

# Nota zienswijzen

## Ontwerp bestemmingsplan Villapark Overgooi

### 1. Inleiding

Overgooi is de villawijk gelegen ten oosten van de stadskern Haven, zuidelijk van de Waterlandseweg tot aan de Gooimeerdijk. De herziening van het bestemmingsplan is vooral een actualisering van het vigerende bestemmingsplan uit 2003. De realisatie van Overgooi verloopt in 5 fasen. De eerste fase in het westelijk deel is bijna voltooid en de uitgifte van fase 2 is gestart in 2009. Naast de reguliere vrije kavels zijn er beperkte mogelijkheden voor clusterkavels en enkele landgoederen.

Nieuw is dat in een strook langs de Waterlandseweg stadslandbouw mogelijk wordt gemaakt. Verder heeft in het gehele plangebied archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarbij er 21 behoudenswaardige vindplaatsen zijn gevonden. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan Overgooi 2009 mogelijk en is er voor de fasen 3 en 4 noord meer variëteit aan bouw kavels. Op basis van nieuw akoestisch onderzoek is een procedure hogere grenswaarde geluid gestart. Het ontwerp besluit hogere waarde is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Voor het overige blijven de opzet van de bestemmingen en planregels voor het bestaande en nog te realiseren woongebied nagenoeg ongewijzigd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 november 2013 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en met het ter inzage leggen daarvan. Van maandag 9 december 2013 tot en met maandag 20 januari 2014 (zes weken) heeft het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken en het ontwerp besluit hogere waarde voor een ieder ter inzage gelegen. Op 16 december 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden. De bijeenkomst trok enkele tientallen belangstellenden en verliep in goede sfeer. De bezoekers gaven blijk van betrokkenheid bij hun woongebied. Vragen werden gesteld over onder meer de verdubbeling van de Waterlandseweg, consequenties van eventuele openstelling van de Gooimeerdijk – Oost en over de mogelijkheid van meer differentiatie van kavels in het noord-oostelijk deel van het plangebied. Ook de in de toekomst te realiseren manege en stadslandbouw waren onderwerp van gesprek.

In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend. Zie de lijst en het overzicht hierna.

Deze Nota zienswijzen vormt samen met de toelichting van het bestemmingsplan en het raadsvoorstel de motivering van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en het bijgaande besluit hogere waarde Wet geluidhinder (Wgl).

### 2. Lijst van indieners zienswijzen

In navolgend schema is een geanonimiseerd lijstje opgenomen met de administratieve gegevens van de zienswijzen. De volledige brieven zijn in te zien via het raadsinformatiesysteem, te vinden op de website van de gemeente.

<b>Adres</b>	<b>datum ingekomen</b>	<b>registratienummer</b>	<b>datum ontvangst-bevestiging</b>
1. Kempphaanpad	20 december 2013	3244860	31 januari 2014
2. Stamerbos	20 januari 2014	3288414	30 januari 2014
3. Kooibos	20 januari 2014	3288128	30 januari 2014
4. Kooibos	20 januari 2014	3288109	30 januari 2014
5. Haarlem	Pro-forma: 21 januari 2014 Aanvulling gronden: 7 februari 2014	3285867	30 januari 2014

### 3. Ontvankelijkheid

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het bijgaande besluit hogere waarde Wgh schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen.

Zienswijzen kunnen bij de gemeente Almere niet per email worden ingediend, aangezien daar nog geen protocol voor bestaat. Hiervan wordt altijd mededeling gedaan in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De termijn van terinzagelegging liep af op maandag 20 januari 2014. Alle ingediende zienswijzen zijn per brief en op tijd ingediend. Een zienswijze is pro forma ingediend en binnen de 2 weken uitgestelde termijn aangevuld.

### 4. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Hieronder volgt per zienswijze eerst de uitgebreide samenvatting van de brief/brieven en daaronder het antwoord van de gemeente. Daarbij is aangegeven in hoeverre aan de zienswijzen is tegemoet gekomen en dus hebben geleid tot aanpassingen in het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Reclamant 1, de Stadsboerderij, Kemphaanpad**

##### Samenvatting zienswijze

Compliment voor opnemen stadslandbouw. Reclamant geeft echter aan dat voor een volwassen agrarische bedrijfsvoering 10 ha op een langwerpige strook beperkt is en zich leent voor hooguit 2 tot 3 teelten. Bij meer teelten zou de strook een rommelige uitstraling krijgen. Bovendien zou voor 10 ha grond tussen de 10 tot 30 ton mest per ha per jaar nodig zijn. Dat staat in schril contrast met de 3 kuub mest en compost die nu in het plan staat vermeld. Wij hadden de studenten van de CAH al geadviseerd om er vooral geen postzegel-opzet van te maken. Dat laatste geldt ook voor de gebouwen. Bedrijfsmatig – zo geeft reclamant aan - kun je weinig met een schuur van ten hoogste 1500 m3. De locatie leent zich goed voor een combinatie van vleesverkoop en jongveehuisvesting, maar dan heb je volgens reclamant al een stal van 1500 m2 nodig. Of een veehouderij wel of geen geur verspreidt, hangt niet zozeer af van de grootte van de stal, maar van het stalsysteem. Zo is bij de potstal op de Kemphaan nauwelijks sprake van geurhinder.

Reclamant stelt dat het dan ook logischer is voorwaarden te verbinden aan het soort gebouw en de soort mest i.p.v. de kwantitatieve omvang. Dan kan stadsbouw ook in de praktijk ingevuld worden.

##### Antwoord gemeente

Uitgangspunt voor de realisering van stadslandbouw in dit bestemmingsplan is een kleinschalig karakter met weinig bebouwing en zo min mogelijk geur-/stofhinder voor de toekomstige bewoners binnen het aangrenzende woongebied. De plantoelichting gaat hier nader op in en de planregels zijn hierop toegesneden. Dit betekent overigens niet dat een grotere afnemer/gebruiker van de betreffende grond geen stadslandbouwactiviteiten kan realiseren in de relatief smalle strook die hiervoor beschikbaar is.

Om de bestemming Agrarisch-Stadslandbouw (milieubelastende functie) te kunnen faciliteren op de strook gelegen tussen de Waterlandseweg en het gebied met de bestemming Woningbouw, zijn regels gesteld (artikel 3) aan bepaalde activiteiten die onder de bestemming Agrarisch-Stadslandbouw vallen (zie o.a. hoofdstuk 6 plantoelichting).

De opslag van agrarische bedrijfsafvalstoffen (o.a. mest) en compost is beperkt tot maximaal 3 m<sup>3</sup> per stadslandbouwperceel, om te voorkomen dat deze opslagen aan onnodige zware eisen zijn gebonden ten aanzien van geurhinder en bodemverontreiniging. Tevens zorgt deze bovengrens ervoor, dat alleen kleinschalige opslag van deze stoffen mogelijk is zodat geuroverlast bij de (geprojecteerde) woningen wordt voorkomen.

Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat dit gaat om de opslag van mest/compost. Niet om het bemesten/composteren van de gronden zelf. Het uitrijden van mest(stoffen) op akkers en weiden valt buiten het bereik van het bestemmingsplan.

Verder zijn voor de bestemming Agrarisch Stadslandbouw, eisen gesteld aan de omvang van het houden van dieren (= milieubelastende activiteit) om geuroverlast bij geprojecteerde woningen te voorkomen. Alleen het kleinschalig houden van landbouwhuisdieren wordt mogelijk gemaakt, waarbij is uitgegaan van een ondergrens in de vorm van aantallen dieren uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Wanneer de dierenaantallen (per stadslandbouwperceel) onder deze ondergrens blijven, zijn de gevolgen voor het milieu en (daarmee geurhinder) beperkt. Er gelden voor deze activiteit dan ook geen regels.

Voor de volledigheid wordt hier gemeld dat de door de indiener genoemde 'geurcirkels' afstandeisen zijn ter voorkoming van geur- en stofhinder (artikel 3.2 sub t t/m x) en alleen voor de paardenhouderij/manege gelden en niet voor kleinschalige dierenverblijven die voldoen aan het Activiteitenbesluit. Voor een grotere stal zullen afstanden van artikel 3.2 sub t/m x uiteraard weer wel gelden. Alleen artikel 3.2 sub z en aa gelden ook voor overige activiteiten die onder de bestemming Agrarisch-Stadslandbouw vallen ter voorkoming van gevaar voor de volksgezondheid.

Voor wat betreft de maximale omvang van een gebouw zijn wij bereid tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant. De invulling van stadslandbouw is nog verre van concreet en er is dan ook flexibiliteit gewenst om initiatieven uit de markt een kans te geven. De betreffende bepaling onder 3.2 sub c komt daarom te vervallen. De overige bouwregels in artikel 3.2 sub a t/m f (bij vaststelling te hernoemen naar a t/m e) bieden voldoende houvast voor de gewenste openheid van de strook tussen woongebied en Waterlandseweg.

Aanpassing bestemmingsplan: ja

## **Reclamant 2, Belangenvereniging Overgooi (BVO), Stamerbos**

### Samenvatting zienswijze

De Belangen Vereniging Overgooi (97 leden) constateert het volgende:

Verhoging geluidswaarden in het bestemmingsplan Overgooi leidt tevens tot het toestaan van toename geluidshinder in een deel van fase 1, te weten het gebied Streekbos/Kooibos/Robbenoordbos en het te ontwikkelen gebied in het verlengde van de Waterlandseweg ten zuiden van de Meentweg.

Met verwijzing naar een tabel uit het Akoestisch Onderzoek (*als bijlage opgenomen in de plantoelichting*) wordt het deelgebied Streekbos/Kooibos/Robbenoordbos nu aangeduid als een rustige omgeving.

Het bestemmingsplan geeft aan de geluidswaarden te willen verhogen tot 53 db, hetgeen staat voor een redelijk rustige omgeving. Gevreesd wordt echter voor meer lawaai en voor drastische toename van geluidshinder als gevolg van de verbreding van de Waterlandseweg, maar ook door mogelijke toename van sluipverkeer na openstelling van de Gooimeerdijk-Oost.

De BVO is van mening dat verhoging van de geluidswaarde concreet zal leiden tot:

1. Neerwaarts effect op de kavelverkoop in het gebied ten zuiden van de Waterlandseweg en de Meentweg.
2. Als de gemeente vanwege de hogere waarden niet direct maatregelen hoeft te nemen, dan wonen de bewoners van het gebied Streekbos/Kooibos/Robbenoordbos (20 bestaande woningen) straks niet meer in een rustige omgeving.
3. Naast vermindering van het woongenot zullen met name de huizen in deelgebied Streekbos/Kooibos/Robbenoordbos in waarde gaan dalen.

### *Zienswijze:*

De BVO verzoekt met klem de toezegging te doen om wel maatregelen te nemen als de geluidsoverlast door genoemde ontwikkelingen toeneemt en dus uit te gaan van de huidige geluidswaarden en deze waarden niet te verhogen.

Overgooi is destijds, en volgens de BVO nog steeds, in de markt gezet om te wonen in een rustieke landschappelijke omgeving. Reclamanten refereren tevens aan hun zorgen om de effecten (geluidshinder en

veiligheid) van de actuele ontwikkelingen geuit in hun zienswijze over de openstelling Gooimeerdijk - Oost en bestemmingsplan 'De Grienden, De Meenten en Oostrand'.

### Antwoord gemeente

In de zienswijze vraagt de BVO de toezegging te doen om maatregelen te nemen als de geluidsoverlast door genoemde ontwikkelingen toeneemt en ze vraagt om uit te gaan van de huidige geluidswaarden en deze waarden niet te verhogen.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met alle relevante geluidsbronnen die van invloed zijn op het plangebied. In het plangebied van Overgooi is met name de Waterlandseweg van invloed. Wat betreft geluidbeleid hanteert de gemeente Almere de landelijke wet- en regelgeving van de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de Wgh moet dan rekening worden gehouden met de eisen die volgen uit deze wet. Dit geldt echter alleen voor **nieuw te realiseren geluidsgevoelige objecten** (zoals nieuw te realiseren woningen) op gronden die vallen **binnen** de geluidszone van deze weg (na verdubbeling 400 m.) en niet voor bestaande woningen.

Indien de geluidsbelasting op **nieuw te realiseren** geluidsgevoelige objecten hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB L(den), dan moet onderzocht worden of een hogere waarde dan de voorkeurgrenswaarde toelaatbaar is of niet (mede i.v.m. toetsing aan bouwbesluit). De hogere waarde geldt dus **niet** voor bestaande woningen.

Ingeval van een besluit tot hogere waarden moet tevens de noodzaak en doelmatigheid van geluidwerende maatregelen worden onderzocht ten behoeve van **nieuw te realiseren geluidsgevoelige objecten**. Dit is onderzocht in het bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde Akoestisch Onderzoek. In dit onderzoek is nagegaan of een geluidswal toegepast kan worden en welke minimale ontwerpmaten doelmatig zijn t.b.v. het te ontwikkelen plangebied. De wal kan echter niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan omdat:

- de positie van de wal buiten het plangebied van het bestemmingsplan valt;
- de grond waar de wal moet komen in eigendom is van de provincie Flevoland;
- in een bestemmingsplan niets mag worden geregeld voor gronden die buiten het bestemmingsplangebied vallen.

Wat betreft het ontwerpbesluit hogere waarden vinden wij dat op basis van de volgende uitkomsten van het akoestisch onderzoek, het akoestisch klimaat in het te ontwikkelen plangebied als acceptabel te beschouwen is:

- op de begane grond wordt in een groot deel van het te ontwikkelen plangebied binnen de geluidszone een geluidsbelasting gemeten van "redelijk tot goed";
- het deel van het plangebied binnen geluidszone aan de zijde van de Waterlandseweg zal de hoogste geluidsbelasting ondervinden, doch deze gronden zijn niet bestemd als woongebied (een strook met een breedte van ca. 125 m.; afstandsbuffer).

Het realiseren van de geluidswal kan derhalve worden gezien als een extra maatregel voor het verbeteren van het akoestisch klimaat.

De gemeente is zich ervan bewust dat er door de verdubbeling van de Waterlandseweg in de toekomst een hogere geluidsbelasting zal zijn in de gehele omgeving, dus ook voor de bestaande woningen. Voor het project Verdubbeling Waterlandseweg is echter een andere wettelijke procedure van toepassing, waarbij de provincie de benodigde onderzoeken en randvoorwaarden moet opstellen. In deze procedure "Reconstructie Weg in het kader van de Wet geluidhinder, die door de provincie moet worden uitgevoerd, zal worden onderzocht of er maatregelen noodzakelijk zijn om het bestaande gebied, de bestaande woningen, afdoende te beschermen. In het kader van de verdubbeling van de Waterlandseweg wordt in overleg met de Provincie (eigenaar en beheerder van de weg; ruimte langs de weg) nagegaan in hoeverre er een wal kan worden gerealiseerd. Het akoestisch onderzoek behorende bij dit bestemmingsplan heeft inzichtelijk gemaakt hoe hoog en hoe lang een wal moet zijn om enig effect te sorteren in het plangebied. Dit onderzoek dient als leidraad bij de overleggen tussen de provincie en de gemeente over de aanleg van een eventuele wal en het ontwerp hiervan. Met de provincie is besproken om de vrijkomende grond t.g.v. de reconstructie van de weg te gebruiken voor een landschappelijke wal (werk met werk maken). Hiervoor dient de provincie nog diverse andere onderzoeken uit te voeren (bodemgesteldheid, kabels en leidingen e.d.) in het kader van de reconstructie van de weg. Gezien de mate van onzekerheid in tijd en uitkomsten, is gekozen om het bestemmingsplanproces niet volledig afhankelijk te maken van het proces van de wegverbreding.

Aanpassing bestemmingsplan: nee

## Reclamanten 3 en 4, Kooibos (beide zienswijzen zijn gelijklopend)

### Samenvatting zienswijze

Zienswijze betreft het aspect geluid i.v.m. de geplande verdubbeling van de Waterlandseweg. Reclamanten richten zich zowel tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid als het daaraan gekoppelde ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze betreft twee onderdelen:

1. Het ontwerp bestemmingsplan stelt **bestaande woningen** in de geluidzone zonder motivering en zonder belangenafweging bloot aan hogere geluidswaarden dan de voorkeurswaarde. Dit is in strijd met de Wet geluidhinder (Wgh), omdat geen akoestisch onderzoek is gedaan voor deze woningen en omdat de gemeente volgens artikel 110a Wgh geen hogere waarde mag vaststellen voor bestaande woningen. Reclamant stelt dat de belangen van de bewoners van deze woningen niet (evenredig) zijn afgewogen, zodat de gemeente tevens in strijd handelt met de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel.
2. Voor **nieuw te bouwen woningen** in de geluidzone wordt geen enkele vorm van geluidreductie aan de bron getroffen. Zo is, blijkens het akoestisch onderzoek, het niet toepassen van geluidsreducerend asfalt onvoldoende gemotiveerd en ook onvoldoende onderzocht. Verder worden ook geen verkeersbeperkende maatregelen, zoals een verlaging van de maximum snelheid, genomen. Ook hier is sprake van strijd met genoemde wet- en regelgeving, want onderzoek naar effecten van deze maatregel heeft niet plaatsgevonden en de belangen zijn op dit punt niet (evenredig) afgewogen. Voorts worden geen maatregelen genomen in de overdrachtsfeer. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat het plaatsen van geluidsschermen doelmatig is, maar er wordt niet tot plaatsing besloten. Het puur formele argument dat een mogelijke geluidswal buiten het plangebied valt en op provinciegrond voldoet niet volgens reclamanten. B&W dienen in het kader van hun onderzoeksplicht, zorgplicht en 'realisatieplicht' verder te gaan. Ook hier heeft derhalve geen redelijke afwegingen van belangen plaatsgevonden, hetgeen in strijd is met de vigerende wet- en regelgeving.

### Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt in de eerste plaats verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2.

Ter aanvulling op onderdeel 1 het volgende: De te voeren procedure in het kader van de Wet geluidhinder voor de verdubbeling van de Waterlandseweg wordt door de provincie Flevoland uitgevoerd. Dit is een procedure waarbij nagegaan moet worden of de geluidsbelasting bij bestaande woningen binnen de geluidzone van de Waterlandseweg (400 m.) met meer dan 2 dB toeneemt ten gevolge van de reconstructie. Indien de geluidsbelasting met meer dan 2 dB zal toenemen, dan volgt een onderzoek naar doelmatig toe te passen geluidsreducerende en/of werende voorzieningen. De toename van geluid door toename van verkeer en reconstructie van de Waterlandseweg en de gevolgen voor bestaande woningen worden conform de Wgh in een herziening van een bestemmingsplan **niet** geregeld voor **bestaande woningen**.

Aanvullend voor de nader genoemde punten onder 2:

“Geluidsreductie aan de bron middels geluidreducerend asfalt niet onderzocht”

De invloed van de verdubbeling van de Waterlandseweg op het te ontwikkelen gebied is in het akoestisch onderzoek in beeld gebracht. De uitgangspunten hierbij zijn in overleg met de wegbeheerder gekozen. Twee belangrijke parameters waren van belang voor het onderzoek: het type wegdek en de snelheid. De keuze om geen geluidsreducerend asfalt toe te passen is door de wegbeheerder aangegeven. Dit is op basis van hun slechte ervaringen en andere technische aspecten (duur onderhoud, te korte levensduur, ligging nabij de kruising Meentweg).

“Geluidsreductie aan de bron middels verlaging snelheid niet onderzocht”

Bij de gekozen maximum snelheid van 80 km/uur is aangesloten op de voorkeurvariant van de te verdubbelen Waterlandseweg (uitkomst Verkenning Verdubbeling Waterlandseweg). De provincie heeft in het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de Verkenning Verdubbeling Waterlandseweg besloten om ervan af te zien om de 100 km/uur na de verdubbeling van de weg in te voeren en de weg te ontwerpen op 80 km/uur. De gemeente vond dit een goede oplossing mede omdat de 100 km/uur variant zeker tot meer geluidsbelasting in het te ontwikkelen gebied zou leiden. Een verdere verlaging van de snelheid is in het kader van het akoestisch onderzoek niet onderzocht omdat de snelheid van de weg een van de cruciale ontwerpparameters is van de verdubbeling van de Waterlandseweg en omdat hierover reeds eerder besluitvorming heeft plaatsgevonden op basis van de Verkenning Verdubbeling Waterlandseweg.

“Tot plaatsing van geluidsschermen wordt niet besloten hoewel dit doelmatig is”

Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2.

Aanpassing bestemmingsplan: nee

## **Reclamant 5, Van Koppen en Jager advocaten, Haarlem, namens bewoners Meesweg**

### Samenvatting zienswijze

Volgens reclamanten is bij de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de belangen/initiatieven van cliënten. Belangen zijn onvoldoende onderzocht en niet zorgvuldig afgewogen.

Volgens de toelichting zou het plan een conserverend karakter hebben, maar brengt toch beperkingen mee t.a.v. het vigerende bestemmingsplan. Zo is ter hoogte van de bestaande agrarische bebouwing ingevolge regel 8.2.1 binnen een straal van 100 meter rond de betreffende functieaanduiding niet toegestaan woningen te bouwen zo lang de agrarische bedrijfsactiviteiten niet zijn beëindigd.

Voorts is ter plaatse van het perceel dat hen in eigendom toekomt tevens (gedeeltelijk) de functieaanduiding ‘gemengd 2’ opgenomen. Aangegeven wordt dat ook dat cliënten beperkt in hun bouw- en ontwikkelmogelijkheden. Voor deze voor reclamanten negatieve wijzigingen van het planologisch regime bestaan geen planologisch zwaarwegende belangen voor de gemeente.

Reclamant stelt dat de gemeente de gebruik- en bouwmogelijkheden van cliënten onvoldoende heeft onderzocht en dat verdraagt zich niet met artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het voor reclamanten in negatieve zin wijzigen van het planologische regime levert ook strijd op met artikel 3.4 eerste en tweede lid Awb. Het aantasten van bestaande rechten op grond van het huidige plan zonder dat daar zwaarwegende belangen tegenover staan is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

### *Zienswijze*

Cliënten verzoeken daarom het ontwerp bestemmingsplan niet in de voorliggende vorm vast te stellen, maar zodanig aan te passen dat gebruiks-, bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden gelijk blijven aan het vigerende bestemmingsplan.

### Antwoord Gemeente

Reclamant verzoekt het ontwerp bestemmingsplan niet in de voorliggende vorm vast te stellen, maar zodanig aan te passen dat gebruik-, bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden gelijk blijven aan het vigerende bestemmingsplan.

Reclamant noemt hierbij artikel 8.2.1 waarin (onder meer) is geregeld dat ter hoogte van de bestaande agrarische bebouwing binnen een straal van 100 meter rond de betreffende functieaanduiding niet wordt toegestaan woningen te bouwen zo lang de agrarische bedrijfsactiviteiten niet zijn beëindigd. Deze geurcirkel van 100 m. was in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen. Het opnemen van deze regel heeft te maken met de huidige milieuwetgeving waarbij de voortzetting van het bestaande agrarische bedrijf middels een geurcirkel van 100 m wordt beschermd tegen de nieuwe ontwikkeling van de realisering van woongebied/woningen.

N.a.v. de zienswijze van reclamant wordt voorgesteld het betreffende onderdeel van artikel 8.2.1. te wijzigen in:

### *“Bebouwingsafstand in verband met bestaande agrarische bedrijfsvoering*

*Voor zover op gronden binnen met de bestemming ‘woongebied’ nog sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in artikel 3.2 onder t t/m x, dienen de daar genoemde afstanden in acht te worden genomen bij de realisatie van woningen (hoofdgebouwen) in het omliggende woongebied.”*

De regel is nu specifiekier toegesneden op de vereiste afstanden, waarbij limitatief de activiteiten zijn genoemd en voor enkele activiteiten een kleinere afstand is bepaald. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van reclamant, dit voor zover mogelijk binnen de eisen van de huidige milieuwetgeving.

Artikel 8.2.1 van het ontwerp bestemmingsplan richt zich onder meer op de bescherming van nieuwe woningen (milieugevoelige functie) in de buurt van agrarische bedrijven (milieubelastende activiteit). In verband met aangescherpte milieuwetgeving dienen binnen de bebouwde kom uit oogpunt van geurhinder afstanden te

worden aangehouden tussen woningen en bepaalde agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals mestopslag en het houden van landbouwhuisdieren. Als deze agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en/of niet aanwezig zijn, gelden deze afstandeisen niet.

De aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – bestaande woning' op het agrarische bouwperceel gelegen aan de Meesweg in fase 5 zal van de verbeelding (plankaart) worden verwijderd. Deze aanduiding was ook in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen voor dit perceel.

Reclamant stelt voorts dat ter plekke van de bestemming Woongebied, met de functienaanduiding 'specifieke vorm van gemengd 2' een negatieve wijziging in het planologisch regime t.o.v. het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Ter plekke van deze functienaanduiding was in het vigerende bestemmingsplan de subbestemming WGgd(g), Woongebied met subbestemming gemengde doeleinden en groen, opgenomen. I.v.m. de standaardisering van bestemmingsplannen is de subbestemming vervangen door betreffende functienaanduiding. De bestemming van deze locatie is daarbij één-op-één overgenomen in het te herziene bestemmingsplan. Daarbij is wat betreft de bestemmingsomschrijving Art. 3.1.c uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in Art. 8.1.e van het ontwerpbestemmingsplan Villapark Overgooi. Het verschil in formulering is van ondergeschikte aard en behelst in ieder geval geen negatieve wijziging van het planologisch regime voor reclamant. Zoals regel 8.1 onder e al aangeeft, is de betreffende locatie 'tevens' bestemd voor gemengde doeleinden. Net als in het vigerende bestemmingsplan betreft het een optie en dus geen dwingende regeling. Ter plaatse kunnen derhalve evengoed woningen worden gerealiseerd conform de bestemming omschreven in artikel 8. Aan art. 8.2.7 wordt daarom toegevoegd na het woord 'gelden': "in aanvulling op het bepaalde in art. 8.2.2 en art. 8.2.4,"

Aanpassing bestemmingsplan: ja

## 5. Conclusies voor het bestemmingsplan

Voorgesteld wordt de volgende wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan :

### Regels

- Binnen de bestemming 'Agrarisch – Stadslandbouw' bestemmingsplan komt regel 3.2 sub c, luidend *"de inhoud van een gebouw ten hoogste 1500 m3 bedraagt"* te vervallen;
- Binnen de bestemming 'Woongebied', regel 8.2.1, wordt onderdeel *"Bebouwingsafstand in verband met bestaande agrarische bedrijfsvoering*  
*Op de gronden gelegen binnen 100 m afstand van de bouwpercelen voorzien van de aanduiding 'bestaande woning' mogen geen woningen worden gebouwd, zolang de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze bouwpercelen nog niet zijn beëindigd."* vervangen door:  
*"Bebouwingsafstand in verband met bestaande agrarische bedrijfsvoering*  
*Voor zover op gronden met de bestemming 'woongebied' nog sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten dienen de in artikel 3.2 onder t t/m x genoemde afstanden in acht te worden genomen bij de realisatie van woningen (hoofdgebouwen) in het omliggende woongebied."*
- Binnen de bestemming 'Woongebied', regel 8.2.7, wordt de aanhef luidend: *"Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2', gelden voor bouwwerken ten behoeve van gemengde doeleinden de volgende regels:"* vervangen door: *"Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2', gelden in aanvulling op het bepaalde onder 8.2.2 en 8.2.4 voor bouwwerken ten behoeve van gemengde doeleinden de volgende regels:"*

### **Verbeelding (plankaart)**

- De aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – bestaande woning’ op het agrarische bouwperceel gelegen aan de Meesweg in fase 5 zal van de verbeelding (plankaart) worden verwijderd. Deze aanduiding was ook in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen voor dit perceel.
- De figuur “gevellijn” wordt gedeeltelijk verwijderd ten behoeve van een alternatieve situering van de voorgevel op een uit te geven perceel in fase 2 zuid gelegen achter de kavel met aanduiding ‘bestaande woning’ (swg-bwo). Dit betreft een *ambtshalve* wijziging.

### **Toelichting bestemmingsplan**

De Nota zienswijzen is als bijlage 8 opgenomen in de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan Villapark Overgooi.