



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
'Lekdijk 1, Amerongen'**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	4
2. Zienswijzen	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	5
2.1.2 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	6
2.2 <i>Reclamant 2</i>	7
2.2.1 <i>Zienswijze</i>	7
2.2.2 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	10
2.3 <i>Reclamant 3</i>	15
2.3.1 <i>Zienswijze</i>	15
2.3.2 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	17
3. Nota van wijzigingen.....	18
Bijlagen	23

1. Inleiding

Op het perceel Lekdijk 1 te Amerongen ligt een voormalig agrarisch erf. Daarnaast bevindt er zich tevens een woonperceel, die is ontstaan uit een ruimte voor ruimte project.

Het erf was voorheen in gebruik als paardenhouderij. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie deel te nemen aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing (3.677 m²) en het opruimen van de overtollige erfverharding/paddock (4.934 m²).

Ter compensatie is initiatiefnemer voornemens om drie compensatiewoningen te realiseren. In dit geval wordt niet volledig voldaan aan de sloopnorm om het bouwrecht voor drie woningen te verkrijgen. Daarom dienen er extra compenserende maatregelen worden genomen. Deze compensatie wordt ingevuld door extra kwaliteitsverbetering, namelijk het verwijderen van een flinke oppervlakte aan erfverharding en ander terreinelementen, het terugbrengen van een historische boomgaard, het terugbrengen van historische doorzichten, de aanleg van landschapselementen rondom de bouwka- vels en een aanzienlijke verbetering van de natuur in het aangrenzende Natura-2000 gebied, door het planologisch opheffen van de agrarische functie.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het geldende bestemmingsplan, waarin het perceel een agrarische bestemming heeft, wordt vervan- gen door een bestemmingsplan met een passende bestemmingsregeling voor drie extra woningen van 800 m³.

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft in de periode van 22 juli 2022 gedurende zes weken (tot en met 2 september 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen op het plan ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestem- mingsplan.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden op- gesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 22 juli 2022 gedurende zes weken (tot en met 2 september 2022) ter inzage gelegen voor het indie- nen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (be- kendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpa- gina en in het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 3 schriftelij- ke zienswijzen ontvangen. Van de 3 zienswijzen zijn er 2 als een pro-forma zienswijze ingediend met het verzoek om een nadere termijn te geven om de pro-forma zienswijze nader te onderbouwen.

Daartoe hebben wij beide indieners 2 weken de tijd gegeven vanaf de datum van verzending van onze schriftelijke reactie op dit verzoek (briefdatum d.d. 7 september 2022). De twee aanvullende reacties op de twee ingediende pro -forma zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend. Alle zienswijzen 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 een ieder 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 Bestuursrecht-spraak 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.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan is een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Van de 3 zienswijzen zijn er 2 als een pro-forma zienswijze ingediend waarop een aanvulling binnen de door ons gestelde termijn is gegeven.

De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Datum

30 augustus 2022

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

xxxx. xxxx

Postbus 200

3940 AE Doorn

Onderwerp

Advies ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Lekdijk 1, Amerongen

Contactpersoon

xxxx.xxxx

Afdeling Advies

Directie Risicobeheersing

Archimedeslaan 6

3584 BA Utrecht

088-8783906

xxxx@VRU.NL

Ons Kenmerk 2022-013398

Uw Kenmerk

Bijlagen

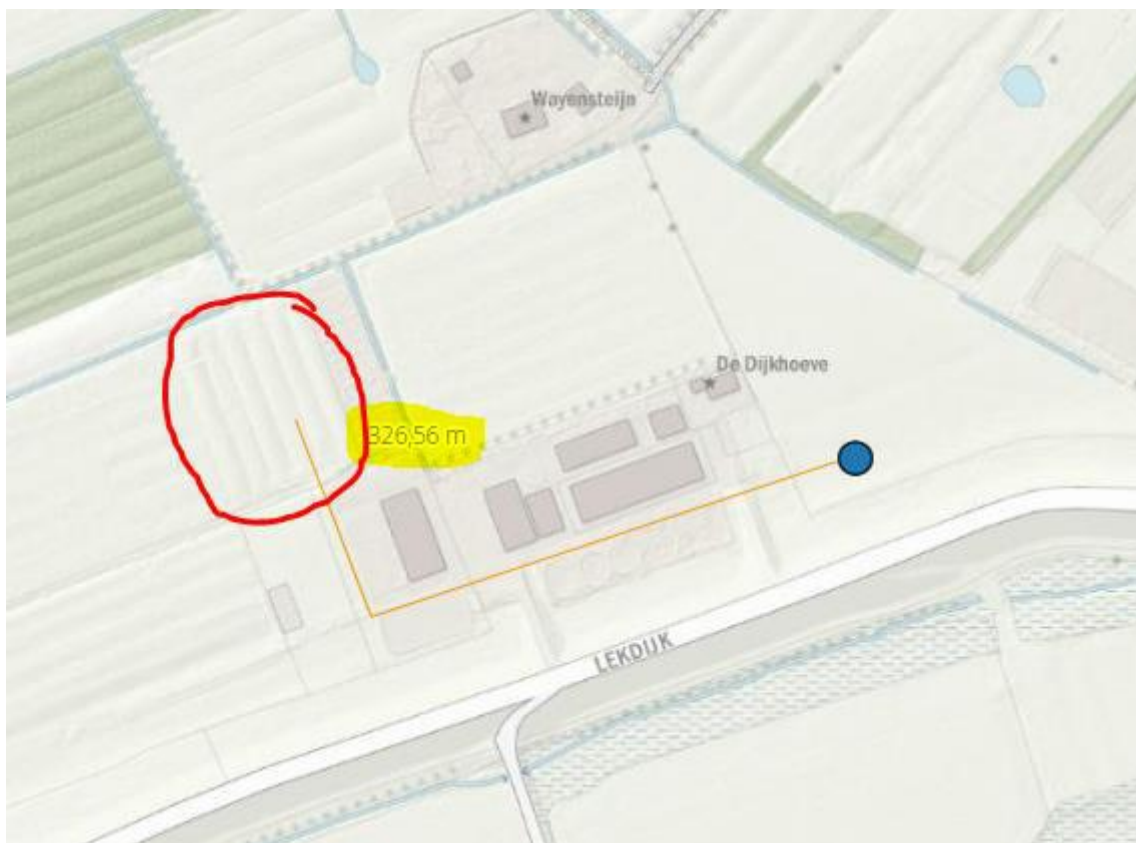
Geachte xxxx,

Op 22 juli 2022 is het ontwerpbestemmingsplan Lekdijk 1 in Amerongen met het kenmerk NL.IMRO.1581.AMRLekdijk1-ON01 ter inzage gelegd. Het betreft het bouwen van 3 grondgebonden woningen. Bij deze wil ik van de mogelijkheid tot indiening van een zienswijze gebruik maken om voor de verdere ontwikkeling van het plan nog een punt van aandacht te geven.

Beschouwing risico's

De beschouwing van de risico's zoals beschreven in paragraaf 4.4.8 'Externe veiligheid' van de toelichting op het bestemmingsplan zijn naar mijn mening correct weergegeven.

Als onderdeel van mijn advisering kijk ik ook naar de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van incidenten en de zelfredzaamheid van de gebruikers. In dat kader merk ik op dat de dichtstbijzijnde bruikbare bluswatervoorziening op circa 325 meter van het plangebied ligt (zie onderstaande afbeelding). Daarmee voldoet het niet aan artikel 6.30 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin een maximale afstand van 40 meter wordt gesteld.



Uitsnede omgevingskaart met posities bluswatervoorziening (blauwe punten)

Advies

Ik adviseer u om:

1. Zorg te dragen voor een toereikende bluswatervoorziening en bereikbaarheid. De maximale afstand van de bluswatervoorziening (bijvoorbeeld een brandkraan) tot de toegang van de woningen is 40 meter volgens het Bouwbesluit lid 6.30 lid 1.
Voor de projectering en/of eventuele maatwerk in de bluswatervoorzieningen is het raadzaam om bij de verdere uitwerking van het plan en vóór de indiening van de aanvraag van een Omgevingsvergunning activiteit bouwen contact op te nemen met het Team Operationele Voorbereiding van de Veiligheidsregio Utrecht, te bereiken via het mailadres OPV@VRU.NL of via het algemene telefoonnummer 088-8781000. Het verzoek is om hierbij het kenmerk van deze brief te vermelden.

Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: xxxx te bereiken via mail xxxx.@VRU.NL of op telefoonnummer 088-8783906.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,

i.a.a: xxxx, Provincie Utrecht.
Team Operationele Voorbereiding, Veiligheidsregio Utrecht

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Wij delen uw reactie dat het plan niet voldoet aan artikel 6.30 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin een maximale afstand van 40 meter tot een bluswatervoorziening wordt gesteld. Wij zullen initiatiefnemer wijzen op uw advies om bij de verdere uitwerking van het plan en vóór indiening van de aanvraag Omgevingsvergunning activiteit bouwen contact op te nemen met het Team Operationele Voorbereiding van de Veiligheidsregio Utrecht.

Conclusie:

Wij zullen initiatiefnemer wijzen op uw advies. Uw aangedragen punt in uw zienswijze heeft geen invloed op de vaststelling van voorliggend ontwerpbestemmingsplan en in het kader van het vaststellen van voorliggend ontwerpbestemmingsplan hoeft naar aanleiding van uw zienswijze geen wijziging in het plan te worden doorgevoerd.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

AANTEKENEN

Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

Datum : 31 augustus 2022
Ref. : Zuylestein / RO
Ref. nr. : 7156
Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 1 Amerongen'

Geachte heer/ mevrouw,

Namens xxxx, dien ik middels dit schrijven een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 1 Amerongen'.

Genoemd bestemmingsplan is door u ter inzage gelegd met ingang van 22 juli jl. en gedurende een termijn van zes weken kan een zienswijze worden ingediend. Onderhavige zienswijze is derhalve tijdig bij u ingediend.

Deze pro forma zienswijze heeft o.a. betrekking op de onderstaande onderwerpen (niet limitatief):

1. Locatie van de beoogde bouwvlakken binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 1 Amerongen'.
2. Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvolume en de verschijningsvorm van de beoogde woningen.
3. Oppervlakte van de beoogde bouwvlakken in relatie tot de toegestane bebouwing.
4. Onvoldoende borging van het beeldkwaliteitsplan in de bestemmingsplanregels.
5. De aanwezigheid van een doorgaande wandelroute.
6. Gekozen ontsluiting voor de woningen en het aangrenzende landgoed Zuylestein en Wayestein.

Met initiatiefnemer vindt nog nader overleg plaats over de uitwerking van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van dit overleg zijn nieuwe inzichten ontstaan waardoor een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan 'Lekdijk 1 Amerongen' nog nader uitgewerkt zal worden.

Ik verzoek u mij uitstel te verlenen om deze pro forma zienswijze inhoudelijk nader toe te lichten.

Graag zie ik uw ontvangstbevestiging tegemoet.

Hoogachtend,
xxxx

Datum : 21 september 2022
Ref. : Zuylestein / ROzi
Ref. nr. : 7156
Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 1 Amerongen'

Geachte xxxx,

Namens xxxx, is een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 1 Amerongen'. Bij brief d.d.7 september jl. heeft u verzocht om de gronden voor deze pro forma zienswijze kenbaar te maken en nader toe te lichten. Deze brief voorziet daarin.

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 1 Amerongen' zijn:

1. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verschijningsvorm voor de nieuwe woningen, zoals opgenomen als "sfeer- referentiebeelden beeldkwaliteit architectuur" in het document *Herontwikkeling Lekdijk 1, Amerongen; Landschappelijke inpassing en uitwerking beeldkwaliteit* blz.10, zijn schuurwoningen die aansluiten bij historische bebouwing zoals die in het buitengebied van Amerongen voorkomt. De gekozen verschijningsvorm van de getoonde schuurwoningen is echter te divers en het betreft niet altijd een schuurwoning. De huidige bouw mogelijkheden (b.v. dakhelling van 45°, mansardekap met massief bouwvolume) is zodanig afwijkend van de historische bouwvormen die in het buitengebied van Amerongen toegepast worden, dat dit inbreuk maakt op de omgeving en het landschap. De keuze voor schuurwoningen is leuk en passend, maar de uiteindelijke verschijningsvorm dient daar ook mee in overeenstemming te zijn. De ruime planregels zoals die thans in het ontwerpbestemmingsplan zijn omschreven geven ruimte voor een veel ruimere interpretatie en dus ook tot bouw van andere woningen dan schuurwoningen. Het bestemmingsplan dient hierop nader gespecificeerd te worden zodat er zekerheid is dat wanneer er tot bebouwing wordt overgegaan, dit ook daadwerkelijk een schuurwoning betreft en dus past binnen het landschap. De toetsing en handhaving daarvan is dan meteen ook duidelijk.

Verzocht wordt om "schuurwoning" als verschijningsvorm in de planregels specifiek te omschrijven. Daarnaast het verzoek om architectuur en materiaalgebruik specifiek te omschrijven en tevens te borgen in de planregels. Het document *Landschappelijke inpassing en uitwerking beeldkwaliteit* dient aangepast te worden voor wat betreft:

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | - Uitstraling woningen, blz.9, de zinsnede <i>zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk</i> zal kunnen leiden tot verrommeling, zodat verzocht wordt het gedeelte <i>eigentijds</i> weg te laten of het begrip eigentijds nader aan te duiden middels referenties en een duidelijke omschrijving, waarmee het ook toetsbaar wordt. |
| 1.2 | - Vorm woningen, blz.9; <i>Uitbreiding in basisvolume van het hoofdhuis is mogelijk in vorm van kleinere schuur parallel aan het hoofdvolume (familie van elkaar)</i> . Op zich akkoord, maar dit is niet zo vastgelegd in de planregels. Verzoek dit expliciet in de planregels vast te leggen. |
| 1.3 | - Vorm woningen, blz.9; <i>Zoveel mogelijk inpanidige bergingen</i> . Dit is inderdaad wenselijk, maar dit strookt niet met de mogelijke grote volumes van bijgebouwen. |
| 1.4 | - Oriëntatie woningen, blz.9; <i>De gevelrichting is per kavel aangegeven op de plankaart</i> . Wellicht een omissie, maar deze aanduiding in niet terug te vinden op de plankaart. |
| 1.5 | - Materiaal en kleurgebruik, blz.9; Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, <i>mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen</i> . Deze voorwaarden zijn nu niet geborgd in het plan, en daarmee ook niet toetsbaar. Verzocht wordt om dit nader in de planregels te omschrijven. |

De Toelichting is op onderdelen niet in overeenstemming met de overige documenten:

- | | |
|-----|---|
| 1.6 | - 4.1.1.2 onder algemeen: <i>De bouwwerken passen bij de beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur en materiaalgebruik</i> . Zoals betoogd is dit helaas niet het geval. |
| 1.7 | - 4.1.1.2 onder Detaillering, kleur- en materiaalgebruik: <i>Sterk contrasterende kleuren zijn niet toegestaan. Er wordt vooral gebruik gemaakt van de kleuren bruin, donkerrood en donkergrijs. Voor afwerkingen wordt groen gebruikt</i> . Prima dat dit zo wordt omschreven, maar de reeds gebouwde woning heeft een bijna zwart-witte kleur en zou daarmee in strijd zijn. Kortom, de detaillering, kleur- en materiaalgebruik dient geborgd te worden middels nadere omschrijving in het plan, dat daarmee leidend en toetsbaar wordt. |

2. De gekozen bouwblokken zijn relatief groot (tot 800 m²) waarbij de te bebouwen oppervlakte eveneens zeer royaal bemeten is (woning tot 150 m² en bijgebouwen tot ca. 140 m²) en grote volumes zijn toegestaan (bouwhoogte maximaal 10 meter, maximaal 800 m³ exclusief de bijgebouwen en vergunningsvrije berging of mantelzorg woning die zelfs buiten het bouwvlak gebouwd kan worden). De alsdan mogelijk te realiseren bouwvolumes maken dat er bij het realiseren van de vier woningen (inclusief de reeds gerealiseerde woning Lekdijk 1) een nagevoel visueel aaneengesloten bouwvolume kan ontstaan dat dichterbij Zuylestein ligt dan met de initiatiefnemer overeen was gekomen.

Het slopen van de bestaande schuren en stallen kan vanaf de Lekdijk en vanuit Waayestein als een verbetering worden gezien, maar als er vervolgens visueel gezien nagenoeg aaneengesloten bebouwing van woningen voor terugkomt op kortere afstand, dan heeft dit alsnog een grote impact op het gezichtsveld vanuit Zuylestein / Waayestein. Door het mogelijke volumineuze karakter wordt het beoogde karakter van de buurtschap tenietgedaan. In eerdere tekeningen (zoals destijds door initiatiefnemer getoond), was sprake van een compacter bouwvlak en daarmee compactere bouwvolumes (wel met dezelfde inhoud), met minder landschappelijke inbreuk omdat deze bouwvlakken meer naar het westen waren gepositioneerd.

Het heeft de voorkeur van de indiener van deze zienswijzen dat de bouwvolumes compacter worden en als zodanig ook specifiekere worden omschreven en ingekaderd, met een positionering meer in westelijke richting.

2.1

Daartoe dienen onder andere de navolgende regels uit het bestemmingsplan nader gepreciseerd te worden:

2.2

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7

- 5.2.2 sub f: de goot en bouwhoogte; hier graag toevoegen dat dit is t.o.v. het bestaande maaiveld, niet dat eerst een terp wordt gebouwd en dan nog een nokhoogte van 10 meter;
- 5.2.2 sub g: dakhelling; de marge dient verkleind te worden teneinde te borgen dat schuurwoningen gerealiseerd gaan worden. In dat kader dient sub h te vervallen.
- 5.2.2 sub i Onder l en 2; de toegestane breedte dient te worden verkleind en mogelijkheid van plat dak dient te vervallen. Anders is er geen sprake van een schuurwoning.
- 5.2.3 sub a: hoezo mogen er bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd; dit dient begrensd te worden door het bouwvlak op de plankaart.
- 5.2.3 sub b: dit maakt een bijgebouw van 5 meter hoog met een plat dak mogelijk; dat is ongewenst en niet conform de gewenste beeldkwaliteit. Verzoek dit nader te preciseren en te beperken.
- 5.2.3 sub c onder 6: de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied is te ruim omschreven en biedt zo wel heel veel ruimte voor vergunningsvrije bouwwerken. Verzocht wordt dit te beperken en in te kaderen.
- 13.6: afwijking gebruik als paardenbak; het is vreemd dat deze afwijkmogelijkheid is opgenomen, nu een paardenbak niet past in het landschap. Verzocht wordt deze mogelijkheid uit de planregels te halen.

2.8

2.9

2.10

2.11

2.12

De Toelichting is op onderdelen niet adequaat:

- 4.1.1.2 onder algemeen: *De bouwwerken passen bij de beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur en materiaalgebruik.* Zoals bovenstaand betoogd is dit helaas niet het geval.
- 4.1.1.2 onder Aanvullende criteria voor Rijksstraatweg, Ameronger Wetering, Boerenbuurt, Doornseweg / Langbroekerweg, Gooyerdijk en de Lekdijk, Situering: hier staat dat de *bebouwing past binnen het karakter van de landgoederen en de zichtrelaties in het landschap*. Dat is onjuist. In eerdere plannen waarbij de kavels meer richting het westen waren geprojecteerd klopt dat wel, maar niet meer bij het huidige plan. Daarom wordt nu juist verzocht de bouw kavels richting het westen op te schuiven.
- 4.1.1.2 onder Aanvullende criteria voor Rijksstraatweg, Ameronger Wetering, Boerenbuurt, Doornseweg / Langbroekerweg, Gooyerdijk en de Lekdijk, Massa: hier staat *Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn*. Dat is zeker de wens van de indiener van deze zienswijzen, maar is nergens in de planregels geborgd.
- 6.2, Maatschappelijke uitvoerbaarheid: het klopt dat de plannen met de buurt zijn besproken, maar met de aangedragen opmerkingen van indiener is niets gebeurd. Zo staat er: *Wel gaven de bewoners van de Zuylesteinseweg 18 aan dat het goed zou zijn om de situering van de kavels zo vorm te geven dat deze niet in de zichtlijn van hun woningen tot de dijk worden gesitueerd. Ter plaatse bestaan immers plannen om ook nieuwe woningen te realiseren. In het plan is hiermee rekening gehouden door de kavels westelijk op te schuiven.* Dit is onjuist, de kavels zijn niet naar het westen opgeschoven, wat nu juist wel de wens is. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.
- 4.6.7.1 onder overstroombaar gebied wordt als maatregel genoemd het *Voldoende hoog aanbrengen vloerpeil*. Hierdoor is onduidelijk welk effect dit kan hebben op de hoogte ten opzichte van het huidige maaiveld. Wenselijk om explicieter en beperkend te omschrijven ter voorkoming van hogere bouwhoogte (zie hiervoor).

3. In de Toelichting, afbeelding 3.5 en in het document *Herontwikkeling Lekdijk 1, Amerongen; Landschappelijke inpassing en uitwerking beeldkwaliteit* blz.6 is een wandelpad getekend dat vanaf de Lekdijk over de ontsluitingsweg een wandelverbinding naar Landgoed Zuylestein mogelijk zou moeten maken. Een openbaar wandelpad is onwenselijk. Een openbaar wandelpad op deze locatie zou inbreuk maken op de privacy van de geplande woningen. Een nieuwe extra wandelaansluiting op landgoed Zuylestein is niet nodig en zal ook niet gerealiseerd worden. Landgoed Zuylestein is voor wandelaars al via zes ingangen ontsloten en op meerdere wandelroutes aangesloten, dat is ruim voldoende. Daarnaast is er al een wandelroute over het landgoed dat landgoed Zuylestein met de Lekdijk verbindt.
Verzocht wordt dit pad uit de tekeningen te halen. Overigens is het vreemd dat dit pad in onderhavig plan omschreven is, nu het conform de ter inzage liggende plankaart buiten de contouren van het ontwerpbestemmingsplan ligt (zie hierna punt 5) en dit niet met Landgoed Zuylestein is besproken.
4. Direct aansluitend aan de te realiseren ontsluitingsweg (aangeduid als "G" in *Herontwikkeling Lekdijk 1, Amerongen; Landschappelijke inpassing en uitwerking beeldkwaliteit* blz.6) bestaat het voornemen van initiatiefnemer en Landgoed Zuylestein om een uitweg te realiseren van de boerderij Waayestein en de naastgelegen nog te realiseren woningen richting de Lekdijk. Dit pad is nu niet in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen (zalt.z.t. onderdeel uitmaken van bestemmingsplan nieuwe woningen Waayestein), maar het is wel de bedoeling om deze uitweg op de te realiseren ontsluitingsweg "G" van Lekdijk 1 aan te sluiten. Deze aansluiting wordt ook omschreven in 4.8.2 van de Toelichting: *Het heeft de wens om nieuwe bebouwing landschappelijk zorgvuldig in te passen binnen de omgeving waarbij de locatie kan gaan dienen als ontsluitingsmogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen bij landgoed Zuylestein.* In 6.2 van de Toelichting, Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt dit ook aangehaald: *De ontsluiting die voor onderhavige woningen wordt aangelegd kan ook dienen voor de ontsluiting van de nieuwe woningen aan de Zuylesteinsweg.* Dat klopt en is ook zo besproken, maar zoals onder 4 nog nader toegelicht is dit (nog) niet in het plan opgenomen.
Verzoek om deze aansluitmogelijkheid in de regels en plankaart van het ontwerp bestemmingsplan mogelijk op te nemen en mogelijk te maken.
5. Als laatste nog een formeel punt: de plangrens van de ter visie liggende plankaart komt niet overeen met de plangrens zoals die in de Toelichting en het document *Herontwikkeling Lekdijk 1, Amerongen; Landschappelijke inpassing en uitwerking beeldkwaliteit* is aangeduid. Verzocht wordt deze kaarten met elkaar in overeenstemming te brengen.

Overigens is deze zienswijze uitsluitend bedoeld om tot een beter plan te komen dat past in de omgeving en rekening houdt met landschapswaarden en de nabije ligging van Rijksmonumentale objecten, hetgeen een grote mate van zorgvuldigheid vereist.

Met bovenstaande punten wordt de ingediende pro forma zienswijze nader ingevuld. Ik verzoek u deze te verwerken bij de verdere uitwerking van het bestemmingplan. Uiteraard is er de bereidheid bovenstaande nader toe te lichten. Een afschrift van deze zienswijzen zal aan de initiatiefnemer worden toegezonden.

Met vriendelijke groet,

xxxx

2.2.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Punt 1:

Algemeen

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft het mogelijk maken van een nieuw planologisch kader, waarin onder meer de inhoud, ruimtebeslag en de oriëntatie van de hoofdgebouwen worden geregeld. De architectonische uitstraling en het materiaalgebruik van de nieuwe woningen zijn onderdelen die getoetst worden tijdens de omgevingsvergunning activiteit bouw. Op het ontwerp van het bouwplan wordt een welstandsadvies door de welstandscommissie uitgebracht. Deze punten worden dan ook niet geregeld in voorliggend bestemmingsplan. Het welstandsadvies is gebaseerd op de algemene criteria en de criteria die gelden voor het deelgebied 'Overgangsgebied Langbroekerwetering en Netherrijn' uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Bullet 1.1:

We hebben geconstateerd dat het beeldkwaliteitshoofdstuk (hoofdstuk 4) zoals opgenomen in het landschapsplan dat is bijgevoegd in bijlage 1 behorende bij de regels en als bijlage 1 behorende bij de toelichting voor verwarring zorgt. In dit hoofdstuk wordt een uitwerking gegeven van de gewenste beeldkwaliteit voor het plan en zijn referentiebeelden opgenomen. De uitgangspunten die in dit hoofdstuk zijn opgenomen komen op punten niet overeen met de algemene criteria en gebiedscriteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het toetsingskader voor het welstandsadvies voor het bouwplan zijn de algemene criteria en de criteria die gelden voor het deelgebied 'Overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn' uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit onderdeel wordt door de welstandscommissie getoetst tijdens de omgevingsvergunning activiteit bouw. De nieuwe woningen zullen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het is bij de toetsing gebruikelijk dat de welstandscommissie eveneens kijkt naar de reeds bestaande bouwwerken uit de directe omgeving en kijkt naar de aansluiting van de nieuwe woningen hierop.

Het beeldkwaliteitshoofdstuk in het landschapsplan zal worden geschrapt. Aan dit hoofdstuk kan geen juridische status worden ontleend. Het onderdeel beeldkwaliteit komt ter sprake bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw.

Bullet 1.2:

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente, dat betekent dat onze standaard bouwregels ten aanzien van bijgebouwen zijn opgenomen.

Bullet 1.3:

Zie beantwoording bullet 1.2.

Bullet 1.4:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Op de verbeelding is de gevellijn opgenomen (zie navolgende uitsnede, onder 'Figuur – gevellijn'. In de planregels is onder 5.2.2 onderdeel d het volgende opgenomen: *de voorgevel dient te zijn gericht naar de op de verbeelding opgenomen gevellijn*'. Hiermee wordt geborgd dat de voorgevel van de woningen georiënteerd is op het centrale binnen erf.



Figuur: uitsnede ontwerpbestemmingsplan Lekdijk 1, Amerongen

Bullet 1.5:

Uw reactie wordt niet gedeeld. De toetsing van dit onderdeel komt ter sprake bij de omgevingsvergunning activiteit bouw.

Bullet 1.6:

De toetsing van dit onderdeel komt ter sprake bij de omgevingsvergunning activiteit bouw.

Bullet 1.7:

De toetsing van dit onderdeel komt ter sprake bij de omgevingsvergunning activiteit bouw.

Punt 2:

Bullet 2.1:

Onder artikel 2.2. en 2.3 van de planregels is opgenomen hoe de goot-en bouwhoogte van een bouwwerk wordt bepaald. De goothoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot (c.q. de druiplijn, boeiborg of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel). De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw (met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen).

Het begrip peil is eveneens nader gedefinieerd onder artikel 2.8 van de planregels:

Het peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Gelet op het bovenstaande worden plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen (zoals de door u aangehaalde terp) buiten beschouwing gelaten bij de bepaling van het peil. Uw zorg dat op een aangelegde terp alsnog een woning met een bouwhoogte van 10 meter kan worden gerealiseerd is met de huidige definitie van het begrip pijl daarmee niet nodig. Dit is reeds geborgd in de planregels.

Bullet 2.2:

Uw reactie wordt gedeeld. Artikel 5.2.2 sub h *‘in afwijking van lid f mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd’* komt te vervallen.

Bullet 2.3:

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente, dat betekent dat onze standaard bouwregels ten aanzien van dakkapellen zijn opgenomen. Schuurwoningen met dakkapel met een plat dak zijn daarnaast goed denkbaar. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Bullet 2.4:

Uw reactie wordt niet gedeeld. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente, dat betekent dat onze standaard bouwregels ten aanzien van bijgebouwen zijn opgenomen. Dat betekent dat bijgebouwen ook buiten het bouwvlak in principe mogelijk zijn.

Bullet 2.5:

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente, dat betekent dat onze standaard bouwregels ten aanzien van bijgebouwen zijn opgenomen. Een bijgebouw op minder dan 4 meter afstand van het hoofdgebouw met een hoogte van 5 meter is op basis van de gehele planregel 5.2.3 onder b niet reëel. Immers mag het bijgebouw niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw uitkomen (regel 5.2.3 onder b lid 2). Dat houdt met andere woorden in dat het bijgebouw maximaal 0,3 meter boven de 1^e verdiepingshoogte van het hoofdgebouw mag uitkomen. Een hoofdgebouw met een eerste bouwlaag van 4,7 meter is in deze tijd niet meer gebruikelijk. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld. Overigens dienen bijgebouwen buiten het bouwvlak met een hoogte van meer dan 3 meter wel te worden voorzien van een schuin dak.

Bullet 2.6:

In dit bestemmingsplan is, zoals reeds aangegeven, aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente. Het bebouwingsgebied (dus de woonbestemmingen) worden landschappelijk ingepast, waardoor de omvang van het bebouwingsgebied zoals dat nu voorligt door ons akkoord is. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Bullet 2.7:

Het realiseren van een paardenbak is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning enkel verlenen indien aan alle gestelde voorwaarden onder artikel 13.6 wordt voldaan. Het realiseren van een paardenbak is dus niet zonder meer mogelijk. Deze afwijkingsbevoegdheid is een standaard afwijkingsbevoegdheid van onze gemeente, die ook is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, 'buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen'. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Bullet 2.8:

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft het mogelijk maken van een nieuw planologisch kader, waarin onder meer de inhoud, ruimtebeslag en de oriëntatie van de hoofdgebouwen worden geregeld. De uitwerking van het bouwplan wordt getoetst tijdens de omgevingsvergunning activiteit bouw.

Bullet 2.9:

Het uitgangspunt bij een Ruimte-voor-Ruimte regeling is dat de nieuwe woningen binnen het voormalig agrarisch bouwvlak worden gepositioneerd. Het is vanwege ligging in de beschermingszone van de dijk niet mogelijk om de woningen terug te bouwen op de slooplocatie. Er is daarom gekozen om de woningen nabij de bestaande bouwkael te realiseren, zodat er cluster van bebouwing ontstaat, gebaseerd op het één-erf principe. In eerste instantie waren de woningen meer richting het westen geprojecteerd en vormden deze geen cluster met de bestaande woning. Dit stuitte op bezwaren van de provincie, waardoor een aanpassing van het plan heeft plaatsgevonden waarmee de nieuwe woningen en gezamenlijk bebouwingscluster vormen met de bestaande woning van initiatiefnemer. Bovendien zouden de woningen met een meer westelijke ligging ook meer tussen twee NNN-gebieden komen te liggen, hetgeen wij ongewenst vinden. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Bullet 2.10:

In een bestemmingsplan kunnen geen welstandscriteria, zoals kleurgebruik, worden geborgd. Kleurgebruik betreft een welstandscriterium en zal worden getoetst tijdens de omgevingsvergunning activiteit bouw door de Welstandscommissie.

Bullet 2.11:

Door het verwijderen van de agrarische bebouwing, dat onderdeel uitmaakt van dit plan, wordt het zicht juist vergroot voor de bewoners van de Zuytlesteinseweg 18. In bullet 9 is reeds aangegeven dat

een verschuiving van de woningen richting het oosten het resultaat is van overleg met de provincie om tot een acceptabel plan te komen. Bovendien zouden de woningen met een meer westelijke ligging ook meer tussen twee NNN-gebieden komen te liggen, hetgeen wij ongewenst vinden. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Bullet 2.12:

De maximale overstromingsdiepte bij een overstroming is 0,5 meter in en rondom het plangebied, zoals aangegeven op de kaart Overstromingskans van Atlas leefomgeving (afbeelding 4.6 van de toelichting). Bij voorliggende ontwikkeling dient inderdaad rekening te worden gehouden met mogelijke overstromingen vanwege de ligging van het plangebied in een overstroombaar gebied. Dat betekent concreet dat het vloerpeil van de woningen voldoende hoog moet worden aangebracht. Gelet op de maximale diepte bij een overstroming van 0,5 meter zal het huidige maaiveld in ieder geval hoger dan 0,5 meter moeten worden opgehoogd ter plaatse van de nieuwe woningen.

Uw reactie dat het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil niet moet leiden tot een te hoge bouwhoogte van de woningen wordt gedeeld. In de planregels wordt onder artikel 5.2.2 onder i een nieuwe regel opgenomen die borgt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen minimaal 0,5 meter hoger moet zijn dan het peil, maar maximaal 0,6 meter hoger.

Punt 3:

Uw reactie wordt gedeeld, de beschreven wandelverbinding zal uit voorliggend plan worden gehaald. We merken wel op dat tot op heden is nog geen plan ingediend voor de ontwikkeling van de woningen op landgoed Zuylestein. Het is dan ook niet mogelijk om in deze fase rekening te houden met privacy van bewoners van eventuele toekomstige woningen.

Punt 4:

Zoals reeds aangegeven is tot op heden nog geen plan ingediend voor de ontwikkeling van de woningen op landgoed Zuylenstein. De aansluiting van de ontsluitingsweg kan in het toekomstige plan voor de beoogde woningbouw worden meegenomen. De ruimte om aan te sluiten op de ingetekende ontsluitingsweg in voorliggend plan is er, eveneens als de bereidheid bij de initiatiefnemer.

Punt 5:

Uw reactie wordt gedeeld. Het klopt dat de nieuwe rij streekeigen knotbomen buiten de verbeelding valt. Deze zijn ook niet opgenomen in hoofdstuk 3 van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij de planregels, waardoor deze juridisch gezien ook niet bindend zijn om uit te voeren conform de voorwaardelijke verplichting. De verbeelding zal worden aangepast (uitgebreid) en deze rij wordt eveneens opgenomen op de kaart in hoofdstuk 3 van het landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen:

- Het beeldkwaliteitshoofdstuk (hoofdstuk 4) zoals opgenomen in het landschapsplan dat is bijgevoegd in bijlage 1 behorende bij de regels en als bijlage 1 behorende bij de toelichting zal worden geschrapt;
- Artikel 5.2.2 sub h *'in afwijking van lid f mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd'* komt te vervallen;
- Er wordt een nieuwe planregel opgenomen die borgt dat de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen minimaal 0,5 meter hoger moet zijn dan het peil, maar maximaal 0,6 meter hoger. Hierdoor wordt het vloerpeil voldoende hoog aangelegd maar wordt voorkomen dat de bouwhoogte van de woningen hoger uitvalt;
- De beschreven wandelverbinding wordt uit de stukken gehaald;
- De nieuwe rij knoetige streekbomen wordt opgenomen op de verbeelding en op de kaart in hoofdstuk 3 van het landschappelijk inpassingsplan.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

Amerongen, 31 augustus 2022

Onderwerp: Zienswijze xxxx op nader aan te voeren gronden tegen Ontwerpbestemmingsplan “Lekdijk 1 Amerongen” van 22 juli 2022 inzake Lekdijk 1 Amerongen

Uw identificatienummer: NL.IMRO.1581.AMRLekdijk1-ON01
Van xxxx

Geachte Raad,

1. Per 10 augustus 2022 ben ik tezamen met mijn vrouw xxxx, eigenaar geworden van de woning met adres xxxx, te Amerongen. Als gevolg hiervan zijn wij belanghebbende ten aanzien van het bovengenoemde bestemmingsplan.
2. Wij hebben bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan dat is gepubliceerd op 21 juli 2022 (en per 22 juli 2022 ter inzage beschikbaar is gemaakt) met bovengenoemd kenmerk (het Ontwerp) en maken hierbij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
3. Deze zienswijze is heden via uw website/reactieformulier aan uw Raad verzonden, en zodoende tijdig ingediend.
4. Wij kunnen ons met het Ontwerp niet verenigen en verzoeken uw Raad om een nadere termijn voor het onderbouwen van deze zienswijze.
5. Wij vragen u om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van onze – nog nader te onderbouwen – zienswijze

Hoogachtend,

Mede namens xxx

Amerongen, 31 augustus 2022

Onderwerp: Zienswijze xxxx op nader aan te voeren gronden tegen Ontwerpbestemmingsplan “Lekdijk 1 Amerongen” van 22 juli 2022 inzake Lekdijk 1 Amerongen

Uw identificatienummer: NL.IMRO.1581.AMRLekdijk1-ON01
Van xxxx

Geachte Raad,

Ik verwijs kortheidshalve naar de zienswijze die ik eerder vandaag indiende. In aanvulling hierop zou ik deze zienswijze graag korte motiveren.

De ontsluiting (als deze voor het publiek toegankelijk zou worden) is ons een doorn in het oog – aangezien een (druk) gebruikte wandelroute langs onze woning de beleving van de plek zou veranderen. Daarnaast hebben wij zorgen mbt de type en omvang van de beoogde bouw.

Ook zouden wij graag zien dat de woningen verder naar het Westen zouden worden gebouwd.

Hoogachtend,

Mede namens xxx

Amsterdam	21 september 2022
Onderwerp	Zienswijze bestemmingsplan Lekdijk 1, Amerongen
Ons kenmerk	xxxx
Uw kenmerk	ZAAK-2022-0000004230
Van	xxxx
Mobiel	xxxx
E-mail	xxxx

Geachte xxxx, geachte raad, geachte Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

Per 10 augustus 2022 ben ik tezamen met mijn vrouw xxxx eigenaar geworden van de woning met adres xxxx, te Amerongen. Als gevolg hiervan zijn wij belanghebbende ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Lekdijk 1, Amerongen”.

Op 31 augustus 2022 heb ik bij uw gemeenteraad een pro forma zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. In uw brief van 7 september 2022 heeft u ingestemd met een verlenging van de termijn voor het indienen van een zienswijze met als uiterlijke datum donderdag 22 september 2022 a.s.

Deze brief voorziet daarin.

Ik wil graag benadrukken dat onze bezwaren niet raken aan de kern van het plan, maar slechts op enkele elementen ervan. Deze elementen waren ons niet bekend ten tijde van de aanschaf van onze woning – met name als een gevolg van de wijzigingen van de plannen ten aanzien van de eerder gecommuniceerde plannen aan de vorige eigenaar, xxxx (althans ons begrip daarvan).

Onze zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ‘Lekdijk 1 Amerongen’ zijn de hiernavolgende:

1. Ons eerste bezwaar betreft de locatie van de woningen. Wij zien graag zien dat deze verder naar het westen gesitueerd worden.
2. Ons tweede bezwaar ziet op de beoogde creatie van een nieuwe wandelverbinding tussen landgoed Zuylestein en de uiterwaarden. Een verwijzing naar dit beoogde pad komt terug in de Toelichting, afbeelding 3.5 en in het document Herontwikkeling Lekdijk 1, Amerongen; Landschappelijke inpassing en uitwerking beeldkwaliteit blz. 6.

Wij beschouwen dit pad als onwenselijk aangezien dit zou voorzien in een nieuwe wandelroute langs onze woning (althans deze zou faciliteren), waarmee de rust (en privacy) welke deze plek karakteriseert zou worden verstoord.

Daarnaast zien wij ook niet in wat de noodzaak is van een nieuwe ontsluiting van landgoed Zuylestein – gezien de verschillende bestaande mogelijkheden om het landgoed te betreden.

In aanvulling hierop begrijpen wij dat het landgoed Zuylestein niet bereid is om dit wandelpad aan te sluiten op het landgoed – waarmee dit wandelpad dus een doodlopend pad zou worden zonder functie.

Overigens lijkt het voorgestelde wandelpad buiten de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan te liggen – wat de vraag oproept of het wel deel kan uitmaken van het bestemmingsplan.

Kortom wij zouden graag zien dat het bestemmingsplan wordt aangepast met verwijdering van dit pad.

3. Ons derde bezwaar ziet op de mogelijke verschijningsvormen van de nieuwe woningen. Wij hechten grote waarde aan een landschappelijke inpassing welke aansluit bij de historische bebouwing zoals die in het buitengebied van Amerongen voorkomt (zoals bijvoorbeeld onze woning Wayestein). De opgenomen sfeer- en referentiebeelden in het document Herontwikkeling Lekdijk 1, Amerongen; Landschappelijke inpassing en uitwerking beeldkwaliteit blz. 10, wijken sterk af van deze historische bebouwing.

Wij zouden graag zien dat deze aansluiting wordt gezocht. Daarnaast bieden de ruime planregels ook nog eens te veel ruimte voor de uiteindelijke verschijningsvormen (in afwijking van deze planbeelden (welke zijn ook niet volstaan (zie hierboven))).

Het bestemmingsplan zou veel duidelijker moeten specificeren wat is toegestaan en het uiterlijk van de woningen zou, zoals gezegd, beter moeten worden ingekaderd zodat deze aansluiten bij de historische bebouwingen in deze omgeving.

In dit kader zou het bestemmingsplan ook dienen te verduidelijken dat de beoogde woningen qua uiterlijk een uniform karakter dienen te krijgen, zodat er een rustig beeld ontstaat en het idee van een “erf” wordt versterkt.

4. Een vierde en laatste bezwaar ziet op de mogelijke omvang van de woningen. De bouwvlakken zijn erg royaal en de bouwblokken daardoor ook (tot 800m², maximaal 10 meter hoog). Met deze bouwvolumes ontstaat er een zeer groot aaneengesloten bouwvolume – en dat op korte afstand van onze woning en het landgoed.

Het realiseren van woningen met deze omvang lijkt ook niet reëel en daarom zouden de plannen onzes inziens moeten voorzien in een veel kleiner en gangbaar formaat.

Overigens verwijs ik naar de brief van de rentmeester van het landgoed Zuylestein gedateerd op vandaag, welke u reeds in uw bezit heeft en waarvan ik vandaag een kopie heb mogen ontvangen. De daarin genoemde bezwaren, zienswijzen en argumenten kunt u als opgenomen in deze brief beschouwen, voor zover niet reeds benoemd in deze brief.

Mocht de behoefte bestaan dan ben ik graag bereid om bovenstaand mondeling toe te lichten. Een afschrift van deze zienswijzen zal aan de initiatiefnemer worden toegezonden.

Met vriendelijke groet, xxxx mede namens xxxx

2.3.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Punt 1:

Het uitgangspunt bij een Ruimte-voor-Ruimte regeling is dat de nieuwe woningen binnen het voormalig agrarisch bouwvlak worden gepositioneerd. Het is vanwege ligging in de beschermingszone van de dijk niet mogelijk om de woningen terug te bouwen op de slooplocatie. Er is daarom gekozen om de woningen nabij de bestaande bouwkaavel te realiseren, zodat er cluster van bebouwing ontstaat, gebaseerd op het één-erf principe. In eerste instantie waren de woningen meer richting het westen geprojecteerd en vormden deze geen cluster met de bestaande woning. Dit stuitte op bezwaren van de provincie, waardoor een aanpassing van het plan heeft plaatsgevonden waarmee de nieuwe woningen en gezamenlijk bebouwingscluster vormen met de bestaande woning van initiatiefnemer. Bovendien zouden de woningen met een meer westelijke ligging ook meer tussen twee NNN-gebieden komen te liggen, hetgeen wij ongewenst vinden. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 2:

Uw reactie wordt gedeeld. De beschreven wandelverbinding zal uit voorliggend plan worden gehaald.

Punt 3:

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft het mogelijk maken van een nieuw planologisch kader, waarin onder meer de inhoud, ruimtebeslag en de oriëntatie van de hoofdgebouwen worden geregeld. De architectonische uitstraling en het materiaalgebruik van de nieuwe woningen zijn onderdelen die getoetst worden tijdens de omgevingsvergunning activiteit bouw. Op het ontwerp van het bouwplan wordt een welstandsadvies door de welstandscommissie uitgebracht. Deze punten worden dan ook niet geregeld in voorliggend bestemmingsplan. Het welstandsadvies is gebaseerd op de algemene criteria en de criteria die gelden voor het deelgebied 'Overgangsgebied Langbroekerwetering en Nelderrijn' uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In het bestemmingsplan kunnen welstandscriteria (zoals het uiterlijk van de woningen) niet geborgd worden. Welstandscriteria gelden specifiek voor een bouwplan en niet voor een nieuw planologisch kader zoals een bestemmingsplan. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 4:

Uw reactie wordt niet gedeeld. In voorliggend plan wordt een maximale inhoudsmaat van 800 m³ voor het hoofdgebouw meegegeven. Deze inhoudsmaat, samen met de goot-en bouwhoogte, bepaald het ruimtebeslag van de woningen. Het opgenomen bouwvlak kan, gezien deze maximale inhoudsmaat, dan ook niet volledig worden bebouwd met een woning, maar slechts voor een deel. De inhoudsmaat van 800 m³ is een gebruikelijke maat die wordt meegegeven voor Ruimte-voor-Ruimte woningen. Verder is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

- De beschreven wandelverbinding wordt uit de stukken gehaald.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zullen een aantal wijzigingen worden aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijze van reclamant 2 en 3.

3.1 Toelichting

- Op de afbeeldingen 1.1, 1.2, 2.1, in de toelichting is het plangebied gewijzigd weergegeven, waardoor nu ook de zone met daarin de nieuwe rij streekeigen knotbomen tot het plangebied behoort;
- Op afbeelding 3.5 van de toelichting is de wandelverbinding uit de afbeelding verwijderd;
- Op pagina 6 van de toelichting is het volgende zinsdeel weggehaald:

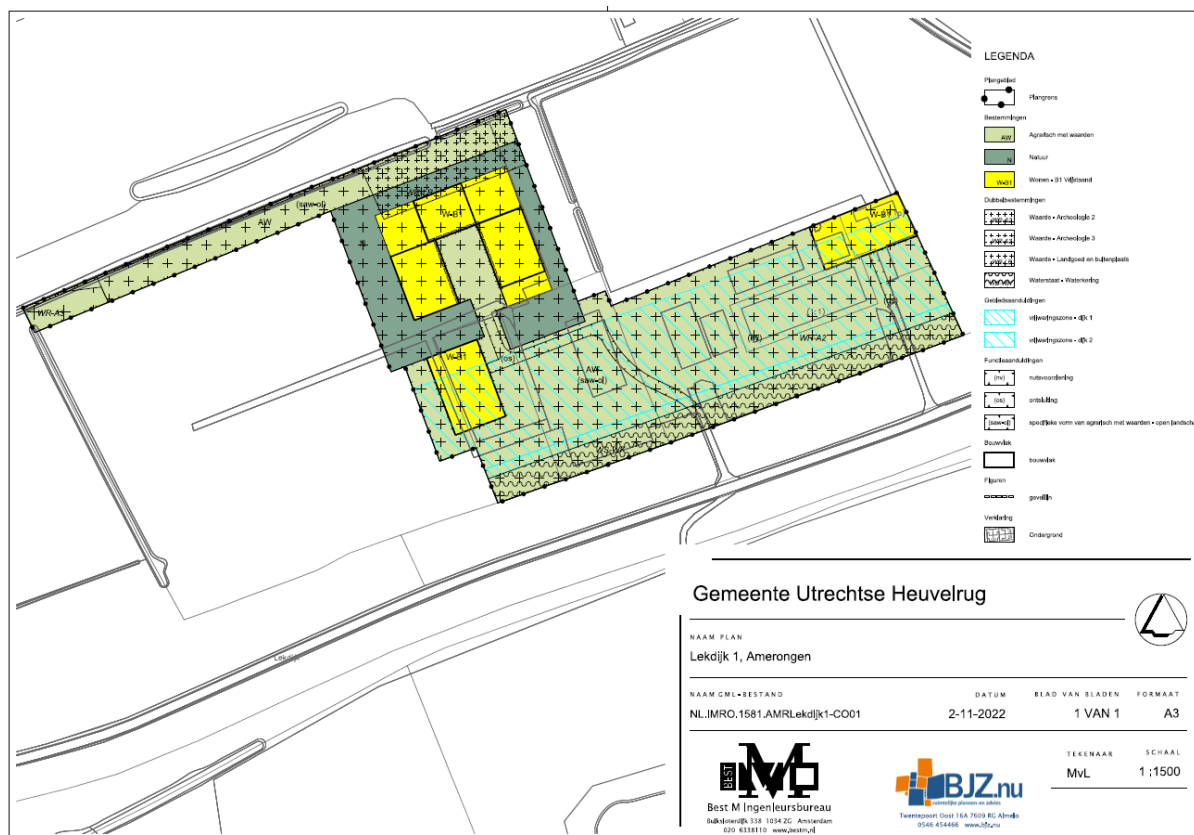
'Deze compensatie wordt ingevuld door extra kwaliteitsverbetering, bestaande uit de aanleg van een historische boomgaard, het terugbrengen van historische doorzichten, de aanleg van landschapselementen rondom de bouwkavels, ~~de aansluiting van het plan op het wandelgebied in de uiterwaarden~~ en een aanzienlijke verbetering van de natuur in het aangrenzende Natura-2000 gebied, door het planologisch opheffen van de agrarische functie.'

3.2 Regels

- Artikel 5.2.2 sub h *'in afwijking van lid f mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd'* komt te vervallen;
- Onder Artikel 5.2.2 sub i is een nieuwe planregel opgenomen:
'de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen moet minimaal 0,5 m hoger zijn dan het peil, zoals vermeld in artikel 2.8 lid b en mag niet meer bedragen dan 0,6 m boven het peil'
- Doordat de zone met daarin de nieuwe rij streekeigen knotbomen behoort tot het plangebied, geldt voor het westelijk deel van deze nieuwe zone de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Er is een nieuw artikel opgenomen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', dit is artikel 7.

3.3 Verbeelding

- Op de verbeelding is de zone met daarin de nieuwe rij streekeigen knotbomen opgenomen:



- Doordat de zone met daarin de nieuwe rij streekeigen knotbomen behoort tot het plangebied, geldt voor het westelijk deel van deze nieuwe zone de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

3.4 Overige documenten

- In bijlage 1 behorende bij de regels en in bijlage 1 behorende bij de toelichting is de nieuwe rij streekeigen knotbomen opgenomen op de kaart in hoofdstuk 3;
- In bijlage 1 behorende bij de regels en in bijlage 1 behorende bij de toelichting is de wandelverbinding weggehaald;
- In bijlage 1 behorende bij de regels en in bijlage 1 behorende bij de toelichting is hoofdstuk 4 'Uitwerking beeldkwaliteit' geschrapt.

3.5 Ambtshalve wijziging

- Vanwege de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 dient naast de gebruiksfase ook weer de bouwphase weer in stikstofberekeningen te worden meegenomen. Voor voorliggend plan is enkel een stikstofberekening uitgevoerd (Aeriusberekening) voor de gebruiksfase. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is voor voorliggend plan een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd waarin de bouw- en gebruiksfase is meegenomen. Uit de berekening volgt dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt op Natura 2000-gebieden. De nieuwe berekening is als bijlage opgenomen bij de stukken en wordt tevens in de toelichting op pagina 61 vermeld.

3.6 Wijzigingen naar aanleiding van raadsbehandeling

- Naar aanleiding van de beeldvormende raadsvergadering 16 januari 2023 is uiteindelijk via een Memo van het college (d.d. 24 januari 2023) voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf in gewijzigde vorm alsnog op te nemen in het landschapsplan dat is toegevoegd als bijlage 1 behorende bij de regels en de toelichting. De wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke beeldkwaliteitsparagraaf zijn hieronder in **rode tekst** aangegeven. In voorgestelde vorm is er voor welstand een werkbaar toetsingskader waarmee een samenhangend bebouwingsensemble zal ontstaan.

Uitgangspunten algemeen nieuwe woningen:

~~Functie hoofdgebouwen:~~

~~Wonen~~

Algemeen

Woningen ontworpen als een samenhangend ensemble rond een gezamenlijk erf.

De vrijstaande woningen krijgen het karakter van een schuurwoning. De nieuwe bebouwing kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. De woningen vormen samen een erfensemble.

Uitstraling woningen:

- ~~— De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied. Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.~~
- ~~— De bebouwing kan als individueel en afwisselend ontworpen worden.~~
- Schuurwoning type bestaande uit een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak en sobere materialisering. De bebouwing heeft de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm en volume en is samenhangend vormgegeven.
- Uitbreiding in basisvolume van het hoofdhuis is mogelijk in vorm van kleinere schuur ~~parallel aan in het verlengde van~~ het hoofdvolume (familie van elkaar).
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Voor de schuurwoningen bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met ~~kap~~ zadeldak.
- ~~— Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.~~
- Zoveel mogelijk inpandige bergingen.
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.

Oriëntatie woningen:

- De voorgevels zijn ~~representatief en~~ georiënteerd op het centrale binnen erf.
- De gevelrichting is per kavel aangegeven op de plankaart. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte in het centrale binnen erf zijn niet gewenst.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gebruik maken van landelijke of traditionele (donker, gedekte) kleuren. Kleuren in het spectrum lichtgrijsantraciet/zwart en/of natuurlijke houtkleurtinten-bruin-rood/bruin.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas.
- Dakbedekking met keramische pannen, zink en/of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detailering:

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Vergunningsvrije bergingen mogen worden geplaatst, onder voorbehoud dat deze aansluiten op de kwaliteitseisen uit dit beeldkwaliteitsplan en qua materiaal en/of uitstraling aansluiten op de architectuur van de woning.

- Als reactie op de Memo van 24 januari 2023 heeft reclamant 2 aangegeven akkoord te zijn met de wijzigingen voor de beeldkwaliteitsparagraaf. Wel doet reclamant 2 een verzoek om in de regels van het bestemmingsplan (artikel 5.2.2 onder g) een dakhelling voor te schrijven van 45-65 graden waardoor het silhouet van een schuurwoning ook in de planregels wordt geborgd. Aan dit verzoek wordt gehoor gegeven door de betreffende planregel (artikel 5.5.2 onder g) te wijzigen.

Oorspronkelijk

indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35° of meer is dan 65°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum danwel maximum geldt;

Gewijzigd

hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling van deze kap minimaal 45° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 45° of meer is dan 65°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum danwel maximum geldt;

- Tussen de oordeelsvormende raadsvergadering en de besluitvormende raadsvergadering is een 'release' van de nieuwe versie van de Aeriusscalculator aangekondigd. Door een geconstateerde fout op de emissies die is toegewezen aan diverse varkens- en pluimveestallen in de berekening van de lijst met de top 100 grootste ammoniakuitstoters is de nieuwe versie (versie

2022) pas op 26 januari 2023 beschikbaar gekomen. De uitgevoerde Aeriusberekening (23 november 2022) voor de bouw- en gebruiksfase voor voorliggend plan is geactualiseerd met de Aerius-calculator versie 2022. Uit de geactualiseerde berekening volgt eveneens dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt op Natura 2000-gebieden. Via een Memo van het college (d.d. 7 februari 2023) is voorgesteld om de stikstofrapportage (bijlage 3 bij de toelichting) te vervangen door de versie van 26 januari 2023.

Bijlagen

n.v.t