



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Burgemeester van den Boschstraat 2-4, Amerongen'

Beantwoording van zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze Nota.....	3
2.	Procedure.....	3
3.	Zienswijzen	4

1. Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze 'Nota zienswijzen Burgemeester van den Boschstraat 2-4, Amerongen' heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van den Boschstraat 2 Amerongen'. Dit bestemmingsplan maakt 3 vrijstaande woningen op de voormalige gemeentewerf gelegen aan de Burgemeester van den Boschstraat in Amerongen mogelijk.

1.2 Inhoud van deze Nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

1. de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 8 januari 2021 tot en met 18 februari 2021 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor eenieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

Zienswijze 1, Kapelleland 2, Driebergen - Rijsenburg

Constaterende dat:

- Er een grote vraag naar woningen is, zowel landelijk, regionaal als in onze gemeente;
- Conform de actuele woonvisie van gemeente Utrechtse Heuvelrug de komende jaren vooral de focus moet liggen op sociale en middeldure woningen,
- De gemeente nauwelijks eigen bouwlocaties bezit;
- De komende jaren flink moet worden gebouwd om de dorpen toekomstbestendig te houden;
- Er op deze grote locatie geen gemeentewerf meer in gebruik is, maar ruimte is voor woningbouw;
- de kavel een oppervlak heeft van circa 2.600m² (aldus de beschrijving in het plan);
- Er in het plan geen stedenbouwkundige redenen zijn opgenomen in het plan die de ruimte beperken tot maximaal 3 woningen

Overwegende dat:

- Er stedenbouwkundig ruimte is voor meer dan de 3 voorgestelde woningen;
- Het mogelijk moet zijn om met een plan te komen dat de aanwezige ruimte optimaal benut;
- Er een grote bouwopgave ligt;
- Bouwen buiten de rode contouren niet wenselijk is en dat provinciaal beleid dit niet toestaat.

Verzoekt ik met een plan te komen voor de realisatie van een fors hoger aantal woningen, waarbij de focus vooral moet liggen op sociale en middeldure woningen, conform de woonvisie.

Ons antwoord

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is vraag naar verschillende typen woningen. Er is inderdaad vraag naar sociale huur en middeldure woningen. Deze worden op enkele van de andere grex-locaties gerealiseerd. Er is echter ook vraag naar vrijstaande woningen.

Besloten is dat deze locatie geschikt is voor de bouw van vrijstaande woningen. Wij houden daarbij rekening met het feit dat de locatie is gelegen in het beschermd dorpsgezicht Amerongen. Zorgvuldig inpassing van de woningen is daarbij passend en daarbij moet ook gelet worden op het woningtype in de directe omgeving van het plangebied. Dat betreft vrijstaande woningen op ruime woonpercelen. Een hoger woningaantal zou betekenen dat wie die context loslaten en wij achten dat niet passend op deze locatie.

Conclusie

Uw zienswijze wordt niet gedeeld en wij passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

Zienswijze 2, Zandvoort 28

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het Ontwerpbestemmingsplan Burgemeester Jonkheer H. van der Boschstraat 2-4 te Amerongen (2020-12-21). Voor de leesbaarheid van deze brief hierna genoemd 'uw plan'.

Wij zijn u erkentelijk voor het terugzien van enkele onderwerpen uit het proces van inspraak namens directe omwonenden de afgelopen 2 jaren in uw plan.

Echter na het bestuderen van uw plan, hebben wij alsnog een grote zorg dat u met dit ontwerpbestemmingsplan, en daarmee de mogelijkheid tot nieuwbouw van drie vrijstaande woningen, bijgebouwen en overige bouwwerken, het beschermd dorpsgezicht, unieke cultuurhistorische- en natuurwaarden en woonbeleving van ons als directe omwonenden onvoldoende waarborgt.

1

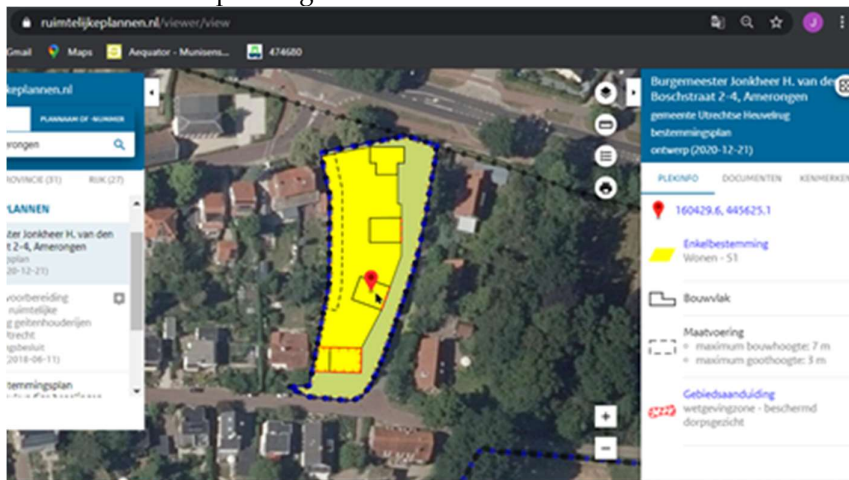
Tevens hebben wij vraagtekens over de late reactie op de door ons als omwonende gestelde vragen. Tot halverwege de inzageperiode zijn er schriftelijk gestelde vragen (d.d. 19 oktober 2020) van onze kant onbeantwoord gebleven. Een reactie van uw kant ontvingen wij op 1 februari 2021, terwijl het plan reeds per 8 januari 2021 ter inzage is gelegd.

Zonder prioritering, bestaat onze zienswijze uit:

2

- Op [Ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl) (online bekeken op 14 februari 2021) is volgens de legenda onduidelijk wat de voorgevel van de woning wordt en wat het achtererfgebied van de woningen wordt. Hierdoor zijn diverse artikelen in uw plan niet goed te duiden. Zou u dit in meer detail willen verduidelijken en opnieuw (digitaal) ter inzage willen leggen?

Uitsnede van uw plan digitaal:



3

- Artikel 1.14, lid 'a': Er is bestaande bebouwing op het terrein aanwezig, maar hier wordt gesuggereerd dat er voor bestemmingswijziging mogelijk nog (bouw)vergunningen mogen worden aangevraagd. En volgens uw latere artikel 10 kan op

basis van huidige bebouwing/bouwvlak nog recht tot renovatie/vernieuwing worden vergund. Hier maken wij bezwaar tegen. Dit voelt als een niet afgedekte mogelijkheid in uw plan zodat er altijd nog kan worden afgeweken van de voorgestelde bouwvlakken in uw plan. Kunt u bevestigen dat er op basis van de huidige gebouwen geen rechten kunnen worden ontleend om anders te bouwen dan de bouwvlakken zoals voorgesteld in uw plan?

4

- Artikel 1.26 definitie 'daknok': juiste definitie is dat een daknok de snijlijn tussen twee of meer schuine dakvlakken is. Graag zien wij deze definitie hierop aangepast. n.b. in artikel 4.2.3 lid 'c' staat wel de juiste definitie van 'daknok'.

5

- Artikel 1.57 'voorgevel': Dubbelzinnig te interpreteren door onduidelijke planverbeelding op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gezien het aanzienlijke hoogteverschil en de ligging richting de Zandvoort, veronderstellen wij dat tenminste de onderste twee woningen de voorgevel naar de Zandvoort/'Schoolsteeg' gericht hebben en dat de zijde aan de gezamenlijke inrit richting de Van den Boschstraat het achtererfgebied betreft. Dit is van belang voor onze zienswijze op diverse navolgende artikelen en is niet af te leiden uit de ter inzage gelegde documenten. Zou u van alle drie de woningen de voorgevel en het achtererfgebied op een plattegrond willen weergeven en beschikbaar stellen?

6

- Artikel 2.9 het peil: Gezien het sterk aflopende maaiveld binnen het plangebied en de zeer grote hoogteverschillen tussen de Van den Boschstraat en de Zandvoort (5 meter) hechten wij veel waarde aan beperking van de hoogte van de woningen, zodat ze beter passen in de bestaande bebouwing. Een belangrijk referentiepunt hierin is de definitie van 'het peil'. Referentie aan 'de weg' als zijnde de Van den Boschstraat baart ons grote zorg. Als lid 'a' wordt gehanteerd zou dit kunnen resulteren in dat de zuidelijkste woningen torenhoog uitstevnen boven andere bebouwing in de Zandvoort. De hoogte van de weg (Van der Boschstraat) is namelijk circa 2,5 meter hoger dan het maaiveld ter hoogte van de zuidelijkste woning.

Daarnaast willen wij opmerken dat alle nieuwe woningen (bouwwerken) volgens uw verbeelding niet direct aan de weg (Burg. Mr. Van den Boschstraat) komen te liggen maar aan een gezamenlijke inrit haaks op de weg achter woning nummer 2, daarmee is lid 'a' geheel niet van toepassing. Graag verwijzen wij naar eerdere omwonersbrief met daarin maaiveldhoogtes t.o.v. NAP van 'de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.' Zoals u aangeeft in artikel 2.9 lid b te zullen hanteren als 'peil'.

Zou u dit artikel grondig willen heroverwegen, lid 'a' zo mogelijk verwijderen, zodat er geen ruimte voor interpretatie over de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein en daarmee het peil van de woningen bestaat?

- Artikel 3 Tuin

Zienswijze algemeen: Net als andere omwonenden staat ons scherp bij dat circa 2 jaar geleden is toegezegd dat het talud als gemeentelijk groen zou worden behouden. Nu blijkt anders. Dit talud is van grote culturele en natuurwaarde en vorm een zeer karakteristiek landschappelijk kenmerk van het beschermde dorpsgezicht Amerongen tegen de scherpe zuidflank van de Utrechtse heuvelrug (uniek binnen de provincie Utrecht). Door het als tuin aan te merken zullen er bestratingen, opgangen, schuttingen etc volgen en verliest het zeer sterk het groen karakter.

Tevens willen wij u er op wijzen dat de taludstrook (kadastraal bekend D-6631) ten oosten van de Van den Boschstraat nummer 2 ook gemeentelijke groenstrook is gebleven. Zie strook 6631 in onderstaand figuur:



We betreuren het zeer dat u de talud-strook nu als 'tuin' bestemd wilt hebben, met alle versnippering, onsamenhang en verlies van groen door toekomstige mogelijkheid tot bouw van schuttingen/erfafscheidingen en overige bouwwerken.

Graag willen wij u vragen het huidige groene karakter te borgen door de huidige bestemming als gemeentelijke groenstrook te behouden.

Mocht u desondanks anders besluiten, dan tekenen we bezwaar aan tegen de gebrekkige borging van het groene karakter van het talud. U kunt dit borgen door de volgende verplichtingen op te nemen:

- Op het talud mogen ter afscheiding van de erfgrans alleen een haag van planten of haagstruiken met een maximale hoogte van 1m worden geplaatst en onderhouden op deze hoogte;
- Geen bestrating of andersoortige verharding is toegestaan.

Het is landelijk gangbaar om groene en lage erfafscheidingen op te nemen in een bestemmingsplannen, waar het groene karakter van een gebied naar de toekomst geborgd dient te worden of vanwege veiligheidsredenen bij woonbestemmingen grenzend aan openbare ruimte.

Tevens is er een anti-bestratingen beleid mede op initiatief van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (zie www.klimaatklaar.nl) of andere initiatieven www.tegelsluit.nl) om lokaal neerslag te infiltreren en te werken aan een klimaatbestendige groene leefomgeving en meer lokale waterinfiltratie te bewerkstelligen. Het verplicht groen en open houden van het talud (bestrating van talud verbieden) is hiervoor een goede kans in uw plan.

8

- Artikel 3.1 bestemmingsomschrijving, lid 'b': Uit de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl maken wij op dat er geen vlakken met de aanduiding 'ontsluiting' ter plaatste van de 'tuin' aanwezig zijn. Mochten er wel vlakken de aanduiding 'ontsluiting' dragen, anders dan de oprit/opgang aan de Van den Boschstraat-zijde van de erven dan maken wij hier bezwaar tegen. Een 'ontsluiting' betekend verharding in het talud en daarmee kan het groene karakter niet worden geborgd. Tevens is dit onveilig gezien de snelheid waarmee fietser de 'Schoolsteeg' afdalen in combinatie met de geringe breedte van deze 'steeg'.

9

- Artikel 3.2 lid 'b': Dit baart ons ernstige zorgen. U zegt ons dat het groene karakter wordt geborgd door het als 'tuin' te bestemmen (uw email van 1 februari 2021 door de heer Vreeker), terwijl u vervolgens in dit lid zeer veel vrijheid geeft tot alle mogelijke bebouwingen, uitstekende delen en verhardingen aan de gevels van de woningen.
 - Wederom is het ons hier onduidelijk waar de voorgevels zijn gesitueerd;
 - U lijkt hier te vergeten dat het talud 2 tot 3 meter hoogteverschil kent. Dus dat het mogelijk maken van uitstekende delen aan een woning tot meerdere meters grootte en lengte het talud overschaduwet of volledig afdekt.Wij hebben daarom groot bezwaar tegen het gehele artikel 3.2.1, lid b en verzoeken dit in het geheel te verwijderen uit uw plan, zodat u het groene karakter van het talud kunt borgen naar de toekomst.

10

- Artikel 3.2.2 Overige bouwwerken in de 'tuin':
 - Wederom is ons onduidelijk wat de voorgevels zijn en daarmee hoe voorgestelde bouwhoogtes te interpreteren.
 - Los daarvan dienen we bezwaar in op het feit dat er erfafscheidingen anders dan groeiende beplanting op de bestemming 'tuin' en het talud mogelijk is volgens uw plan. Wij verzoeken u andere typen erfafscheidingen te verbieden anders dan een erfafscheiding van groeiende beplanting (haag) mogelijk te stellen niet hoger dan 1,0 m.
 - Verbieden van overige bouwwerken binnen het vlak 'tuin';

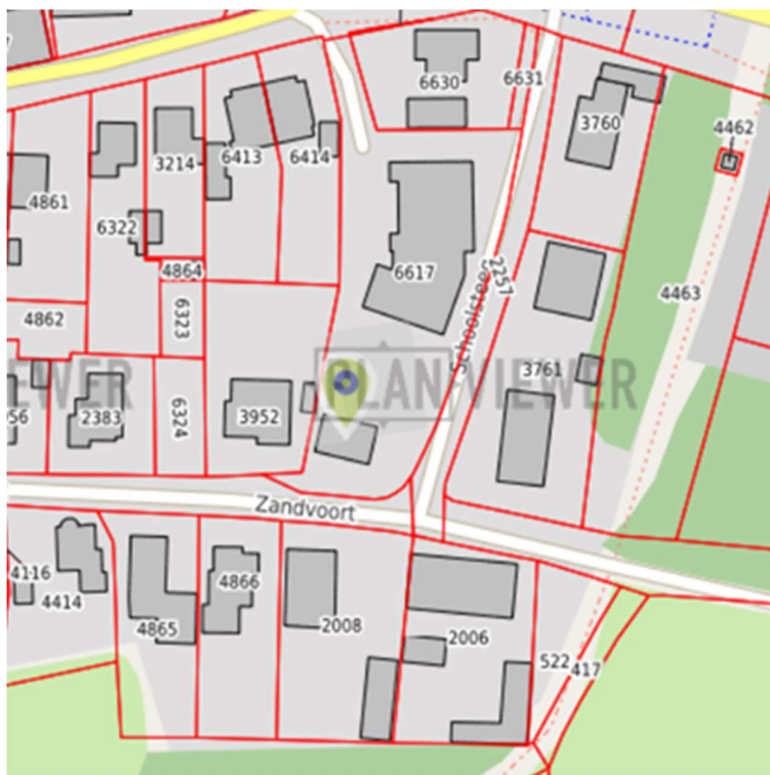
11

- Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels: Conform eerdere opmerkingen wordt te veel ruimte geboden waardoor voor het talud niet het groene karakter gewaarborgd wordt. We verzoeken u om aan deze opsomming van verboden tenminste toe te voegen:
 - Ontsluitingen;
 - Ontsluiting voor voetgangers en/of fiets of andere rijtuigen;
 - Bestrating;

12

- Artikel 4.2.1 Bouwen algemeen: Wij constateren dat 50% bebouwing van het bebouwingsgebied (= oppervlak achtererfgebied + oppervlak onder hoofdgebouw) ongekend hoog is. Wij verzoeken u duidelijkheid te geven op basis van welke analyse dit percentage bepaald is. Tevens verzoeken wij u om dit omlaag aan te passen naar een percentage dat gangbaar is bij omliggende woningen. Ons erf is bijvoorbeeld circa 25-30% bebouwd.

Ter inzicht hebben we een kadastrale kaartje met bebouwing in dit deel van het dorp toegevoegd. Het kaartje is indicatief, maar duidelijk is dat het bebouwd percentage circa op 25-30% ligt:



13

- Artikel 4.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen: Zie opmerking over bezwaar op 10% afwijking op bouwdimensies bij artikel 9.2.

14

- Artikel 4.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken: 5,0 m is uitzonderlijk hoog. Wij vragen ons af waarop deze hoogte gebaseerd is. Een garage of bijgebouw van 3,5 a 4 meter is meer dan voldoende voor logische functies als garage of bedrijfsruimte/praktijk aan huis en dergelijke. Lid 'c': 1 meter achter de voorgevel
 - Wederom, wat is de voorgevel van de woning? Op basis waarvan is de 1 meter bepaald?
 - Graag verzoeken deze afstand van 1 meter te verruimen naar circa 5 meter, zodat we vanaf ons erf niet tegen een muur van 2x woning(en) en eventuele bijgebouw(en) kijken, die onze middag en avondzon wegneemt.

15

- Artikel 4.2.3, lid 'c': Wederom: 5 meter is disproportioneel hoog.

16

- Artikel 4.2.3, lid 'd': Graag bebouwing dicht op de voorgevel dan 1 m verbieden. Zie ook onze eerdere opmerking (artikel 4.2.3, lid 'c'). De woningvlakken staan strak tegen de taludgrens ingetekend. Wij wonen tenminste 3 meter lager en kijken in de toekomst tegen een muur van woningen en bijgebouwen aan. Een, wat ons betreft, verdrietig vooruitzicht. We tekenen bewaar aan tegen:

- > lid d.1: en verzoeken u geen uitzondering te maken en meer afstand dan 1 meter vanaf de voorgevel vast te leggen;
- lid d.2: Wij verzoeken u dit lid volledig te verwijderen, dit is een groot risico op het bogen van het groene karakter van het talud.

17

- Artikel 4.2.4 bebouwing overige bouwwerken:
 - Een vlaggenmast van 6m hoog: hierbij dienen we bezwaar aan en verzoeken dit bij te stellen tot een gangbare maximale hoogte van circa 4 meter;
 - Antennemast: Hierbij tekenen we bezwaar aan tegen het plaatsen van een antennemast en verzoeken u deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te verwijderen. Dat is volledig niet meer van deze tijd, alles gaat via kabel of internet.

18

- Artikel 6.1: Dit is ons onduidelijk. Met welke reden is deze bepaling opgenomen?

19

- Artikel 8.1.2, lid 'c': lijkt een onvolledige zin. Hoe is deze volledig bedoeld?

20

- Artikel 9.1 Algemeen:
 - Lid 'a': Het bouwvlak biedt voldoende ruimte om een mooie woning te bouwen, 2,5 meter is een enorme afwijking. Verzoek tot verwijderen van betreffend lid en vervangen voor een verboden op afwijkingen buiten het bouwvlak;
 - Lid 'b': We verzoeken dit lid te verwijderen uit het bestemmingsplan. Graag ontvangen we een reactie van u waarom u deze mogelijkheid überhaupt toestaat door het op te nemen voor de bestemming 'wonen s1' of 'tuin' terwijl het geenszins in een beschermd dorpsgezicht past. Wij verzoeken daarom dit lid te verwijderen;
 - Lid 'c': bezwaar en verzoek lid c te verwijderen.

21

- Artikel 9.2 afwijking 10% overschrijding:
 - Dit lezen wij met verbazing. Het lijkt ons dat er een bestemmingsplan wordt gemaakt om juist dit soort overschrijdingen te voorkomen. We tekenen daarom bezwaar aan tegen dit volledige artikel en verzoeken u dit te verwijderen.

Artikel 10.1 Bouwen: Dit zou kunnen betekenen dat een projectontwikkelaar ook de huidige bebouwing kan renoveren/vernieuwen en dit 10% groter mag maken zelfs. Dit lijkt ons niet wenselijk en tekenen daarom bezwaar aan. We verzoeken u dit beter te formuleren (bijvoorbeeld: na vertrek huidige gebruikers is alleen het slopen van huidige bebouwing mogelijk) of in zijn geheel te verwijderen.

We hebben nog een algemene vraag over de recent ingegraven (ringslang)putten:

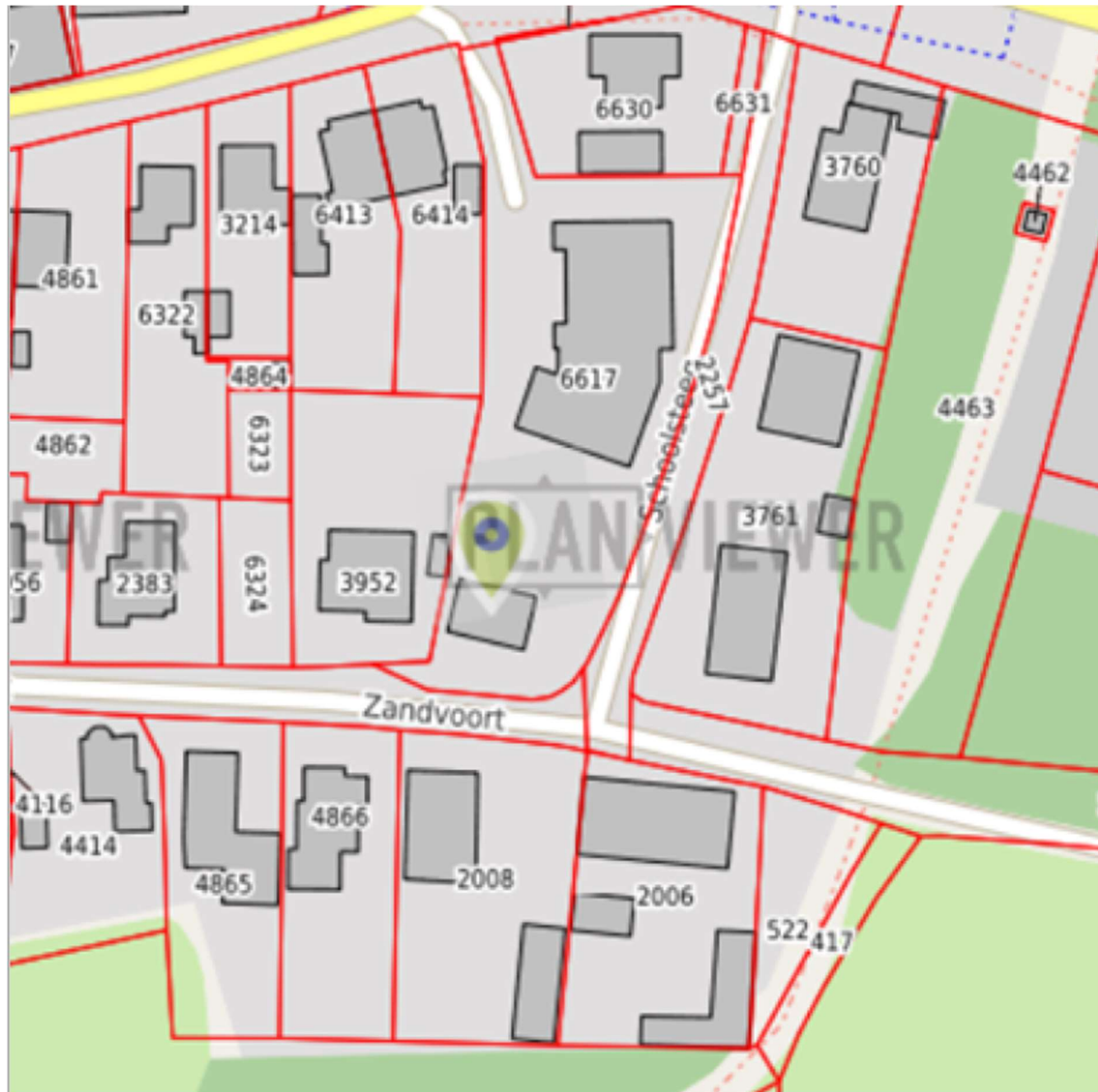
22

Met het ingraven van 3 betonnen putten die volgestort zijn met puin heeft u rustplaatsen voor o.a. ringslangen, overige reptielen, amfibieën en knaagdieren in het talud aangelegd (zo is ons door de aanwezige ecooloog persoonlijk uitgelegd). Klopt het dat volgens de Wet Natuurbescherming, habitatrictlijnen en Nationaal beschermde soorten (zie ook uw bijlage 'Ecologisch veldonderzoek Burgemeester Jonkheer H. van den Boschstraat 4 te Amerongen' – Laneco, 2017) deze diersoorten en hun rustplaatsen niet met opzet verstoord, beschadigd of verwijderd mogen worden? Hoe borgt u dit voor deze diersoorten en specifiek de aangelegde rustplaatsen naar de toekomst wanneer het talud de bestemming 'tuin' wordt en zo eigendom van particulieren, die waarschijnlijk onbekend zijn met de Wet Natuurbescherming?

Graag zien wij dit geborgd in uw plan. Bij voorkeur door het talud inclusief ringslang-putten als gemeentelijke groen te behouden, zoals ons is toegezegd tijdens de eerste informatieavond.

Zoals als in eerder schrijven staan we er natuurlijk voor open om bovengenoemde onderwerpen te bespreken in een kleiner comité met inachtneming van coronarestricties.

Bijlage 1



Onze reactie

1. Bij bewoners brief van 29 september 2020 was al aangegeven dat de tuinbestemming voldoende bescherming biedt om het groene karakter van het talud te behouden. Dit was al antwoord op de door u en door meerdere bewoners geuite zorg. In de e-mail van 19 oktober herhaalt u en andere buurtbewoners de eerder geuite zorg. Op 6 juli 2021 is per e-mail geantwoord op deze e-mail. Echter die e-mail is per ongeluk alleen verzonden naar één van de buurtbewoners en niet naar u. Dit is gecorrigeerd per e-mail van 1 februari 2021.

2. De voorgevels van de woningen zijn gelegen aan de Zandvoort/Schoolsteeg. Het achtererfgebied grenst daardoor aan de aanduiding 'ontsluiting' welke is gelegen haaks aan de Burgemeester van den Boschstraat. Op de verbeelding is de gevellijn waarin de voorgevels geplaatst moeten worden wel terug te vinden in de vorm van een rode stippellijn. Bij de woning op de hoek van Zandvoort en de Schoolsteeg valt de gevellijn helaas weg, omdat ter plaatse ook een gebiedsaanduiding is aangebracht. Wij hadden dit ook graag anders gezien, echter bij het opstellen van de verbeelding zijn wij gehouden aan de standaarden die het Rijk ons ter zake heeft opgelegd. Wij zien geen reden om de verbeelding wederom ter inzage te leggen, nu de gevellijnen wel op de verbeelding vindbaar zijn. Ter verduidelijking is in de toelichting in paragraaf 5.3 onder het kopje wonen een afbeelding opgenomen met daarop in rode lijnen weergegeven waar de gevellijnen liggen.
3. Artikel 1.14 is opgenomen omdat het bestemmingsplan ook betrekking heeft op de bestaande woning aan de Burg. Jonkheer H. van den Boschstraat 2. Artikel 10.1 met daarin overgangsrecht betreft een artikel wat wij verplicht moeten opnemen op grond van de wet. Die wettelijke verplichting is te vinden in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen hebben alleen betrekking op de bestaande bebouwing. Die bestaande bebouwing, met uitzondering natuurlijk van de woning op Burg. Jonkheer H. van den Boschstraat 2, wordt voordat de kavels worden verkocht gesloopt. Voor de bouwer van een nieuwe woning is het daarmee onmogelijk om de bestaande bebouwing te gebruiken, die is namelijk op moment van de nieuwbouw niet meer aanwezig.
4. De in artikel 1.26 opgenomen definitie van 'daknok' is bedoeld om duidelijk te maken dat de nok het hoogste punt is van een gebouw. Dat wordt met de door u voorgestelde definitie niet duidelijk gemaakt. Wij passen die definitie dan ook niet aan.
5. Wat de voorgevel en achtergevel is, valt wel uit het bestemmingsplan af te leiden. De voortuin heeft in dit bestemmingsplan namelijk de bestemming 'Tuin' gekregen en de achtertuin de bestemming 'Wonen – S1'. Eenzelfde wijze van bestemmen is toegepast op woningen in de omgeving. Het is correct dat de aanduiding 'ontsluiting' welke is gelegen aan de Burgemeester van den Boschstraat ligt in het achtererfgebied van de woningen. De voorgevels zijn dus ook georiënteerd aan de Zandvoort/Schoolsteeg.
6. Geen van de te realiseren woningen heeft een toegang die direct gelegen is aan de Burg. Jonkheer H. van den Boschstraat. De afstand van de nieuwe woningen tot deze weg varieert van circa 30 meter tot 68 meter. Dit betekent dat voor het bepalen van het peil artikel 2.9 onder a niet van toepassing is, omdat in dit artikel wordt gesproken over bebouwing direct gelegen aan de weg. Het peil wordt dus bepaald aan de hand van het afgewerkt maaiveld, zoals opgenomen in artikel 2.9 onder b. Uw vrees dat van een onjuist peil wordt uitgegaan en de woningen in deel van het plangebied veel hoger kunnen worden, is onterecht. Ten overvloede merken wij nog op dat artikel 2.9 onder a is opgenomen, omdat de bestaande woning aan de Burg. Jonkheer H. van den Boschstraat 2, die ook in dit bestemmingsplan is opgenomen, wel direct aan de weg staat.
7. In de toelichting onder 6.2.3 is aangegeven dat naar aanleiding van het inspraakproces in het bestemmingsplan het talud wordt beschermd. Dit is geregeld met de aanduiding 'wetgevingszone - beschermd dorpsgezicht'. Binnen die aanduiding, welke geldt voor het gehele plangebied, mogen op grond van artikel 8.1.2 onder a geen verhardingen en parkeerplaatsen zonder vergunning worden aangelegd. De vergunning kan alleen worden afgegeven indien bij het aanbrengen van verhardingen en parkeerplaatsen geen schade worden toegebracht aan de ruimtelijke karakteristiek en cultuurhistorische waarde van het talud. Om verder te borgen dat het talud zijn groene karakter behoud hebben we in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.4 onder het kopje 'Algemene aanduidingsregels' benadrukt dat dit groene karakter van het talud cultuurhistorisch

waardevol is en het groene karakter behouden dient te blijven en dat we restrictief omgaan met het toestaan van het verharden van dit talud. Wij zien verder geen reden om voor te schrijven dat erafscheidingen in de vorm van een groene haag moeten. In de regels is al opgenomen dat erf- en perceelafscheiding maar maximaal 1 meter hoog mogen worden. Een dergelijke lage afscheiding heeft verder geen invloed op het groene karakter.

8. De enige aanduiding 'ontsluiting' die in het plan is opgenomen is de door u genoemde. Deze is gelegen op het achtererf van de nieuwe woningen en sluit aan op de Burgemeester van den Boschstraat.
9. Wij merken op dat alleen de woning in de bocht van het Zandvoort voor een kleine deel direct aan het talud komt te staan. Bij de andere twee woningen is dit niet het geval. Bovendien merken we op dat de bouw mogelijkheden zeer beperkt zijn. Het gaat om een maximum overschrijding van de bouw grens voor een portiek of erker met 1,5 meter en een maximum breedte van 4 meter. Dat hierdoor het talud, wat een totale lengte kent van meer dan 100 meter ernstig kan worden aangetast is dus niet juist. Tot slot merken wij op dat woningen in de omgeving ook deze bouw mogelijkheden is gegund en bij een aantal woningen aan het Zandvoort die aangrenzend aan het talud staan ook van deze bouw mogelijkheid gebruik is gemaakt. Deze woningen kennen bijvoorbeeld een dakoverstek of een erker. Wij zien onvoldoende redenen om de bouw mogelijkheden die wij bestaande bewoners hebben gegeven niet te geven aan nieuwe bewoners.
10. Wij verwijzen naar ons antwoord onder nummer 7. Voor zowel erf- en perceelafscheidingen als overige bouw werken geldt daarbij de geringe bouw hoogte van 1 meter. Wij zien ook geen reden om nieuwe bewoners straks minder rechten te geven dan de bestaande bewoners. Bij de woningen aan het Zandvoort die gelegen zijn aan of deels in het talud is ook gebruik gemaakt van deze bouw mogelijkheden die zijn opgenomen in de voor deze percelen geldende beheersverordening.
11. In de specifieke gebruiksregels die gelden binnen de bestemming tuin zijn de volgende zaken al verboden: gebruik als in- en uitrit en parkeergelegenheid. Verder is verharding verbonden aan een vergunningstelsel, zie ons antwoord onder nummer 7. Deze regels borgen dat het groene karakter van het talud behouden blijft.
12. Wij hebben nogmaals gekeken naar deze regeling en komen ook tot de conclusie dat de regeling kan leiden tot een hoge mate van bebouwing van de percelen, wat wij niet wenselijk achten. We hebben daarom dan ook het oppervlak van bijbehorende bouw werken beperkt tot 70 m². Dat komt neer op een bebouwingspercentage afhankelijk van de omvang van de uit te geven kavel van tussen de 25% en 30%.
13. De afwijking van 10% als het gaat over afmetingen van gebouwen, wordt niet zomaar afegeven en dient te voldoen aan de voorwaarden die in dit artikel zijn gesteld. Het betreft een algemene regeling die in al onze bestemmingsplannen / beheersverordeningen is opgenomen en enige flexibiliteit in onze bestemmingsplannen / beheersverordeningen brengt. Wij zien geen reden om deze regeling te schrappen. We merken daarbij op dat de te realiseren woningen al naar aanleidingen van verzoek van omwonenden in omvang zijn beperkt door uit te gaan van een lagere goot- en bouw hoogte van respectievelijk 3 en 7 meter.
14. Dat bijbehorende bouw werken 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd moet worden en dat de maximale bouw hoogte van bijbehorende bouw werken buiten bouw vlak 5 meter mogen bedragen zijn standaard bepalingen die voorkomen in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze bouw regels zijn tevens opgenomen in de beheersverordening welke geldt in het omliggende gebied. De opgenomen bepalingen zijn dus ook niet afwijkend ten op zichte van de omgeving en geven dezelfde bouw rechten. De door u gevreesde muur van bijgebouwen en 2 woningen ligt niet in de rede. De percelen zijn daarbij van aanzienlijke omvang en de oppervlakte van

de bijbehorende bouwwerken, waar bijgebouwen onder vallen, is beperkt tot 70 m². Hiermee blijft voldoende onbebouwde ruimte op de woonpercelen over. De bouwhoogte van 5 meter voor bijhorende bouwwerken kan alleen worden bereikt door op bijhorende bouwwerken een kap te realiseren met een maximale dakhelling van 55 graden. Het maakt het mogelijk om bijvoorbeeld de functionaliteit van een garage of berging uit te breiden met een bergzolder. In de directe omgeving van het plangebied staan ook verschillende bijbehorende bouwwerken met kap. Wij beschouwen dergelijk bijbehorende bouwwerken dan ook als passend binnen het beschermd dorpsgezicht.

15. Wij verwijzen naar ons antwoord onder nr. 14.
16. Uw vrees dat straks door u tegen een muur van woningen en bijbehorende bouwwerken wordt aangekeken is zoals wij al eerder hebben aangegeven onterecht. Tussen de woningen waarop u zicht heeft zit circa 14 meter. Wij merken bovendien op dat uw uitzicht momenteel op het deel van het plangebied zeer beperkt is door de dichte en hoogopgaande begroeiing op zowel uw iegen perceel als binnen het plangebied. De bouwvlakken waarop de woningen mogen komen zijn, behoudens een klein deel van het bouwvlak van de woning op de hoek van het Zandvoort en de Schoolsteeg, niet in het talud gelegen. De bouwwerken, zoals een luifel of erker die op grond van artikel 4.2.3 sub d onder 2 toegestaan zijn, leveren daardoor geen risico op voor het groene karakter van het talud, omdat ze niet in het talud gerealiseerd kunnen worden. Artikel 4.2. sub d onder 1 schrappen we nu dit sub geen betekenis heeft, omdat binnen het plangebied geen bestaande bebouwing aanwezig is die voor de voorgevel van een woning is gerealiseerd.
17. De bouwhoogtes van vlaggenmasten zijn in de gehele Utrechtse Heuvelrug standaard vastgesteld op 6 meter. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte is daarmee gangbaar en niet afwijkend ten op zichte van andere bestemmingsplannen. We schrappen naar aanleiding van uw zienswijze de term antennemast. Die achten wij niet passend binnen het beschermde dorpsgezicht.
18. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Dit wijkt sterk af van de bestaande bebouwing op het perceel. Artikel 6.1 borgt hiermee dat de bestaande bebouwing bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan wel blijft voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. De bestaande bebouwing kan namelijk nog gedurende enige tijd blijven staan, totdat de woningen worden ontwikkeld. Dit geldt met name voor de schuur met daarin de kerkuil.
19. Artikel 8.1.2 sub a onder c is inderdaad een onvolledige zin. Die zin moet als volgt luiden: 'het aanleggen van verhardingen en parkeerplaatsen. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.
20. Het gaat bij artikel 19.1 om afwijkingsmogelijkheden en geen directe rechten. Om van de afwijkingen genoemd in dit artikel gebruik te maken, dient eerst aan de zeer strenge randvoorwaarden die specifiek in de subleden is opgenomen en daarnaast dient aan de algemene randvoorwaarden te worden voldaan die in het artikel staan. Gezien het voorgaande zien wij geen reden om deze regels te schrappen en laten het belang bij het in enige mate geven van flexibiliteit binnen een bestemmingsplan zwaarder wegen dan uw belangen. Wij laten daarbij meewegen dat van de afwijkingen genoemd in artikel 19.1 alleen gebruik gemaakt kan worden indien bij het afgeven van een afwijking geen sprake is van een onevenredige schade aan de belangen van eigenaren/gebruikers van naburige gronden.
21. Wij verwijzen naar ons antwoord onder punt 20.
22. De drie aanwezige ringslangputten zijn aangelegd als overwinteringsplaats voor de slangen. Deze putten zullen om deze reden ook na vaststelling van dit bestemmingsplan en na de start van de bouw van de woningen in stand gehouden moeten blijven. De instandhouding van

deze putten en een straal van 4 meter rondom deze putten zal worden geregeld in een overeenkomst met de toekomstige eigenaren.

Conclusie

Wij delen uw zienswijze deels en passen het bestemmingsplan als volgt aan;

- In de toelichting is in paragraaf 5.3 onder het kopje wonen een afbeelding opgenomen met daarop in rode lijnen weergegeven waar de gevellijnen liggen.
- In de toelichting is in paragraaf 5.4 onder het kopje algemene aanduidingregels verder benadrukt dat dit groene karakter van het talud cultuurhistorisch waardevol is en het groene karakter behouden dient te blijven en dat we restrictief omgaan met het toestaan van het verharderen van dit talud.
- Artikel 4.2.3 sub c onder 6 komt als volgt te luiden: de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan 70 m².
- Artikel 4.2. sub d onder 1 wordt geschrapt en de subleden worden vernummerd.
- In de onder artikel 4.2.4 opgenomen tabel wordt de regel over antennemasten geschrapt.
- artikel 8.1.2. lid onder c komt als volgt te luiden: het aanleggen van verhardingen en parkeerplaatsen.

Talud

In het Ontwerpbestemmingsplan krijgt het talud tuinbestemming en dreigt het eeuwenoude karakteristieke talud met grote cultuurhistorische waarde verloren te gaan.

Met het verkopen van de groenstrook loopt de gemeente het risico dat toekomstige kopers in het talud allerlei verharding zoals trappen eventueel met fietsgoot aanleggen en hekjes, muurtjes en schuttingen plaatsen.

In de mail van 5 februari en brief van mei 2020 heeft men aangegeven dat het groene talud t.h.v. Van den Boschstraat 2 niet is verkocht en blijft behoren tot het gemeentelijk groen. Men schreef het volgende:

"Bij de recente verkoop door de gemeente van het pand gelegen aan de Van den Boschstraat 2 is rekening gehouden met een gemeentelijke strook groen die niet aan de tuin van kopers is toegevoegd maar tot het gemeentelijk groen blijft behoren. Daarmee bestaat nog altijd de mogelijkheid deze lijn op een natuurlijke manier door te trekken zodat het gehele talud zoals nu bekend op een natuurlijke manier wordt voortgezet en in gemeentelijke eigendom blijft. Verkoop van het talud met instandhoudingsverplichting aan de kopers van een woning in het project behoort tot de mogelijkheden, maar het risico dat de situatie dan niet als voorheen in tact blijft is dan wel groter."

Wij zijn zeer verbaasd dat men nu geen reden meer ziet om dit talud in gemeentebeheer te houden. Het eerste deel blijft nl. wel behoren tot het gemeentelijk groen.

Als u deze lijn op een natuurlijke manier doortrekt door de hele strook als gemeentelijk groen te bestemmen, wordt voorkomen dat dit eeuwenoude talud uitmondt in een bonte verkaveling met erfafscheidingen e.d. Alleen zo blijft dit mooie beschermde en karakteristieke groene karakter, dat zo kenmerkend is voor dit stukje Amerongen, in stand.

Afbeelding 1 en 2 : groenstrook t.h.v. Van den Boschstraat 2 — behoort tot gemeentelijk groen



Afbeelding 3 en 4: resterende groenstrook die men wil verkopen als tuinbestemming



Afbeelding 5: Verbeelding van het talud in voorjaar/zomer



2

Ringslang putten

Daarnaast vrees ik voor de instandhouding van de in september 2020 aangelegde ringslangputten in het talud. De putten dienen als toekomstige overwinteringsplek voor deze ringslangen. Wanneer dit talud wordt toegevoegd aan de tuin van de kopers kan dit een bedreiging voor de instandhouding van de putten en dus ook van deze beschermde diersoort zijn. Het is zeer aannemelijk dat deze putten door kopers worden beschadigd bij aanleg van tuin, trappen en schuttingen of domweg worden dichtgegooid uit afkeer voor deze ringslangen.

3

Kerkuil

Tot slot wil ik mijn zorg uiten voor wat betreft de aanwezigheid van de kerkuil in de kapschuur op het terrein. Ongetwijfeld zal aan alle voorwaarden van de Wet Natuurbescherming worden voldaan. Gemeld wordt dat de kapschuur met kerkuil voorlopig in stand blijft.

Vraag is echter of deze verblijf- en broedplaats niet verstoord zal worden door grootschalige sloop- en bouwactiviteiten in de directe omgeving van deze schuur. Kortom, het is niet ondenkbaar dat, ondanks de instandhouding van de kapschuur, er toch sprake is van aantasting van de broedplaats van de kerkuil.

Conclusie

Ik waardeer de maatregelen die zijn getroffen maar het lijkt er op dat dit meer voor de vorm is dan voor het behoud van het karakter van het talud en het welzijn van deze beschermde diersoorten. Om die reden verzoek ik u dit eeuwenoude karakteristieke talud in gemeentebeheer te houden.

Onze reactie

1. In de toelichting onder 6.2.3 is aangegeven dat naar aanleiding van het inspraakproces in het bestemmingsplan het talud, en bijbehorende ruimtelijke karakteristieke en cultuurhistorische waarde, wordt beschermd. Om dit te regelen is in een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen in artikel 8.1.2. Voor het verrichten van werkzaamheden is een schriftelijke vergunning van college vereist. Tevens mag bij deze werkzaamheden geen schade worden toegebracht aan de ruimtelijke karakteristiek en cultuurhistorische waarde van het talud. Dat betekent dat het talud groen dient te blijven en dat het reliëf aanwezig moet blijven. Hiermee is geborgd dat de cultuurhistorische waarden van het talud in stand blijven, ook bij de verkoop van dit talud. Hekwerk van 1 meter hoog en een trapje om de woningen te ontsluiten op de Schoolsteeg blijven wel mogelijk. Wij zien geen reden om hier beperkingen in aan te brengen, omdat deze zaken het groene karakter van het talud en het reliëf niet in ernstige mate aantasten.
2. De drie aanwezige ringslangputten zijn aangelegd als overwinteringsplaats voor de ringslangen. Deze putten zullen om deze reden ook na vaststelling van dit bestemmingsplan en na de start van de bouw van de woningen in stand worden gehouden. De instandhouding van deze putten en een straal van 4 meter rondom deze putten zal worden geregeld in een overeenkomst met de toekomstige ontwikkelaar.
3. Sloop van de gebouwen en bouw van de woningen zal plaats moeten vinden buiten het broedseizoen van de kerkuil. In de te sluiten overeenkomst met de toekomstige ontwikkelaar zal hierover een voorwaarden worden opgenomen.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.

Zienswijze 4, Zandvoort 26

In het ontwerpbestemmingsplan (zowel tekst als plattegrond) Van den Boschstraat 2-4 Amerongen missen wij de vermelding van de ontsluiting voor de achterzijde van Zandvoort 26. De gemeente heeft ons deze ontsluiting eerder schriftelijk bevestigd, dit in verband met aan- en afvoer van de vuilcontainers die wij aan de Boschstraat plaatsen. Tevens hebben wij in ons laatste schrijven aan de gemeente aangegeven dat wij de ontsluiting ook nodig hebben voor onze fietsen. Graag ontvangen wij hierover uw reactie.

Bijgevoegd tekst betreffende ontsluitingen:

5.3 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Tuin

De gronden aan de zijde van de aangrenzende wegen zijn voorzien van de bestemming Tuin. Binnen die bestemming zijn ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, toegangsportalen, luifels en balkons vòòr de voorgevel van de aangrenzend hoofdgebouwen toegestaan. Tevens zijn overige bouwwerken toegelaten, zoals erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten.

Gebruik van de gronden met de bestemming 'tuin' voor in- en uitritten en voor parkeren van auto's is uitgesloten. De ontsluiting voor de auto wordt namelijk geregeld via de aan te leggen ontsluitingsweg op de Burg. Jonkheer H. van den Boschstraat. Langs deze weg dienen ook de parkeerplaatsen gesitueerd te worden. Wonen - S1

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande en de beoogde woningen. Enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen mogen maximaal respectievelijk 4,5 meter en 7 meter bedragen. Voor de bestaande woning gelden de bestaande goot- en bouwhoogten. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij in de regels is bepaald onder welke voorwaarden het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Ook is op de verbeelding de aanduiding gevellijn opgenomen. In de regels is opgenomen dat de voorgevels van de woningen in deze gevellijn geplaatst moeten worden.

Verder worden de binnen de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis geboden. Dit mag ten hoogste 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken, beslaan. In de algemene gebruiksregels is ook nog het uitoefenen van bed & breakfast geregeld.

Binnen de bestemming Wonen - S1 zijn tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein toegestaan. Tevens is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen, waarmee veiliggesteld wordt dat ter plaatse een ontsluiting wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Onze reactie

In artikel 3.1 lid b van de planregels is het volgende opgenomen

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient een ontsluiting ten behoeve van aangrenzende woonpercelen te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

De ontsluiting waar u naar refereert is hiermee wel degelijk in het bestemmingsplan geregeld. Deze ontsluitingszone is tevens op de verbeelding aangegeven door middel van de functieaanduiding 'ontsluiting' en deze aanduiding grenst aan uw perceel. Wij zullen een recht van overpad opnemen in het kadaster voor de besproken gronden ten behoeve van een voetganger- en of fietsontsluiting (achterpad) van uw perceel. Instand houden van dit recht wordt ook verzekerd door het opleggen van een erfdienstbaarheid aan de koper van de kavels.

Conclusie

Wij delen uw zienswijze. Het leidt echter niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4. Staat van wijzigingen

Aanpassen naar aanleiding van zienswijzen

1. In de toelichting is in paragraaf 5.3 onder het kopje wonen een afbeelding opgenomen met daarop in rode lijnen weergegeven waar de gevellijnen liggen.
2. In de toelichting is in paragraaf 5.4 onder het kopje algemene aanduidingregels verder benadrukt dat dit groene karakter van het talud cultuurhistorisch waardevol is en het groene karakter behouden dient te blijven en dat we restrictief omgaan met het toestaan van het verharderen van dit talud.
3. Artikel 4.2.3 sub c onder 6 komt als volgt te luiden: de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan 70 m².
4. Artikel 4.2. sub d onder 1 wordt geschrapt en de subleden worden vernummerd.
5. artikel 8.1.2. lid onder c komt als volgt te luiden: het aanleggen van verhardingen en parkeerplaatsen.

Ambtshalve aanpassingen

1. In de toelichting wordt verduidelijkt hoe wordt omgegaan met de aanwezigheid van de strikt beschermde kerkuil in de binnen het plangebied aanwezige kapschuur, nu voor deze kerkuil nog geen ontheffing verkregen kan worden.
2. In de regels wordt in verband met het bovenstaande artikel 4.4 aangepast. Het artikel komt als volgt te luiden:

Ter plaatse van 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting - bouw en sloopverbod' is het niet toegestaan om de bestaande schuur te slopen en een woning te bouwen, tenzij:

- a. een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het verwijderen van de nestkast is verkregen en de maatregelen opgenomen in die ontheffing zijn genomen, of
- b. door een terzak deskundige ecooloog is geconstateerd dat de in de schuur aanwezige nestkast en de schuur zelf niet meer als vaste verblijf- rust en/of nestplaats worden gebruikt door een uil.