelijkheid hebben om buiten te lopen en dat er voldoende grasaanbod aanwezig is om actief te kunnen grazen. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en imago is het grondloos houden van melkkoeien niet wenselijk en mogelijk (AMvB grondgebonden groei melkveehouderij). Ten aanzien van de mogelijkheid om te voldoen aan de eisen met betrekking tot weidegang kan ruimschoots aan de norm worden voldaan. Het bedrijf beschikt over een huiskavel van 39 hectare grasland. In totaal behoort bij het bedrijf 53 ha grond. Bij beweiding wordt een maximale veebezetting van 8-10 koeien per ha aangehouden. In onderhavige situatie zal dan bij een veebezetting van 312-390 melkkoeien sprake kunnen zijn van beweiding.² In onderhavige situatie worden 'slechts' 173 melkkoeien gehouden. Op basis van het aantal dieren in relatie tot de beschikbare gronden is er sprake van een grondgebonden veehouderij. Ten slotte is vastgelegd in de regels dat uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan is. In de omgevingsvergunning milieu zullen de te houden diersoorten worden vastgelegd.

² http://www.clm.nl/uploads/pagina-pdfs/CLMrapport-Opties_grondgebonden_melkveehouderij-859-web.pdf

8. Torenweg 11

Bij brief van 16 maart 2017

A. Kalter en R.J. Kalter
Torenweg 11
1394 EA Nederhorst den Berg

R.J. Kalter
Dammerweg 33
1394 GN Nederhorst den Berg

Inhoud reactie

1. Er is op het verhoogde kruisingsvlak reeds sprake van verkeersoverlast, met de realisatie van de ontsluitingsweg op de geprojecteerde plaats wordt dit verergerd. De verplaatsing van de ontsluitingsweg 5 m in westelijke richting vermindert nauwelijks iets.
2. Een ontsluitingsweg ca. 100 m in westelijke richting zou mogelijk wel acceptabel zijn. De appelland heeft een voorstel in schets bijgevoegd met een aangepaste inrichting waarin de ontsluitingsweg is verplaatst en het blokje van drie vrijstaande woningen aan de westzijde is verschoven. Dit zou een meer passende oplossing zijn, onder meer omdat zichtlijnen nauwelijks meer worden geblokkeerd en op deze wijze wel een passende afronding van het dorp ontstaat. Deze oplossing zou mogelijk ook voor de Harmine Wolters Stichting gunstiger zijn. De appelland is bereid om van gedachten te wisselen over een voor alle partijen acceptabele oplossing.



Inrichtingssuggestie uit zienswijze

3. De appellanden verwachten planschade, door verlies van woongenot, door de nabijheid van de ontsluitingsroute.

4. De appellants stelt dat uit de overweging dat de situering van de ontsluitingsweg tussen de twee bestaande woningen aan het Juliana Bernhardplein niet passend zou zijn, blijkt dat alleen is gekeken naar de belangen van de Maatschap Verweij.
5. Er wordt naar de mening van de appellants voorbijgegaan aan het ruimtelijke effect en de monumentale plek voor deze locatie dichtbij het kasteel Nederhorst. Het voorliggende plan vormt geen passende afronding van het dorp. De drie vrijstaande woningen aan de westzijde van het plan verstoren het beeld op de buitenplaats zeer. Ook liggen deze woningen te geïsoleerd om nog van een passende afsluiting te kunnen spreken.
6. De appellants stellen dat de bestaande stalen loods ondanks ernstige bezwaren is gerealiseerd en verdenken de initiatiefnemers ervan deze schuur te hebben gebouwd om deze locatie geschikt te maken voor woningbouw. Deze stalen loods had nooit gerealiseerd mogen worden.
7. Met het plan is geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden en alleen met de belangen van de maatschap Verweij (en misschien de belangen van de gemeente zelf).
8. De appellants verwachten ernstige hinder te ondervinden van bouw- en heiwerkzaamheden.
9. Er is onvoldoende aandacht geweest voor het zorgvuldigheidaspect: onderzoek naar alternatieve ontsluitingsweg, milieuhinder, de wet Ruimtelijke ordening en het vrijkomen van schadelijke stoffen bij de sloop van de boerderij.
10. De appellants zijn verbaasd dat op de plek van de toekomstige boerderij inmiddels alle elektrakabels reeds gerealiseerd zijn. Dit is zeer voorbarig.
11. De appellants vinden het vreemd dat een eerder verzoek tot aanleg van een ontsluitingsweg door de gemeente is afgewezen.

Beantwoording

1. Dat op het verhoogde kruisingsvlak van de Torenweg reeds sprake zou zijn van verkeersoverlast is de gemeente niet bekend en is onwaarschijnlijk gezien de lage bestaande verkeersintensiteiten. Wat betreft de geluidshinder op de ontsluitingsweg wordt verwezen naar zienswijze 6 onder punt 5.
2. Het alternatieve inrichtingsplan is niet gewenst. De ontsluitingsweg zou hiermee zeer decentraal liggen ten opzichte van de beoogde woningen. Dit is verkeerskundig en stedenbouwkundig niet gewenst. Verder is het niet gewenst dat de drie woningen aan de westzijde worden verplaatst; het uitgangspunt is hier dat deze woningen ruwweg op de locatie van de bestaande grote stalen loods (maar wel iets verder naar het noorden en oosten) worden gesitueerd. Met de door appellants beoogde situering worden verder doorzichten richting het kasteel die er nu wel zijn, verstoord en doorbroken. Ook is in de gesuggereerde stedenbouwkundig opzet sprake van te kleine percelen, die niet passen bij de beoogde vrijstaande woningen. Een denkbare 'oplossing' hiervoor zou zijn om de woningen extra tuin te geven aan de noordzijde, dus ter plaatse van het bestaande en te handhaven agrarische perceel. Een belangrijk nadeel zou echter zijn dat hiermee juist

voor de appellant en zijn directe burenen het bestaande vrije zicht aan de voorzijde van de woningen zou verslechteren; immers: het is niet ondenkbaar dat deze tuinen zouden worden afgeschermd met schuttingen of hoge hagen. Deze optie is dus niet in het belang van de appellant.

3. Het staat de appellanten vrij een planschadeclaim in te dienen.
4. De gemeente heeft de alternatieve ontsluitingsweg tussen de twee bestaande woningen aan het Juliana Bernhardplein beoordeeld, zie ook de beantwoording van zienswijze 6 punt 9. Op basis van objectieve argumenten is dit geen wenselijk alternatief. De belangen van Maatschap Verweij hebben bij deze afweging geen rol gespeeld.
5. Er wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 5 punt 2 en 3. De drie vrijstaande woningen aan de westzijde van het plan liggen ruwweg binnen de bebouwingscontour van de bestaande stalen loods. Dit verklaart de situering; Deze liggen niet te geïsoleerd, door juist een middengebied vrij te laten worden hier de bestaande zichtlijnen richting het kasteel / de buitenplaats gerespecteerd.
6. De wijze waarop de stalen loods gerealiseerd is, doet in het kader van het voorliggende plan niet terzake en kan ook niet meer ter discussie staan. De gemeente acht het aannemelijk dat deze loods destijds is gerealiseerd ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten.
7. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 punt 2 en zienswijze 5 punt 3.
8. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, punt 3.
9. Wat betreft het onderzoek naar een alternatieve ontsluitingsweg wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 6 punt 9. Dit plan is opgesteld conform de wet Ruimtelijke ordening. Wat betreft milieuhinder wordt gesteld dat in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de toelichting ingegaan is op alle milieuaspecten. Kortweg volgt hieruit de conclusie dat er op basis van de milieuaspecten geen sprake van is van belemmeringen tegen de beoogde ontwikkeling. Het vrijkomen van schadelijke stoffen bij de sloop van de boerderij hoeft niet te worden verwacht. Er zal worden gesloopt conform de bestaande wet- en regelgeving, ook wat betreft bijvoorbeeld asbest. Hiermee worden schadelijke gezondheidsgevolgen voor de omgeving voorkomen.
10. Het staat de initiatiefnemer in principe vrij voorbereidende werkzaamheden uit te voeren. Het risico dat die werkzaamheden voorbarig zijn als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of vernietigd wordt door Raad van State is geheel aan de initiatiefnemer.
11. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, punt 8.

9. Waternet

Bij mail van 2 maart 2017

Waternet
Sector Watersysteem
Afdeling: Waterplannen en Besturing
Postbus 94379
1090 GJ Amsterdam

Inhoud reactie

De opmerkingen uit het vooroverleg zijn correct weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen aanvullende opmerkingen.

10. Stichting Kastelen Buitenplaatsen Landgoederen

Bij brief van 9 april 2017, ontvangen d.d. 11 april 2017

SKBL
Veerpoordijk 105
6981 LA Doesburg

Ontvankelijkheid

De zienswijze is buiten de zienswijzentermijn ingediend, die eindigde op 16 maart 2017. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Daarom wordt deze verder niet behandeld.

Ambtshalve aanpassingen

- In de regels is de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen verlaagd van 12 m naar 10 m. Ook zijn in de regels binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen te verhogen verwijderd.
- De zichtlijn van het kasteel wordt veilig gesteld door het deel van het toekomstige woonperceel dat in die zichtlijn ligt in een specifieke regeling te leggen (bestemming 'Tuin', aanduiding 'groen'). Hierin is uitsluitend niet-opgaand groen toegestaan (en bouwwerken g.g.z. tot 1 m), ter bescherming van de zichtlijn.
- In de toelichting is de nieuwe regionale woonvisie besproken.
- In de toelichting een paragraaf over duurzaamheid toegevoegd.