



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van zienswijzen inclusief nota van wijzigingen**

**Bestemmingsplan 'Overberg, Eindseweg' te Overberg**

## Inhoudsopgave

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. Inleiding.....                    | 3  |
| 1.1 Inhoud van deze nota .....       | 3  |
| 1.2 Procedure .....                  | 3  |
| 1.3 Leeswijzer.....                  | 4  |
| 1.4 Anonimiseringsverplichting ..... | 4  |
| 2. Zienswijzen .....                 | 5  |
| 2.1 Reclamant 2.1 .....              | 5  |
| 2.2 Reclamant 2.2 .....              | 7  |
| 2.3 Reclamant 2.3 .....              | 9  |
| 2.4 Reclamant 2.4 .....              | 10 |
| 2.5 Reclamant 2.5 .....              | 12 |
| 2.6 Reclamant 2.6 .....              | 16 |
| 2.7 Reclamant 2.7 .....              | 20 |
| 2.8 Reclamant 2.8 .....              | 24 |
| 3. Nota van wijzigingen.....         | 27 |
| 3.1 De toelichting.....              | 27 |
| 3.2 De regels.....                   | 27 |
| 3.3 Verbeelding.....                 | 27 |
| 4. Staat van wijzigingen.....        | 27 |
| 4.1 Toelichting .....                | 27 |
| 4.2 Regels .....                     | 28 |
| 4.3 Verbeelding.....                 | 28 |

## 1. Inleiding

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Overberg Eindseweg. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van in totaal 27 woningen op bovengenoemd perceel.

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Overberg. Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door onbebouwde agrarische gronden in het noorden, in het oosten door een woonperceel en de Eindseweg, in het zuiden door bedrijfs- en woonpercelen aan de Haarweg en in het westen door woonpercelen aan De Hucht.

### 1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

### 1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Overberg, Eindseweg' heeft met ingang van 11 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Gedurende bovengenoemde termijn zijn 8 schriftelijke zienswijzen ontvangen, welke allen ontvankelijk zijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

### ***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. De onderwerpen per zienswijze zijn door nummering aangeduid waardoor het eenvoudiger is de beantwoording ervan te lezen. Hoofdstuk 3 betreft de specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen.

### ***1.4 Anonimiseringsverplichting***

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 2.1, Reclamant 2.2, enz. Om praktische redenen zijn alle indieners van een zienswijze op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn. Alleen bij de analoge versie van voorliggende nota is (in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer (Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.) horen.

## 2. Zienswijzen

Er zijn 8 zienswijzen bij de gemeente op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

1. Reclamant 2.1;
2. Reclamant 2.2;
3. Reclamant 2.3;
4. Reclamant 2.4;
5. Reclamant 2.5;
6. Reclamant 2.6;
7. Reclamant 2.7;
8. Reclamant 2.8.

### Reclamant 2.1

#### Zienswijze

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Hierbij willen wij [REDACTED] nogmaals onze zienswijze indienen tegen bovenstaand ontwerpbestemmingsplan Overberg Eindseweg 10.

Wij [REDACTED] hebben bezwaren tegen het plan wat gebaseerd is op de volgende zaken waar wij ons nog steeds ernstige zorgen over maken:

1. De door uw uitgevoerde quick scan inzake de flora- en faunawetgeving vinden wij zoals eerder aangegeven nogal beperkt. In de rapportage ontbreekt bijvoorbeeld de steenuil. Het bestemde terrein aan de Eindseweg 10 in Overberg is reeds jaren het leef- en broedgebied van steenuilen. Het zal u bekend zijn, dat indien een ruimtelijk initiatief leidt tot vernieling of verstoring van nest of leefgebied van de steenuil art. 11 van de FF-wet wordt overtreden. In uw beantwoording op de eerdere inspraakreactie komt u daar summier op terug, maar geeft u nog geen oplossing die ons de garantie geven dat 'onze' steenuil ongestoord verder kan leven en broeden in dit gebied.
2. De bewoners van de Hucht, aan de westzijde van het bouwperceel aan de Eindseweg 10, zullen door voorgenomen plan niet alleen hun fraaie uitzicht, maar daarnaast ook veel zonlicht in hun tuin derven. De voorgenomen maximale nokhoogte van 11 meter is ons inziens veel te hoog. Zeker gezien de maximale hoogtes van de omliggende bebouwing. Deze is veelal gemaximeerd op 7 à 8 meter conform het oude bouwbesluit uit 2003 waarin de plafondhoogtes nog 2,40 meter waren. In het huidige bouwbesluit worden er plafondhoogtes voorgeschreven van 2,60 meter en daarmee zou de maximale nokhoogte, uitgaande van 3 à 4 verdiepingen niet meer dan 1 meter hoger mogen zijn dan in het oude bouwbesluit. In uw beantwoording op de eerdere inspraakreactie schrijft u dat de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter een hedendaagse maatvoering voor woningen is, maar daar zijn wij [REDACTED] niet mee eens, want dat betekent dus dat de nokhoogte zo'n 3 meter hoger kan worden dan de huidige bebouwing. Esthetisch vinden wij dit verschil van 3 meter veel te groot en daarom zouden wij [REDACTED] dus ook graag willen dat de nieuwbouw niet boven de huidige omliggende bebouwingen zal uitkomen. Daarnaast zou dit grote verschil ook van invloed kunnen gaan worden op de hoogte van eventuele te claimen planschade voor de bewoners van de Hucht.
3. Tijdens de inloopavond op 30 maart jl. is ons [REDACTED] duidelijk geworden dat het mogelijke trapveldje aan de noordwestkant van het bouwperceel zal komen te liggen. Dit is vlak bij de woningen aan de Hucht. Wij, [REDACTED], zouden het zeer prettig vinden als het trapveldje zoveel mogelijk richting de Eindseweg zelf geplaatst zou kunnen worden (meer in noordoostelijke richting). Op die manier hebben zo weinig mogelijk bewoners last van eventuele geluidshinder op en

*rondom het trapveldje. Hopelijk kunt u bij het definitief vaststellen van het bestemmingsplan hiermee rekening houden.*

*We vertrouwen erop dat u bovenstaande zaken mee laat wegen in het opstellen van het definitieve bestemmingsplan en een oplossing zoekt voor de door ons aangedragen aandachtspunten. Wij vinden het belang van flora en fauna en het welzijn van de omwonenden in Overberg minstens even zwaar mee dient te wegen als het belang van de Amerongse Woningbouwvereniging.*

*Wij vertrouwen op uw aandacht hiervoor en zien een reactie van uw kant op korte termijn met belangstelling tegemoet. Indien aanvullende informatie gewenst is, kunt u contact opnemen met*

*Hoogachtend,*

Gemeentelijk antwoord:

Overwegingen

1. Ter voorbereiding en onderbouwing van het bestemmingsplan Eindseweg, Overberg is in 2010 een Quicksan ten behoeve van de Flora en fauna ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Naar aanleiding van deze quickscan bleek aanvullend onderzoek noodzakelijk, dit onderzoek kon echter pas in het voorjaar van 2011 worden uitgevoerd. Door omwonenden was in het verloop van de procedure al gewezen op de mogelijke aanwezigheid van steenuilen, hetgeen in de opdracht naar het aanvullende onderzoek is meegenomen, samen met de speciale aandacht voor de das, de huismus en vleermuizen. Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat er negatieve effecten zijn te verwachten door de geplande woningbouw voor de steenuil en huismus en in het activiteitenplan zijn hiervoor mitigerende maatregelen voorgesteld. Deze mitigerende maatregelen moeten zijn uitgevoerd voordat de andere ontwikkelingen in het plangebied mogen worden uitgevoerd. In de vaststelling van het bestemmingsplan is met deze maatregelen rekening gehouden en zijn de noodzakelijk geachte maatregelen in de vorm van realiserings- en instandhoudingsverplichtingen in het bestemmingsplan vastgelegd en verwerkt in zowel toelichting, regels als verbeelding van het plan. Kort samengevat betekent dit dat het mitigatiegebied binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan is gebracht. Voor het overige wordt verwezen naar de inmiddels door de Dienst Regelingen afgegeven positieve afwijzing op de ontheffingsaanvraag als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet. Hiermee staat de Flora- en faunawet niet meer aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg. Het activiteitenplan d.d. 4 juli 2011, met als bijlage de uitkomsten van het rapport van Adviesbureau Mertens, juni 2011, en het besluit van de Dienst Regelingen d.d. 15 november 2011 zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
2. De afstand tussen de bebouwing gelegen aan De Hucht en de nieuwe woningen die op de kortste afstand daarvan zullen verrijzen bedraagt zo'n 35 meter. Het ontwerpbestemmingsplan "Overberg, Eindseweg" geeft een maximale bouwhoogte aan van 11 meter. De gerealiseerde woningen type A aan De Hucht hebben een bouwhoogte van ruim 9 meter bereikt, hoewel het vigerend bestemmingsplan ter plaatse een bouwhoogte mogelijk maakt, die ruim boven de 11 meter uitkomt, gelet op het feit dat er in dit bestemmingsplan voor de locatie De Hucht geen maximale bouwhoogte is bepaald. In de hedendaagse vrije sector bouw is een maximale bouwhoogte van 11 meter gangbaar te noemen, maar de gemeente ziet wel aanleiding om aan de zienswijze tegemoet te komen en de maximale bouwhoogte, als gevolg van de uitwerking van het bouwplan in het beeldkwaliteitsplan Eindseweg, in het bestemmingsplan op enkele plekken aan te passen naar 10 meter. In het geval omwonenden menen ten gevolge van het voorliggende bestemmingsplan schade te lijden, kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend.

3. De voorgenomen aanleg van een trapveldje in de Groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied komt te vervallen naar aanleiding van de maatregelen die worden genomen ter compensatie van het vervallen van het leefgebied van de steenuilen in het plangebied. Overlast en geluidshinder door gebruik van het trapveldje zal daarom niet meer aan de orde zijn.

#### Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld wat het aspect flora en fauna (1) betreft. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend ecologisch onderzoek en de daarop afgegeven beschikking van de Dienst regelingen. Omdat hiermee ook het voorziene trapveldje (3) komt te vervallen wordt de aanleiding voor de zienswijze op dit punt weggenomen. Ook het onderdeel van de zienswijze (2) dat gaat over de bouwhoogte wordt gedeeld en leidt daarom eveneens tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van de woningen is afgestemd op het beeldkwaliteitplan en (als gevolg daarvan) waar nodig aangepast van 11 naar 10 meter.

#### **Reclamant 2.2**

##### Zienswijze

*Geachte leden van de gemeenteraad,*

*Hierbij reageer ik op het ontwerpbestemmingsplan Overberg Eindseweg 10 naar aanleiding van de publicatie in het gemeentenieuws 10 maart 2011.*

*Voor de volgende punten vraag ik uw aandacht omdat zij mij zorgen baren:*

1. *Ontolereerbare schade aan flora/fauna met name het leefgebied van de steenuilen, vleermuizen, roofvogels, hazen etc. op het beoogde terrein.*
2. *Ongewenst verlies aan woongenot (uitzicht, zonlicht) van de huidige omwonenden (waaronder ondergetekende) door het verlies van hun fraaie, vrije uitzicht/vergezicht op natuur en dreigende derving van direct zonlicht (van zonsopgang tot in de middag) in tuin, terras en woning waardoor enorm verlies van woongenot en waardering van hun bezit.*
3. *Vermindering van de geliefde rust. De beoogde calamiteitenroute zal als gevolg hebben dat 'De Hucht' minder verkeersluw wordt omdat het niet meer 'doodlopend' voor alle verkeer zal zijn.*

*Ad1:*

*De door uw uitgevoerde quick scan inzake de flora- en faunawetgeving vinden is zeer beperkt. In de rapportage ontbreekt bijvoorbeeld met name de steenuil maar ook vleermuizen en roofvogels enzovoort 'wonen' op het beoogde terrein. Reeds tientallen jaren is dit het leef- en broedgebied van een familie steenuilen. Vernieling of verstoring van nest of leefgebied van de steenuil is niet alleen een overtreding van de FF-wet (art 11) maar ook een directe, onherstelbare verarming van het dorp Overberg waar mens en natuur dicht bij elkaar leven. Verstoring hiervan dreigt de teloorgang van 'onze uilenfamilie' te worden en daarom direct een verarming voor ons dorp. (zie fotobijlage). Ook in de toekomst moet ons dorp een 'uil' kunnen horen en zien in plaats van deze alleen uit een boekje of via de computer te kunnen zien.*

*Ad2:*

*De bewoners van de Hucht (waaronder ondergetekende), aan de westzijde van het bouwperceel aan de Eindseweg 10, zullen door voorgenomen plan niet hun fraaie uitzicht verliezen en tevens veel zonlicht derven. Vanaf het moment van zonsopgang genieten wij nu zon op de achtergevel en in onze achtertuin en terras. Toekomstige, voorgenomen bebouwing zal er voor zorgen, (zeker bij voorgestelde absurde nokhoogte) dat de zon pas tegen de middag over de nieuwe bebouwing heen op onze gevel zal schijnen. Het behoeft geen toelichting dat dit voor ons totaal ongewenst en onaanvaardbaar is. De in het ontwerpplan opgenomen maximale nokhoogte van 11 meter is bovendien fors hoger dan omliggende bebouwing aan de Eindseweg en Haarweg. Het plan zal daarom bijzonder uit de toon vallen en esthetisch absoluut geen eenheid worden met de reeds aanwezige bebouwingen, maar negatief uitsteken boven de rest van het dorp. Verlaging van de maximale nokhoogte zal er ook voor zorgen dat het vrije uitzicht iets minder pontificaal ontnomen wordt en er wellicht in de loop van de ochtend nog enige zon bij de bewoners van 'De Hucht' in de tuin kan komen.*

Ad3:

*Momenteel is 'De Hucht' en dan met name het deel wat loopt van De Hucht 1 t/m De Hucht 15 een zeer verkeersluw, doodlopend straatje. Voor ons geldt dat uitsluitend de bewoners van de vier huizen naast ons en hun visite voor ons huis langs komen. Als dit door de calamiteitenweg ontsloten wordt zal dit een doorgaande route worden voor fietser, wandelaar, jeugd die naar het trapveldje gaat enzovoort. Naast het eerder genoemde verlies van zonlicht en uitzicht dus ook inleveren van een stukje rust.*

*Het zal duidelijk zijn dat wij geen voorstander zijn van het plan. De keuze om destijds mijn woning te kopen was mede gebaseerd op het 'vrije wonen en genieten' Deze woning aan 'De Hucht' bood (en biedt) dat: een zeer rustige weg voor het huis en een heerlijk achtertuin waar ik volop kan genieten van de zonsopgang, het fraaie, vrije uitzicht, ontbijten in de zon op mijn terras met volop flora en fauna. De medemens wil ook wat, dat begrijp ik.... Maar nu moet er mijn inziens te veel ingeleverd worden door mens en dier!*

*Ik vertrouw erop dat u bovengenoemde punten ter harte neemt en een besluit neemt waar de huidige bewoners, flora en fauna mee gebaat is!*

Voor toelichting gaarne bereid: U kunt contact met mij opnemen via [REDACTED]

Hoogachtend

Gemeentelijk antwoord:

#### Overwegingen

1. zie voor de beantwoording hiervan bij reclamant 2.1. onder punt 1.
2. zie voor beantwoording hiervan bij reclamant 2.1. onder punt 2.
3. De voorgenomen aanleg van een "calamiteitenweg" of langzaamverkeersverbinding is bedoeld voor fietsers en wandelaars van een naar bijvoorbeeld De Hucht. Gelet op de aard van de weg zal nauwelijks extra overlast te verwachten zijn. Het trapveldje dat in de bestemming Groen was gepland kan met de mitigerende maatregel ten behoeve van de steenuilen en huismus niet worden gerealiseerd. Gelet op het feit dat dit "trapveldje" niet zal worden gerealiseerd op de beoogde locatie, zal er in het algemeen sprake zijn van weinig extra verkeersbewegingen en daardoor geen noemenswaardige overlast. Overigens is een verbinding al voorzien in de plannen voor realisatie van De Hucht destijds en op grond van de verleende vrijstelling d.d. 22 augustus 2000 en het geldende bestemmingsplan is aanleg van een verbinding naar het plangebied Eindseweg, Overberg reeds mogelijk.

|  |
|--|
|  |
|--|



## Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld wat het aspect flora en fauna(1) betreft. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend ecologisch onderzoek en de daarop afgegeven beschikking van de Dienst regelingen. Ook het onderdeel van de zienswijze dat gaat over de bouwhoogte (2) wordt gedeeld en leidt daarom eveneens tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van de woningen is afgestemd op het beeldkwaliteitplan en (als gevolg daarvan) waar nodig aangepast van 11 naar 10 meter.

Voor het overige (3 de calamiteitenweg) wordt de zienswijze niet gedeeld en leidt dit om die reden ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reclamant 2.3**

### Zienswijze

*Geachte Burgemeester en Wethouders,*

*Hierbij wil ik namens mijn familie mijn zienswijze indienen tegen bovenstaand ontwerpbestemmingsplan Overberg Eindseweg 10.*

*In deze zienswijze wil ik graag de volgende onderwerpen toelichten en onderbouwen:*

1. Het terrein aan de Eindseweg 10 in Overberg is het leefgebied van meerder steenuilen. Steenuilen genieten conform artikel 11 van de Flora- en Fauna wet volledige bescherming. Het is aangetoond dat de steenuilen hun intrek hebben op diverse opstallen op het betreffende terrein. De uilen vergaren hun voedsel in dit gebied, hebben er hun beschutting en bovendien broeden de uilen ieder jaar. Het ontwerpbestemmingsplan kan hiermee niet voldoen aan de regelgeving. Bovendien is het door de omsloten bebouwing onmogelijk deze dieren te doen mitigeren. Ook compensatie maatregelen zullen leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet, omdat het leefgebied op geen enkele wijze mag worden verstoord. Bovendien zou het een groot verlies voor de natuur zijn deze dieren kwijt te raken. Iedere dag en nacht zijn de uilen te zien en te horen in het genoemde gebied.
2. De voorgenomen maximale nokhoogte aan de Eindseweg kent in de huidige plannen een waarde van 11 meter. Deze hoogte leidt tot een esthetisch onverantwoord verschil met de bebouwing van de aangrenzende bebouwing, alwaar wij wonen in de wijk 'De Hucht'. Een onderbouwing van de gemeente stelt dat dit noodzakelijk is conform de regelgeving van het laatste bouwbesluit. Echter is deze hoogte buitenproportioneel en daardoor verwerpelijk. Het verlies aan zonlicht en het 'overschaduwden' van onze woningen aan 'De Hucht' leidt op deze manier tot een buitensporig waardeverlies van de woningen. Waardoor de planschade die al ontstaat door de bouw nog eens onnodig veel hoger maakt. Als bewoner wil ik dan ook gecompenseerd worden voor de planschade en moet het plan dusdanig worden aangepast dat de overgang in nokhoogte geen extreme verschillen kent. Bovendien past 'hoogbouw' niet in het dorpsbeeld van Overberg.
3. In de voorgenomen plannen is tijdens een inloopavond pas duidelijk geworden dat er mogelijk een recreatieveld wordt gesitueerd aan de noordwestkant van het bouwperceel. Om onnodig overlast te voorkomen voor bewoners van de Hucht is het verzoek of het mogelijk is dit veld verder weg te plaatsen van alle bestaande (De Hucht) en nieuwe bebouwing. Wellicht is verplaatsing naar het noordoosten (ter hoogte van de Eindseweg. De overlast en het onnodige ontsluitingsverkeer (voetgangers, fietsers en scooters van personen die gebruik maken van het recreatieveld) via de Hucht zal hierdoor afnemen.

Middels dit schrijven hoop ik op uw belangstelling en interesse om bovengenoemde zaken op correcte wijze op te lossen. Eventuele correspondentie is mogelijk via e-mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Gemeentelijk antwoord:

Overwegingen

1. Voor de beantwoording hiervan wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van reclamant 2.1. onder 1.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording van reclamant 2.1 onder 2.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording van reclamant 2.1 onder 3.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld wat het aspect flora en fauna (1) betreft. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend ecologisch onderzoek en de daarop afgegeven beschikking van de Dienst regelingen. Omdat hiermee ook het voorziene trapveldje komt te vervallen wordt de aanleiding voor de zienswijze op dit punt (3) weggenomen. Ook het onderdeel van de zienswijze dat gaat over de bouwhoogte (2) wordt gedeeld en leidt daarom eveneens tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van de woningen is afgestemd op het beeldkwaliteitplan en (als gevolg daarvan) waar nodig aangepast van 11 naar 10 meter.

**Reclamant 2.4**

Zienswijze

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Hierbij wil ik mijn zienswijze indienen tegen bovenstaand ontwerpbestemmingsplan Overberg Eindseweg 10.

Het gaat hierbij om de volgende zaken:

1

1. De door uw uitgevoerde quick scan inzake de flora- en faunawetgeving is volstrekt onvoldoende. In de rapportage ontbreekt bijvoorbeeld de strikt beschermde steenuil. Het bestemde terrein aan de Eindseweg 10 in Overberg is reeds jaren het leef- en broedgebied van steenuilen. De heer Mertens van het adviesbureau Mertens uit Bennekom zal naar aanleiding van zijn bezoek hier op 5 april 2011, de aanwezigheid van de steenuilen aan u kunnen bevestigen. Verder zal het u bekend zijn, dat indien een ruimtelijk initiatief leidt tot vernieling of versterking van nest of leefgebied van de steenuil art. 11 van de FF-wet wordt overtreden. In de bijlagen (1 t/m 5) heb ik een aantal foto's van deze mooie dieren bijgevoegd die hier op het perceel Eindseweg 10 zijn genomen. Nu de steenuilen in het geheel niet zijn meegenomen in de quick scan, en evenmin in het mitigatieplan, kan niet gesteld worden dat met het treffen van bepaalde maatregelen de negatieve effecten van de woningbouw zoveel mogelijk teniet gedaan kunnen worden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook geenszins aangetoond en de stelling dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet is incorrect. Naar mijn oordeel is onvoldoende onderzoek verricht en kan het bestemmingsplan thans nog niet vastgesteld worden. Daarnaast heb ik grote

vraagtekens bij het bijgevoegde mitigatieplan. Voor de strikt beschermde vleermuissoorten worden opties voorgesteld waarbij het gedrag van toekomstige bewoners van de woningen cruciaal wordt. Ik vraag mij af in hoeverre de bescherming van deze vleermuizen dan gewaarborgd is en vrees voor een vergaande aantasting van hun leefomgeving. Dit geldt evenzeer voor de steenuilen waarvoor thans helemaal geen maatregelen zijn voorgesteld.

2

2. Ik als bewoner [REDACTED], aan de westzijde van het bouwperceel aan de Eindseweg 10, zal door voorgenomen plan niet alleen mijn fraaie uitzicht, maar daarnaast ook veel zonlicht in mijn tuin gaan derven. De voorgenomen maximale nokhoogte van 11 meter is volgens mij veel te hoog. Zeker gezien de maximale hoogtes van de omliggende bebouwing. Deze is veelal gemaximeerd op 7 à 8 meter conform het oude bouwbesluit uit 2003 waarin de plafondhoogtes nog 2,40 meter waren. In het huidige bouwbesluit worden er plafondhoogtes voorgeschreven van 2,60 meter en daarmee zou de maximale nokhoogte, uitgaande van 3 à 4 verdiepingen niet meer dan 1 meter hoger mogen zijn dan in het oude bouwbesluit. In uw beantwoording op eerdere inspraakreacties schrijft u dat de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter een hedendaagse maatvoering voor woningen is, maar daar ben ik het niet mee eens, want dat betekent dus dat de nokhoogte zo'n 3 meter hoger kan worden dan de huidige bebouwing. Esthetisch vind ik dit verschil van 3 meter veel te groot en daarom zou ik dus ook graag willen dat de nieuwbouw niet boven de huidige omliggende bebouwingen zal uitkomen. Daarnaast zou dit grote verschil ook van invloed kunnen gaan worden op de hoogte van eventuele te claimen planschade voor mij en andere bewoners van de Hucht.

3

3. Als bewoner [REDACTED] heb ik tijdens de inloopavond op 30 maart jl. begrepen dat u voornemens bent om een calamiteitenweg langs mijn huis aan te leggen. Deze calamiteitenweg zou dan de verbinding moeten gaan worden tussen de nieuw aan te leggen woonwijk op het perceel Eindseweg 10 en de straat de Hucht. In het bestemmingsplan wordt hier namelijk helemaal niets over vermeld. U zult kunnen begrijpen dat ik het er volstrekt mee oneens ben als deze weg langs mijn huis aangelegd zal gaan worden. Door deze weg raak ik namelijk mijn privacy als bewoner kwijt en zal ik verder geluidshinder, stofoverlast en minder uitzicht gaan ondervinden door o.a. gemotoriseerd verkeer anders dan auto's (bromfiets, motors, snorfiets etc.) die wel over deze calamiteitenweg heen mogen.

4

4. Tijdens de inloopavond op 30 maart jl. is mij verder duidelijk geworden dat het mogelijke trapveldje aan de noordwestkant van het bouwperceel zal komen te liggen. Dit is vlak bij de woningen aan de Hucht. Ik zou het als bewoner van de Hucht zeer prettig vinden als het trapveldje zoveel mogelijk richting de Eindseweg zelf geplaatst zou kunnen worden (meer in noordoostelijke richting). Op die manier hebben zo weinig mogelijk bewoners last van eventuele geluidshinder op en rondom het trapveldje. Hopelijk kunt u bij het vaststellen van het bestemmingsplan hiermee rekening houden.

Ik vertrouw erop dat u bovenstaande zaken mee laat wegen in het vaststellen van het bestemmingsplan en een oplossing zoekt voor de door mij aangedragen aandachtspunten.

Bedankt alvast voor uw aandacht hiervoor en ik zie een reactie van uw kant op korte termijn met belangstelling tegemoet. Indien aanvullende informatie gewenst is, kunt u contact opnemen met mij via het mobiele telefoonnummer: [REDACTED]

Hoogachtend,

#### Gemeentelijk antwoord:

##### Overwegingen

1. Wat betreft de beantwoording ten aanzien van de steenuilen wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant 2.1 onder 1. Aanvullend wordt vermeld dat wat betreft de vleermuizen geldt, dat deze geen leefgebied in het plangebied hebben, maar enkel foerageergebied, zoals uit het onderzoek dat door Mertens in juni 2011 is uitgebracht blijkt. Om

die reden is de ontheffingsaanvraag voor artikel 75 Flora en Faunawet enkel ten behoeve van de steenuilen en de huismus noodzakelijk. Inmiddels is door de Dienst Regelingen een positieve afwijzing afgegeven op de hiervoor bedoelde aanvraag. Hiermee staat de Flora- en faunawet niet meer aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg.

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van reclamant 2.1 onder 2.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording van reclamant 2.2. onder 3.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording van reclamant 2.1. onder 3.

### Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld wat het aspect flora en fauna (1) betreft. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend ecologisch onderzoek en de daarop afgegeven beschikking van de Dienst regelingen. Omdat hiermee ook het voorziene trapveldje (4) komt te vervallen wordt de aanleiding voor de zienswijze op dit punt weggenomen. Ook het onderdeel van de zienswijze dat gaat over de bouwhoogte (2) wordt gedeeld en leidt daarom eveneens tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van de woningen is afgestemd op het beeldkwaliteitplan en (als gevolg daarvan) waar nodig aangepast van 11 naar 10 meter. Voor het overige (punt 3 van de zienswijze, de calamiteitenweg) wordt de zienswijze niet gedeeld en leidt dit dus ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 2.5**

#### Zienswijze

*Geachte heer/mevrouw,*

*Met ingang van 11 maart 2011 ligt het bestemmingsplan "Overberg, Eindsetweg" ter inzage. Namens cliënt, [REDACTED], maak ik gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Namens cliënt heb ik ook inspraakreacties ingediend. De inspraakreactie heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Ik verzoek u de inspraakreactie hier als ingevoegd en overgenomen te beschouwen.*

1

*In de inspraakreactie heb ik kort weergegeven gesteld dat het bedrijf van cliënt aan allerlei afstandseisen moet voldoen. U denkt de problemen die daardoor ontstaan met behulp van een geurverordening op te kunnen lossen. Cliënt betwist dat echter.*

*Het ontwerpplan maakt de bouw van woningen op 50 m van de paardenstallen van het bedrijf van cliënt mogelijk. De woonbestemmingen liggen echter op ca. 40 m van de paardenstallen. Binnen de woonbestemmingen kunnen op grond van artikel 6.2.2 van het bestreden bestemmingsplan aan-, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd. Het bestemmingsplan sluit het gebruik van dergelijke bouwwerken overeenkomstig de definitie van geurgevoelig objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) niet uit. Afgezien van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen dergelijke gebouwen ook vergunningvrij worden opgericht. Uw uitgangspunt dat binnen de 50 m geen geurgevoelige objecten kunnen worden opgericht is derhalve naar de mening van cliënt niet juist.*

Daar komt bij dat ook de bestaande woning Eindseweg 12 op 40 m is gelegen. Die woning is nu te kwalificeren als een woning buiten de bebouwde kom. Het bestemmingsplan heeft echter tot gevolg dat die woning onderdeel gaat uitmaken van de bebouwde kom, waarvoor afwijkende afstandseisen gaan gelden.

2

Dat niet kan worden voldaan aan de afstandseis van 50 m betekent dat de nieuwe geurverordening geen oplossing is voor het bedrijf van cliënt, zelfs na het inwerking treden van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Het bedrijf zal dus hoe dan ook vergunningplichtig worden. U gaat er in de reactie op de inspraak aan voorbij dat alleen al door het feit dat het bedrijf vergunningplichtig wordt, het in een nadeliger positie komt te verkeren. Procedures om tot vergunningverlening te komen zijn immers dure procedures.

Groter probleem is echter dat het verlenen van een vergunning niet mogelijk is. Omdat het bedrijf nu onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw valt, moet een oprichtingsvergunning worden aangevraagd. De Wgv maakt onderscheid tussen diersoorten waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld (artikel 3) en veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (artikel 4). Een paardenhouderij is een veehouderij waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Dat betekent dat de afstand tussen de paardenhouderij en een geurgevoelig object bedraagt ten minste 100 meter dient te bedragen indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Op grond van de geurverordening die plaatselijk gaat gelden zijn de afstanden van 100 m en 50 m verkleind tot respectievelijk 50 m en 25 m. Omdat de geurgevoelige objecten die zullen worden gebouwd en de woning Eindseweg 12 tot de bebouwde kom behoren gaat bij vergunningverlening de 50 m eis gelden. Aan die eis kan niet worden voldaan waardoor geen vergunning kan worden verleend.

Als het bedrijf niet meer onder het Besluit landbouw milieubeheer valt, niet onder het toekomstig Barim kan vallen en geen omgevingsvergunning kan krijgen is het gevolg van uw plannen dat het bedrijf dicht moet. In de reactie op de inspraak wordt dat miskend.

3

In de reactie op de zienswijze met betrekking tot de mestopslag merkt u op dat ook kortere afstanden zijn toegestaan. Cliënt gaat er vanuit dat hij uw reactie zo mag interpreteren dat u niet van hem zult vergen dat de mestopslag moet worden verplaatst, zelfs als er klachten komen van bewoners van de nieuw te bouwen woningen.

In verband met de opslag van mest stelt u met betrekking tot het woonklimaat een worstcase benadering te volgen. Daarvoor stelt u de mestplaat gelijk aan een geuremissie van 10 vleesvarkens. De gevolgde benadering slaat echter als een tang op een varken. De opslag van vaste mest is van heel andere aard dan de geuremissie van 10 vleesvarkens. Ik wij u in dit verband op broei, effecten tijdens het verladen van de mest, de opslag in de openlucht enz. Afgezien daarvan gaat het niet alleen om de geuremissie maar ook om overlast als gevolg van vliegen en geluid tijdens het laden van de mest. Aan deze aspecten is in het geheel geen aandacht gegeven in het bestemmingsplan en de reactie op de inspraak.

4

In de inspraak heb ik opgemerkt dat het bedrijf van cliënt feitelijk een verkeerde bestemming heeft gekregen. U stelt dat de bestemming wonen na beëindiging van het bedrijf een prima bestemming is. Punt is echter dat cliënten niet van plan zijn het bedrijf te beëindigen. Als er geen zicht is op beëindiging dient een activiteit op grond van vast jurisprudentie positief te worden bestemd. Dat geldt ook voor het bedrijf van cliënt bij de eerstvolgende herzieningsronde. Van 'beperkte rechten' voor het bedrijf van cliënt is, zoals in de toelichtingen bij het bestemmingsplan wordt gesteld, dan ook geen sprake. Nu de feitelijke bestemming echter het gevolg zijn van een fout, dienen de belangen van het bedrijf bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Overberg, Eindseweg" te worden beschouwd alsof de paardenhouderij wel positief bestemd was. Anders zou het bedrijf immers bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de paardenhouderij in een nadeliger positie komen.

5

*Namens cliënt heb ik in de inspraak gewezen op de afname van het woongenot. In reactie daarop wordt gesteld dat er afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar. Daar blijkt echter niets van uit het bestemmingsplan. Van het feit dat het plan financieel uitvoerbaar is, blijkt niets uit het plan of de ter inzage liggende stukken.*

6

*Afgezien van hetgeen naar voren is gebracht in de inspraak heeft cliënt aanvullend nog enkele andere bezwaren. Cliënt gebruikt de gronden waar het bestemmingsplan betrekking op heeft ten behoeve van het weiden van de paarden die hij houdt. In verband met het welzijn van de dieren is de mogelijkheid om de paarden te weiden een vereiste. Wanneer de gronden worden gebruikt voor woningbouw kan het beweiden van de paarden niet meer plaatsvinden en zal cliënt het bedrijf moeten sluiten. Ook daardoor brengt het plan het bedrijf van cliënt in een veel nadeliger positie. Overigens heeft cliënt bij de huidige eigenaar van de gronden inmiddels aanspraak gemaakt op zijn rechten als pachter. Zijn positie als pachter van de gronden heeft invloed op de financiële haalbaarheid van het plan. Uit de ter inzage liggende stukken blijkt op geen enkele wijze dat de plannen financieel uitvoerbaar zijn.*

7

*Als gebruiker van de gronden kent cliënt de gronden als zijn broekzak. Uit eigen waarneming kan cliënt melden dat zich in het plangebied broedparen steenuilen bevinden. Aangezien daar in het plan geen rekening mee is gehouden brengt de aanwezigheid van deze beschermde soorten de uitvoerbaarheid eveneens in gevaar.*

*Gelet op het vorenvermelde verzoek ik u het bestemmingsplan niet vast te stellen zodat cliënt zijn bedrijf kan voortzetten.*

*Hoogachtend,*

Gemeentelijk antwoord:

Overwegingen

1. De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd op een afstand van 50 meter van de bestaande stallen. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de voor- en achterzijde van het geprojecteerd bouwblok nog de bestemming 'Wonen' van toepassing. Dit ligt niet voor de hand, gelet op de systematiek van voorliggende bestemmingsplan. Bij de vaststelling zal dan ook aan de oostelijke zijde van het bedoelde bouwblok de bestemming 'Tuin', die ook aan de noordzijde is gelegen, worden uitgebreid. Hierdoor wordt de bouw van vergunningvrije bouwwerken die als geurgevoelig object zouden kunnen worden gebruikt, uitgesloten. Dit verandert overigens niets aan de door reclamant genoemde afstand van 40 meter van de dichtstbijzijnde woning Eindseweg 12 tot aan een paardenstal. Het gaat hier over een bestaande situatie die op grond van wetgeving is toegestaan en waardoor het bedrijf aan de Eindseweg 15 nu al niet meer kan uitbreiden. De wijziging van de omgeving van buitengebied naar bebouwde kom maakt dit niet anders.
2. Door woningbouw binnen de 100 meter van het bedrijf aan de Eindseweg 15 wordt het bedrijf vergunningplichtig. Ondanks dat een oprichtingsvergunning moet worden aangevraagd kan deze vergunning op grond van de Wet geurhinder en veehouderij wel worden verleend. Er is namelijk sprake van een bestaande situatie. Dit blijkt ook uit jurisprudentie, nl. ABRS nr. 200806483/1/M<sup>2</sup> van 8 april 2009, waar wordt gesproken over "bestaande situatie". Over de uitzondering in artikel 4 derde lid Wgv zegt de Afdeling: "Dat is het geval indien zowel de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object als het aantal dieren van één of meer diercategorieën niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie." In dit geval is de afstand van 40 meter een bestaande situatie en kan een vergunning voor het bestaande aantal dieren worden verleend. Het bedrijf hoeft dus niet dicht.
3. In de huidige situatie ligt de mestplaat op circa 27 meter van de woning Eindseweg 12. De nieuw te bouwen woningen zijn gesitueerd op 40 meter van de mestplaat. De geurbelasting als gevolg van de mestplaat is berekend met V-Stacks vergunning. Berekend is een 'worst-case' situatie, waarbij de mestplaat is gelijkgesteld met de geuremissie van 10 mestvarkens in een natuurlijk

geventileerde stal. Uit deze berekening volgt dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen bijna de helft bedraagt van de geurbelasting op de huidige aanwezige woning. Een afstand van 40 meter tussen de mestplaat en de nieuw te bouwen woningen wordt in dit geval voldoende geacht ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.

| woning                   | X-coördinaat | Y-coördinaat | geurbelasting |
|--------------------------|--------------|--------------|---------------|
| eindseweg 12             | 162 911      | 450 048      | 2,3           |
| nieuw te bouwen woningen | 162 898      | 450 081      | 1,2           |

De bestaande woning (Eindseweg 12) is de meest kritische woning. Deze woning is bepalend en zal bepalend blijven voor geur maar ook voor andere milieuaspecten, zoals geluid en eventuele overlast van vliegen. Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie moet ter plaatse van de bestaande woning aan de eisen worden voldaan. Hieraan verandert niets op het moment dat de woningen waarin het bestemmingsplan voorziet, worden gerealiseerd. Het bedrijf wordt dan ook niet in haar belangen geschaad.

Wat betreft het aspect geluid wordt ook gewezen op het feit dat de feitelijke afstand van de meest nabijgelegen woning (Eindseweg 12) tot de mestplaat 27 meter is en dat de kortste afstand tot de nieuwbouw 40 meter bedraagt. De maatgevende woning is en blijft dus die aan de Eindseweg 12 en op basis van die gegevens is de vigerende vergunning verleend. Op basis hiervan zal de geluidssituatie bij eventuele hinder getoetst worden.

4. De onherroepelijke bestemming van Eindseweg 15 en de Milieuvergunning vormen het kader voor de beoordeling van het bestemmingsplan Eindseweg. De totstandkoming van de Woonbestemming voor wat betreft het perceel Eindseweg 15 is in dit verband niet van belang nu deze bestemming onherroepelijk is. In de Nota beantwoording Inspraakreacties is al aan de orde gekomen hoe de Woonbestemming tot stand is gekomen.
5. In de Toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 3.7 uitgelegd, dat het plan wordt geacht uitvoerbaar (voor de gemeente) te zijn, doordat de kosten voor realisatie, waaronder ook de kosten voor eventueel uit te keren planschade geheel door de initiatiefnemer worden gedragen. Daartoe heeft de gemeente een overeenkomst met deze initiatiefnemer gesloten en de zakelijke inhoud hiervan bekendgemaakt in een van gemeentewege uitgegeven dag- of nieuwsblad en via de gemeentelijke website. Hierdoor is aangetoond, dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor de gemeente niet in het geding is. In het geval reclamant van mening is dat het woongenot wordt aangetast door het bestemmingsplan staat daarvoor de weg open voor het indienen bij de gemeente van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade.
6. Het door reclamant gestelde dat een deel van de gronden -waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld- door reclamant in gebruik zijn, maar wel in eigendom zijn bij de initiatiefnemer van het plan, valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen reclamant en initiatiefnemer.
7. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.1. onder 1.

### Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld wat het aspect flora en fauna (7) betreft. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend ecologisch onderzoek en de daarop afgegeven beschikking van de Dienst regelingen. Ook het onderdeel van de zienswijze dat gaat over de mogelijke bouw van vergunningvrije bouwwerken(1) aan de zijde van het bouwblok voor gestapelde bouw wordt door ons gedeeld en leidt om die reden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het overige (de punten 2 tot en met 6) wordt de zienswijze niet gedeeld en

leidt dit dus ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan hiermee uitvoerbaar is en dat hierbij een volledige en zorgvuldige afweging van de belangen heeft plaatsgevonden. Om te trachten volledig tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren van reclamant heeft de gemeente - separaat aan het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende procedure- een inspanningsverplichting op zich genomen om de verplaatsing van de mestplaat mogelijk te maken. Woningbouwvereniging Amerongen heeft zich uitgesproken om in beginsel de kosten die hiermee gemoeid zijn voor eigen rekening te nemen.

## **Reclamant 2.6**

### Zienswijze

*Geachte leden van de Raad,*

*U heeft het ontwerpbestemmingsplan Eindseweg, Overberg van 11 maart tot en met 21 april ter inzage gelegd. [REDACTED] is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik puntsgewijs toe in deze brief.*

#### **1. Gebouwhoogte**

*De nieuwbouw mag 11 meter hoog worden, waarbij er ook nog eens een 10%regeling mogelijk is, dus maximaal 12,1 meter. De gemeente geeft aan dat alle woningen binnen het bestemmingsplan Overberg 1999 deze hoogte mogen hebben, zelfs nog hoger. Het nieuwe plangebied grenst echter ook aan het buitengebied en gaat de rand van de bebouwde kom vormen. In het bestemmingsplan Buitengebied Amerongen 1995 is een maximale hoogte van 10 meter nok toegestaan, met 10%regeling erbij is dat 11 meter. Ook de welstandscommissie is vrij negatief over dergelijke gebouwhoogten. De hoogte van 12,1 meter is niet nader onderbouwd in relatie tot het buitengebied en landschappelijke aantasting daarvan. Dergelijke hoogten zijn niet noodzakelijk om aan het Bouwbesluit te voldoen, en niet valt in te zien wat deze bouwhoogte rechtvaardigt.*

#### **2. Luchtkwaliteit**

*Op blz. 15 van de toelichting wordt opnieuw verzuimd in te gaan op de meest recent verleende vergunning voor het bedrijf van [REDACTED], namelijk die van 20 juni 2010. Er is een ISL-3a berekening gemaakt op basis van de vergunning van 2009. Dit terwijl elders in de toelichting expliciet is aangegeven dat de vergunning van 2010 de basis vormt en waarmee ook verder is gerekend t.a.v. diverse aspecten. De uitstoot afkomstig van het bedrijf ligt dus hoger. Ook heeft ten onrechte geen toetsing op de nieuwbouw plaatsgevonden. Er is gerekend op een aantal bestaande woningen. De reden van de gemeente is dat deze dichterbij zijn gelegen en al voldoende aan de normstelling getoetst worden. Echter, de verspreiding van fijnstof kan zodanig zijn dat niet de dichtstbijzijnde woningen bepalend zijn. Daarom zal inzichtelijk gemaakt moeten worden welke effect het bedrijf van [REDACTED] heeft op de te realiseren nieuwbouw om te kunnen stellen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

#### **3. Geur: woon-/leefklimaat**

*De cumulatieve belasting (ofwel achtergrondbelasting) is op de nieuwbouw te typeren als 'goed woon- en leefklimaat'. Bepalend is hier (zoals ook door u wordt onderkend) echter de individuele belasting (ook wel de voorgrondbelasting genoemd). Het aantal geurgehinderden is 15% en daarmee zodanig dat dit op de grens van 'redelijk goed en matig' (zie handreiking WGV, bijlage 7, milieukwaliteit GGD-richtlijn / RIVM). De gemeente gaat uit van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. U verzuimt echter te motiveren waarom u dat vindt. Niet inzichtelijk is gemaakt waarom 15% geurgehinderden acceptabel zou zijn. De stelling van [REDACTED] is dat hij met het voortzetten en continueren en eventueel op termijn uitbreiden van zijn bedrijf een goed woon- en leefklimaat kan garanderen. Het bestemmingsplan immers dient te voorzien in een goed evenwicht tussen zijn*



bedrijf en het woon-/leefklimaat van de bewoners van de eventueel nieuw te bouwen woning. Het plan is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4

#### **4. Geur: berekeningsmethodiek**

Het essentiële punt in het ontwerp is voor [REDACTED] de toegepaste berekeningsmethodiek. Er is uitgegaan van de huidige stallen met de huidige hoogten, emissiepunten en ventilatiewijze. Op grond van vaste jurisprudentie moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving worden uitgegaan van de rand van een agrarisch bouwvlak. De gemeente geeft hier aan dat 'de rand van het bouwvlak hanteren als uitgangspunt niet logisch is'. Het gaat er in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing niet om wat 'logisch' is, maar wat rehtens mogelijk is (omgekeerde werking). Het moet voor [REDACTED] mogelijk blijven om het perceel anders in te richten.

Dat recht wordt nu ernstig ingeperkt ten opzichte van de bestaande situatie. Immers, bij een reeds geuroverbelaste situatie zou het redelijk zijn van de huidige gebouwen uit te gaan, maar daarvan is nu geen sprake. De uitbreidingsmogelijkheden worden door de woningbouw ingeperkt. Dat geeft de gemeente overigens ook toe in dit bestemmingsplan. U gaat dan in op het toepassen van emissiearme technieken als mogelijke oplossing. Het is echter niet redelijk [REDACTED] hiertoe te verplichten. Immers, op grond van de huidige wet- en regelgeving bestaat er geen verplichting om voor melkoeien, vrouwelijk jongvee, vleeskalveren en opfokhennen (niet-grondhuisvesting) een emissiearme techniek toe te passen.

De gemeente heeft n.a.v. van de inspraakreactie wel een extra berekening gemaakt en zegt ruim onder de norm te blijven. Bij die berekening is echter ten onrechte opnieuw niet uitgegaan van de rand van het agrarisch bouwvlak, maar tot de nieuwbouwwoningen zelf dit keer.

De gehanteerde ruwheidswaarde in de V-stacksberekeningen is onjuist. Er is uitgegaan van de huidige situatie, namelijk de huidige aanwezige bebouwing. De ruwheidsfactor zal echter door de woningbouw wijzigen, er komt namelijk meer bebouwing en verharding. Dit heeft een directe relatie met de ruwheidsfactor. Deze invloed is ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt.

Zoals al aangegeven heeft uw gemeente ook gerekend met onjuiste parameters. Dit betreffen bijvoorbeeld uitstroomsnelheid, uitstroomhoogte en diameter van de uitstroomopening. Al deze parameters hebben effect op de geurbelasting op enig punt. Juist door toepassing van bijvoorbeeld een luchtwasser neemt de uitstroomsnelheid af, zal de uitstroomhoogte afnemen en de diameter van de uitstroomopening juist toenemen. Het is in het kader van de rechtszekerheid van wezenlijk belang dat het effect van wijziging van parameters nu reeds inzichtelijk wordt gemaakt en niet zoals nu, enkel wordt gesteld dat een luchtwasser altijd zal leiden tot een afname van de geurbelasting op de woningen.

Op grond van het voornoemde menen wij dat uw gemeente onjuiste uitgangspunten ten grondslag heeft gelegd aan de berekening van de geurbelasting afkomstig van het bedrijf van cliënt. Deze foutieve berekeningsmethodiek heeft grote gevolgen voor de waarde van het bedrijf van [REDACTED]. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente, mocht het plan in deze vorm uiteindelijk toch worden vastgesteld.

5

#### **5. Geur: Uitbreidingsmogelijkheden woningen**

In het bestemmingsplan (artikel 6) is de mogelijkheid opgenomen tot uitbreiding van de woningen ook buiten de bouwvlakken, waarbij de achterliggende gedachte voor deze bijzondere keuze onduidelijk blijft. In de gehele woonbestemming is het juridisch toegestaan om huisvesting te realiseren voor verblijven van personen. Dit heeft uiteraard effect op de geurbelasting die ter plaatse op kan treden als gevolg van de veehouderij van [REDACTED]. Deze effecten zijn niet inzichtelijk gemaakt en dus wordt er een juridisch kader geschapen waarmee de geurbelasting nog (veel) hoger kan worden dan thans berekend. Op grond van vaste jurisprudentie straakt vast dat ook bijgebouwen geurgevoelig kunnen zijn. Ook wordt niet ingegaan op effecten van vergunningvrij bouwen. Het bestemmingsplan is op dit punt niet zorgvuldig voorbereid.

6

#### **6. Flora-/faunaonderzoek**

Op basis van provinciale kaarten is gebleken dat de nieuwbouwlocatie zich bevindt in het potentieel foerageer-/leefgebied van de das. Uit het onderzoek van SAB blijkt dat het foerageergebied voor de das beperkt is en het

plangebied zelf te veel verstoord is voor verblijf. Wellicht is dit correct, maar de gemeente verzuimt wel er op in te gaan op welke wijze het verlies van areaal zal worden gecompenseerd. Het leefgebied wordt immers verkleind en daarvoor in de plaats worden geen alternatieven geboden (of preventieve maatregelen getroffen).

Er zijn vleermuizen in het plangebied aangetroffen. In het mitigatieplan is bepaald dat, ter voorkoming van schade voor deze populatie, de te slopen woning gehandhaafd blijft als verblijfsruimte totdat de vervangende nieuwbouw gereed is. Echter, op zeer korte afstand van deze woning vinden nieuwbouwwerkzaamheden plaats. Daarmee gepaard gaat lichthinder, geluid en trillingen. Het is onwaarschijnlijk dat de vleermuizen in die periode het te slopen object gebruiken als verblijfsruimte. Ook wordt de aan-/uivliegroute verstoord. Op dit punt is niet voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing van uw voornemens.

7

## **7. Verkeer / geluid**

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de Eindseweg voldoende capaciteit heeft voor de ontsluiting van de nieuwe 28 woningen. Er is echter geen onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting op de omliggende woningen als gevolg van de toename van het verkeer en de daarmee samenhangende indirecte hinder. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. daarbij is niet inzichtelijk gemaakt of aan de geldende normstelling wordt voldaan.

### **Verzoek**

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet in vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze. Cliënt wenst nogmaals te benadrukken dat hij niet tegen woningbouw zelf is, omdat dit zeker bijdraagt aan de leefbaarheid van Overberg als gemeenschap, Maar hij betreurt het dat uw gemeente de besluitvorming niet goed voorbereid, waardoor schade voor zijn bedrijfsvoering ontstaat.

### **Vragen?**

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact met mij op. U kunt mij bereiken op maandag t/m donderdag. Mijn directe telefoonnummer is [REDACTED] of faxen [REDACTED] kan natuurlijk ook. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R203564145 te vermelden?

Met vriendelijke groet,

### Gemeentelijk antwoord:

#### Overwegingen

Het plangebied voor het deel waar de woningen zijn geprojecteerd is gelegen binnen de rode contour en vormt dus het stedelijk gebied. Voor het bouwen in het buitengebied worden andere uitgangspunten gehanteerd o.a. ten aanzien van bouwhoogten. Deze wijken slechts in geringe mate af van wat in stedelijk gebied gebruikelijk is en op grond van voorliggend bestemmingsplan mogelijk is. Planologisch gezien zijn in de directe omgeving van het plangebied bouwhoogten hoger dan de bouwhoogten in voorliggende bestemmingsplan mogelijk. Daarmee wijkt de in het ontwerpbestemmingsplan toegestane bouwhoogte niet af van gebruikelijke bouwhoogten, hooguit is sprake van een beperking ten opzichte van de mogelijkheden in bestemmingsplan Amerongen Overberg.

1. Het door reclamant gestelde met betrekking tot aanpassing in de Toelichting op pagina 15 ten aanzien van de vigerende vergunning is juist. Voor de regelgeving in het bestemmingsplan heeft de omissie echter geen gevolgen. Duidelijk is dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor fijn stof. Bij vaststelling zal de toelichting aangepast zijn en geactualiseerd.
2. Op grond van de geurverordening is een geurbelasting van 6,5 ou/m<sup>3</sup> veroorzaakt door een individuele veehouderij toegestaan (voorgrondbelasting). Een norm van 6,5 ou/m<sup>3</sup> als voorgrondbelasting leidt tot een redelijk goed woon- en leefklimaat met een maximum van 15% geurgehinderden. Voor de normering van geurhinder is aangesloten bij het geurbeleid voor

industriële inrichtingen wat is uiteengezet in een brief van de Minister van VROM van 30 juni 1995. Dit geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissie richtlijn lucht (NeR). Met deze brief als basis wordt als richtwaarde voor geurhinder doorgaans 12 % geurgehinderden toegepast, als bovenwaarde 20 % geurgehinderden en als streefwaarde 3% geurgehinderden (wat overeenkomt met 'geen hinder'). Hoewel de veehouderijsector niet zonder meer te vergelijken is met de industrie wordt voor normering van geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven veelal aangesloten bij deze waarden. Hierbij wordt binnen de bebouwde kom een waarde van 12 % geurgehinderden (redelijk goed) en buiten de bebouwde kom 20% geurgehinderden (matig) als grens gezien van de toegestane geurhinder. Zoals in de gebiedsvisie is omschreven is woningbouw in het plangebied primair bestemd voor inwoners uit de omgeving en is Overberg reeds gekarakteriseerd als een dorp met een agrarische omgeving. Het streven voor Overberg, zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie "Groen dus Vitaal", is om Overberg en omgeving landelijk te houden. Aangezien hier sprake is van een overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied en sprake is van een 'agrarische' bebouwde kom acht de gemeente een aantal geurgehinderden van 15% aanvaardbaar voor dit gebied.

3. Bij de beoordeling van de belangen van de veehouderij is gekozen om uit te gaan van de huidige vergunde situatie en niet van de randen van het bouwvlak. Hierbij is rekening gehouden met de bouw van een nieuwe stal aan de rand van het bouwvlak. Gezien de bebouwing van het bouwvlak na realisatie van de nieuwe stal is het niet aannemelijk dat nieuwe emissiepunten nog verder in de richting van de nieuw te bouwen woningen gesitueerd gaan worden. De nieuw te bouwen woningen vormen geen belemmering voor de huidige bedrijfsvoering en renovatie van bestaande gebouwen, met de bouw van een nieuwe stal aan de rand van het bouwvlak is reeds rekening gehouden en van enige andere (bouw)plannen is niets bekend, zodat het bedrijf door het bouwplan niet onevenredig in zijn uitoefening wordt beperkt. Ook heeft het bedrijf nog voldoende mogelijkheden om eventuele wijzigingen of uitbreidingen door te voeren. De geurbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt in de vergunde situatie 4,6 ou/m<sup>3</sup>, terwijl de norm 6,5 ou/m<sup>3</sup> is.

In het verleden is reeds medewerking verleend aan een vergroting van het bouwvlak. Deze medewerking is o.a. gebaseerd geweest op de gewenste toekomstige ontwikkelingen van het gebied (uitbreiding bebouwde kom) en door deze vergroting van het bouwvlak was het mogelijk om stallen verder weg van deze toekomstige uitbreiding te situeren. De belangen van de veehouderij zijn afgewogen tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij worden weliswaar enigszins ingeperkt, maar zeker niet onmogelijk gemaakt. De keuze voor woningbouw heeft geprevaleerd boven de keuze voor onbeperkte uitbreidingsmogelijkheden voor betreffende veehouderij.

Op dit moment bestaat er nog geen verplichting om voor rundvee en opfokhennen een ammoniakemissiearme techniek toe te passen, maar de mogelijkheden zijn er wel en op termijn zullen ook voor deze diercategorieën emissiearme technieken wettelijk verplicht worden. Het emissiearm uitvoeren van stallen, leidt in de meeste gevallen ook tot een verlaging van de geuremissie.

Meer bebouwing en verharding leidt tot een hogere ruwheidsfactor. Een hogere ruwheidsfactor leidt tot een lagere geurbelasting. Dit is derhalve gunstiger voor de veehouderij.

4. De nieuw te bouwen woningen worden op een afstand van 50 meter van de bestaande stallen gerealiseerd. Binnen die woonbestemmingen kan vergunningvrij worden bijgebouwd. Aan de oostzijde van het meest oostelijk gelegen bouwvlak voor gestapelde bouw wordt de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin', waardoor vergunningvrije bouwwerken niet mogen worden opgericht. Ten overvloede wordt vermeld, dat de regels van het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" uitsluitend vrijstaande bijgebouwen toestaan (artikel 6.2.3. onder g) waarvoor geldt, dat daarin geen bewoning mag plaatsvinden (artikel 9 onder d). Deze vrijstaande bijgebouwen kunnen daarom niet worden aangemerkt als geurgevoelig objecten. Erkers zijn bij hoofdgebouwen van gestapelde woningen niet toegestaan.

5. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder 1.
6. De Eindseweg kent een bepaalde verkeersintensiteit en die met de komst van de nieuwe woningen iets zal toenemen. Bij dit nieuwbouwproject is ook een rapport van een akoestisch onderzoek ingediend, dat is beoordeeld. Uit het rapport blijkt, dat het plangebied buiten de wettelijke grenswaarden voor weg- en railverkeer valt. Hierbij is al geanticipeerd op een toename van de etmaalintensiteit op de Eindseweg.

Indirecte hinder is de geluidsbelasting die ontstaat als gevolg van voertuigbewegingen die van en naar een inrichting rijden. Indirecte hinder hoeft alleen te worden beoordeeld als de voertuigbewegingen van en naar de inrichting akoestisch herkenbaar zijn op de gevel van nabijgelegen woningen van derden. De reclamant is drijver van een inrichting waarvan de toegangsweg vlak langs de woning Eindseweg 13A loopt. Voor het aspect indirecte hinder is die woning dus maatgevend. In de vigerende vergunning van juni 2010 is aandacht besteed aan het aspect indirecte hinder. Voertuigbewegingen van en naar de inrichting van reclamant die zich nog op de Eindseweg zelf bevinden zijn niet akoestisch herkenbaar. Die voertuigbewegingen worden beoordeeld onder het punt: de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaï afkomstig van de Eindseweg. Zodra voertuigen de toegangsweg naar de inrichting van reclamant inrijden gaat de indirecte hinder een rol spelen.

### Conclusie

Als gevolg van de uitwerking van het bouwplan in het beeldkwaliteitplan voor het project is voor een deel van het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte bijgesteld van 11 naar 10 meter. Voor het overige wordt de zienswijze (1) niet gedeeld. Een deel van de bebouwing houdt de maximale bouwhoogte van 11 meter.

De zienswijze wordt ook gedeeld ten aanzien van het gestelde onder punt 2 van de zienswijze. De toelichting wordt aangepast, waar het gaat om de getoonde ISL-3a berekening.

Ook wat het aspect flora en fauna (6) betreft wordt de zienswijze gedeeld. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend ecologisch onderzoek en de daarop afgegeven beschikking van de Dienst regelingen.

In de derde plaats wordt de zienswijze gedeeld ten aanzien van de vergunningvrije bouwmogelijkheden(5). Dit leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan aan de oostzijde van het meest oostelijk gelegen bouwblok van bestemming Wonen naar bestemming Tuin.

Voor de overige onderdelen van de zienswijze (3, 4 en 7) geldt dat deze door de gemeente niet worden gedeeld en daarom niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan hiermee uitvoerbaar is en dat hierbij een volledige en zorgvuldige afweging van de belangen heeft plaatsgevonden. Om te trachten volledig tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren van reclamant heeft de gemeente - separaat aan het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende procedure- een inspanningsverplichting op zich genomen om het bedrijf (binnen de wettelijke mogelijkheden) bij toekomstige uitbreiding te faciliteren, mits dit geen nadelige gevolgen heeft voor de woningbouw.

### **Reclamant 2.7**

#### Zienswijze

*Mijne heren,*

Ondergetekende treedt op als raadsman van

[REDACTED]

Namens en in opdracht van cliënte maak ik gebruik van de mogelijkheid een zienswijze te geven terzake het ontwerpbestemmingsplan Eindseweg, Overberg, zoals goedgekeurd door B&W van Utrechtse Heuvelrug d.d. 1 maart 2011.

In een eerder stadium, namelijk op 7 januari 2011, heb ik mij ten verzoeken van cliënte voor de eerste maal tot het college van B&W van uw gemeente gewend **(bijlage 1)**.

Op genoemde brief is gereageerd middels een schrijven via de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug d.d. 3 maart 2011 **(bijlage 2)**.

Op 7 februari 2011 is ten verzoeken van cliënte een schriftelijke inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Overberg, Eindseweg **(bijlage 3)**.

Bijlage 2 bij laatstgenoemd schrijven bestond uit een brief van bureau Peutz te Zoetermeer d.d. 24 januari 2011. In genoemde brief wordt het rapport "Eindadvies mogelijke nieuwbouw aan Eindseweg 10" van Milieudienst Zuidoost-Utrecht d.d. 17 mei 2010 becommentarieerd.

De inspraakreactie zijdens cliënte is beantwoord middels een brief d.d. 16 maart 2011 **(bijlage 4)**. In het commentaar op de inspraakreactie is op het onderdeel inpasbaarheid beoogde woningbouw vanuit milieuaspecten ook genoemd schrijven van bureau Peutz becommentarieerd.

1

In de stukken wordt een en andermaal aangegeven, dat de rechtmatige en gedurende een lange reeks van jaren aanwezigheid van de onderneming van cliënte uitgangspunt is en blijft bij de planontwikkeling. Daarbij wordt een beperking verwoord middels de duiding dat het uitgangspunt moet worden geïnterpreteerd tegen het toegestane gebruik van de onderneming c.a.

Op dit onderdeel speelt de zogenaamde buitenopslag een rol. Gesteld is dat de buitenopslag eerst na 2000 zou zijn ontstaan. Het refertekader is aanwezigheid van luchtfoto's. Zijdens cliënte kan worden aangegeven dat vennoot [REDACTED] de onderneming van zijn uiteindelijk in 1987 overleden, vader ultimo 1979 heeft overgenomen. Nadien is – met medeweten en toestemming van in eerste instantie ouders en naderhand broer [REDACTED] – de buitenopslag bij voortduring, voorzover en indien nodig gebruikt.

Niet alleen kan cliënte dienaangaande bogen op een aantal getuigen, die dat zonedig kunnen en zullen bevestigen, daarnaast heeft cliënte eigen fotomateriaal waaruit de juistheid van haar stelling en daarmee de onjuistheid van de opvatting zijdens de gemeente Utrechtse Heuvelrug kan worden afgeleid.

2

In haar reactie op de inspraaknotitie stelt de gemeente dat bureau Peutz gelijk heeft in haar opvattingen als het gaat om de geluidsbelasting bij de bestaande woning aan de voorzijde. Het eindadvies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht zou echter alleen betrekking hebben op de nieuwbouwplannen aan de achterzijde van het bouwbedrijf. In dat geval blijft de bestaande situatie volgens de gemeente buiten beschouwing.

Op de nieuwbouwwoningen zijn piekniveaus, afkomstig van de buitenopslag, volgens de gemeente veruit maatgevend.

Daartegen wordt dezerzijds ingebracht dat de opmerking met betrekking tot de bestaande woningen niet relevant is en bovendien niet controleerbaar.

Wat betreft de relevantie van de buitenopslagplaats kan verwezen worden naar de door de Milieudienst gepresenteerde resultaten van berekeningen zoals opgenomen in tabel 1 van het advies. Bij toepassing van een afscherming van drie meter treden in de situatie met en zonder BOP geen wezenlijke verschillen op in de hoogte van de piekniveaus nabij geprojecteerde woningen. De aan- of afwezigheid is volgens deze berekeningen niet meer relevant.

De gemeentelijke reactie is – op basis van deze berekeningen – niet juist.

De gemeente stelt voorts dat de mogelijkheden van nieuwbouw aan Eindseweg 10 zijn onderzocht. Zo ook realiseerbare afstanden tussen nieuwbouwwoningen en de bedrijfsgrens van cliënte, al dan niet in combinatie met mogelijke haalbare akoestische maatregelen. Het advies van de Milieudienst zou hier uitsluitsel over geven.

Dezerzijds wordt erop gewezen dat het rapport van de Milieudienst geen eindadvies bevat, zelfs geen advies is. Het onderzoek is louter indicatief en geeft alleen de beschouwing van een aantal mogelijkheden met wat de Milieudienst noemt een "speculatief karakter"(vide pagina 3 rapport).

3

De gemeente stelt dat de tabel van het rapport van de Milieudienst laat zien dat op drie verschillende hoogtes is getoetst en dat is alleen noodzakelijk indien cliënte ook activiteiten buiten de dagperiode zal ontplooiën in een representatieve bedrijfssituatie. Uit het onderzoek dat op locatie is uitgevoerd zou zijn gebleken dat in de avondperiode activiteiten worden ontplooid zodat de volgende morgen minder lawaai gemaakt hoeft te worden en de betreffende medewerkers snel kunnen vertrekken. 's Avonds worden aldus voorbereidende handelingen verricht voor de volgende dag.

's Nachts zijn er volgens opgave van cliënte geen activiteiten die binnen een representatieve bedrijfssituatie zouden moeten worden beoordeeld.

De gemeente geeft in dit verband aan dat cliënte nog "oude rechten" heeft waardoor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor een norm geldt van 55 dB(A) etmaalwaarde. De activiteiten in de avond zijn bepalend voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Maar dan zijn het vooral de piekniveaus die ertoe leiden dat de woningen niet op korte afstand van de erfgrans kunnen worden gebouwd.

Dezerzijds wordt op dit onderdeel nog aangegeven, dat uit het voorgaande kan worden afgeleid dat relevante informatie op dit onderdeel niet in het rapport van de Milieudienst is opgenomen. Inderdaad is er sprake van activiteiten in de avondperiode en is er sprake van een verruimde geluidsnormstelling voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Dit betekent dat uiteraard deze bestaande rechten als uitgangspunt genomen hadden moeten worden.

Het toelaatbaar langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de avondperiode had vertaald moeten worden naar een afstand tussen de terreingrens van het bouwbedrijf en de posities waarop (gegeven deze verruimde grenswaarde) 40 dB(A) (VNG-afstand), dan wel (maximaal en gemotiveerd) 45 dB(A) als "bestaand recht" geldt. Vanaf deze afstand kan eventueel gebouwd worden.

Ten onrechte is niet het bestaand recht (vergunde situatie) als uitgangspunt genomen, maar de resultaten van indicatieve metingen. Indien de vergunde situatie (50 dB(A) bij bestaande woningen) als uitgangspunt wordt genomen zal de gekozen bouwlijn wellicht discutabel blijken, namelijk te dicht op het bouwbedrijf, waarbij de piekniveaus (en daarmee ook de aanwezigheid van de BOP) slechts een secundaire rol vervullen.

Het voorgaande maakt duidelijk dat er geen aanleiding bestaat afstand te nemen van het gestelde in de brief van bureau Peutz d.d. 24 januari 2011. daaraan wordt toegevoegd dat het in die brief gestelde uitgebreid moet worden met de op dat moment bij bureau Peutz niet bekende situatie terzake het bestaan van zogenaamde oude rechten.

4

Op basis van de huidige situatie is de door de gemeente, respectievelijk Milieudienst gevolgde methodiek ter bepaling van de bouwafstand louter indicatief, daarnaast incompleet op het hoofdonderdeel (gevolgen bestaande rechten).

Gaarne verzoek ik u het in dit schrijven annex bijlagen gestelde mee te nemen, te wegen en te beoordelen in uw verdere beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en de invulling en fijnstemming daarvan.

Cliënte staat – als altijd – open voor aanvullend overleg c.q. nadere toelichting.

Hoogachtend,

Gemeentelijk antwoord:

Overwegingen

1. De gemeente blijft het standpunt handhaven dat de buitenopslag op een deel van het perceel Haarweg 15 b niet als legale activiteit dient te worden aangemerkt en dat in het voorliggende

ontwerpbestemmingsplan slechts rekening dient te worden gehouden met de legale activiteiten van het bedrijf aan de Haarweg 15.

2. Het eindadvies van de Milieudienst van 17 mei 2010 is geen rapport, maar meer een afgeleide van het rapport dat is opgesteld n.a.v. het akoestisch onderzoek. Dat onderzoek had als doel de huidige akoestische situatie rond het bouwbedrijf in kaart te brengen om zo de minimale afstand tot de nieuwbouwwoningen te kunnen bepalen waarmee de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf kan worden beschermd. Tijdens dat onderzoek kwam het gebruik van de buitenopslag (BOP) naar voren dat later in strijd bleek met het geldende bestemmingsplan.

Een belangrijk gegeven daarbij is het gebruik van de buitenopslagplaats. De activiteiten op die locatie bleken veruit bepalend voor de minimaal aan te houden afstand, omdat ook in de avond geluidproducerende activiteiten plaatsvinden die niet of nauwelijks worden afgeschermd. Als deze BOP zou worden opgeheven dan moeten de daar opgeslagen bouwmaterialen ergens anders op het terrein worden opgeslagen.

In een aanvullend onderzoek is bekeken welke maatregelen mogelijk zijn om de initieel berekende afstand tot de nieuwbouwwoningen te verkleinen.

De tabel in het advies van de Milieudienst laat duidelijk zien wat het effect is van een scherm van drie meter hoog (kolom "*met BOP en S3m loods*"), of het verbieden van de BOP (kolom "*zonder BOP*"), of een combinatie van deze twee maatregelen (kolom "*zonder BOP met S3m loods*").

Helemaal onderaan de tabel is aangegeven wat in elke situatie de maatgevende bron is. Mogelijk wordt in de zienswijze het verschil bedoeld tussen de situatie "*met BOP en S3m loods*" en de situatie "*zonder BOP*". Dat verschil is inderdaad relatief klein, maar dat geldt overigens alleen maar in de dagperiode. In de avondperiode zijn de verschillen wel aanzienlijk, omdat de toetspunten dan hoger liggen en een 3 meter hoog scherm een minder reducerend effect heeft in de richting van die hoger gelegen punten.

In de eerstgenoemde situatie wordt de BOP gehandhaafd maar afgeschermd met een 3 meter hoge muur. Deze zorgt wel voor afscherming naar het toetspunt op de begane grond (dagperiode), maar veel minder in de richting van het toetspunt op slaapkamerniveau wat geldt in de maatgevende avondperiode. Piekgeluiden komende vanaf de BOP spelen nog steeds een maatgevende rol, vooral in de avondperiode.

In de tweede situatie komt de BOP geheel te vervallen en wordt de opslag verplaatst naar binnen in de grote loods. In dat geval spelen piekgeluiden komende vanuit de grote loods een maatgevende rol. Hier is echter geen verschil tussen dag-, avond- en nachtperiode, omdat de loods deze pieken in alle periodes in dezelfde mate afschermt. Daar zit met name het verschil.

In het gevoerde overleg met reclamant is geen alternatief aangedragen en om die reden is door de Milieudienst *gespeculeerd* over een alternatieve opslag, namelijk achter op het terrein in de grote loods. Daar komt het "speculatieve" karakter vandaan. Het betreft in die zin een eindadvies dat het bevoegd gezag op basis van de onderzoeksresultaten in staat is een weloverwogen besluit te nemen in zake de nieuwbouwplannen en het gebruik van de buitenopslagplaats. De onderzoeksresultaten zijn vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid nu tevens in rapportvorm als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

3. In een interview met de eigenaren werd begin 2010 duidelijk dat er ook in de avond activiteiten plaatsvonden die als representatief moesten worden beschouwd. Vandaar dat er ook toetspunten in het rekenmodel zijn opgenomen op een hoogte van 4,5 en 7,5 meter. Indien alleen activiteiten hadden plaatsgevonden in de dagperiode, dan waren alleen toetspunten op een hoogte van 1,5 meter in het rekenmodel ingevoerd.

Het feit dat piekniveaus worden getoetst aan een grenswaarde van 65 dB(A) en dat er rekenpunten op 4,5 en 7,5 m zijn opgenomen zou voldoende moeten impliceren dat er ook activiteiten in de avondperiode plaatsvinden.

Het feit dat het lijkt alsof getoetst is aan de gangbare grenswaarde voor de dagperiode komt doordat het bouwbedrijf op basis van oude rechten een 5 dB ruimere norm heeft. Op basis

daarvan geldt in de avondperiode een norm van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wat normaal gesproken in de dagperiode geldt. Al deze aspecten staan genoemd in het uitgebreide rapport dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Bij de akoestische beoordeling van de mogelijkheden van een bouwplan wordt gekeken of bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Daarbij worden de geldende geluidsvoorschriften als uitgangspunt genomen. Het bouwbedrijf heeft weliswaar oude rechten, maar die gelden enkel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. De geluidsvoorschriften voor het maximale geluidsniveau blijven ongewijzigd en omdat die (door de aanwezigheid van de buitenopslag) bepalend zijn voor de minimaal aan te houden bouwafstand, spelen de oude rechten hier feitelijk geen belangrijke rol in.

Waarom 45 dB(A) als “bestaand recht” in de zienswijze wordt genoemd is niet duidelijk. Deze norm geldt alleen in de nachtperiode en dan zijn er geen activiteiten bij het bedrijf.

4. Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt 2 en 3.

#### Conclusie

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt om die reden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan hiermee uitvoerbaar is en dat hierbij een volledige en zorgvuldige afweging van de belangen heeft plaatsgevonden. Om te trachten volledig tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren van reclamant heeft de gemeente - separaat aan het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende procedure- een inspanningsverplichting op zich genomen legalisatie en overkapping van de buitenopslagplaats binnen de daarvoor geldende bepalingen en met inachtneming van dit bestemmingsplan mogelijk te maken. De Woningbouwvereniging Amerongen heeft zich in beginsel bereid verklaard de kosten voor de bouw van de overkapping voor eigen rekening te nemen.

#### **Reclamant 2.8**

##### Zienswijze

*Geacht college,*

*Bij deze wil ik bezwaar indienen tegen het realiseren van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor wil ik de volgende redenen aanvoeren:*

*Algemene bezwaren:*

1. *Het plan ligt/grenst aan het nationaal park Utrechtse Heuvelrug. Een dergelijk massale woningbouw past niet in de filosofie van een nationaal park.*
2. *In het gebied waar het plan gerealiseerd gaat worden zijn beschermde diersoorten aanwezig. Het gaat met name om een uilenpopulatie en een vleermuizenpopulatie. Met de realisatie van dit plan wordt grote schade aangebracht aan deze populaties.*
3. *het plan houdt totaal geen rekening met de belangen en rechten van de ondernemers die aan het plan grenzen. Wanneer de toekomstige bewoners bezwaren gaan indienen tegen eventuele hinder die ze ondervinden van deze ondernemers dan is de kans groot dat deze in hun bestaansrecht bedreigd zullen worden.*

*Persoonlijke bezwaren:*

*Omdat mijn perceel aan de achterzijde grenst aan het plan zal mijn woongenot sterk aangetast worden door dit plan.*



Het gaat hier om:

4

a. Aantasting van het uitzicht

*Uitzicht is nu onbeperkt tot aan de A12.*

5

b. Geluidshinder

*Omdat er een aanvoerweg strak achter mijn perceel komt, zal ik veel last krijgen van geluidhinder.*

6

*Het gevolg van het plan zal zijn, dat ik niet in staat ben om de belofte na te komen, dat mijn broer (die aannemer is en naast mij woont) een stukje grond zo lang hij wil zal mogen gebruiken als opslagplaats voor bouw materiaal. Dit stukje grond is al decennia in gebruik door [REDACTED] en grenst aan het perceel van mijn broer en grenst tevens aan het ontwerp bestemmingsplan.*

*Onlangs heeft de gemeente Utrechtse heuvelrug medegedeeld, dat hij dit stukje grond niet langer mag gebruiken als opslagplaats. Deze actie van de gemeente is rechtstreeks het gevolg van het initiëren van het ontwerpbestemmingsplan.*

*Op deze manier worden de rechten van mij en mijn broer zonder meer genegeerd.*

*Het lijkt er zeer op dat de gemeente op deze manier onrechtmatig handelt.*

7

*Planschade:*

*Door een realisatie van dit ontwerp bestemmingsplan zal ik naar mijn mening directe en indirecte schade lijden. Ik houd mij daarom ook het recht voor om in de toekomst planschade te kunnen eisen.*

*Hopende dat u nota van mijn bezwaren zult nemen, verblijf ik inmiddels,*

*Hoogachtend,*

Gemeentelijk antwoord:

Overwegingen

1. De grens van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is gelegen op ruime afstand van de ontwikkeling zoals in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De doelstellingen en het toekomstbeeld van de Nationaal Park zien o.a. op het bevorderen van natuurkwaliteit en natuurgerichte recreatie *binnen* haar gebied met daarin natuur, water en/of bossen en zij zijn niet bedoeld voor de gronden die binnen de rode contour van Overberg behoren. Bovendien heeft de status van Nationaal Park geen planologische werking.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder 1.
3. De voorliggende woningbouwplannen hebben geen nadelige invloed op de mogelijkheden van omringende ondernemers. Rekening is gehouden met de benodigde afstanden in de planvorming en vigerende vergunningen kunnen in stand blijven, omdat noodzakelijke afstanden worden gerespecteerd en niet worden overschreden. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie moet ter plaatse aan de eisen worden voldaan. Hieraan verandert niets, op het moment dat de woningen waarin het bestemmingsplan voorziet, worden gerealiseerd.
4. Vrij uitzicht kan in de huidige maatschappij steeds minder gegarandeerd worden, nu er zorgvuldig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan. Het gedeelte van het plangebied waar de woningbouw is geprojecteerd, ligt binnen de rode contour van Overberg. Provinciaal beleid streeft al gedurende een lange tijd naar creatieve oplossingen voor beheerste groei waarbij de rode contour grensbepalend voor de nieuwbouw moet zijn. De structuurvisie "Groen dus Vitaal" van de gemeente Utrechtse Heuvelrug geeft aan dat Overberg wel enige ruimte wordt geboden om voor eigen behoefte woningen te bouwen en heeft o.a. het plangebied aangegeven als mogelijke ontwikkelingslocatie. In het geval omwonenden menen ten gevolge van planologische ontwikkelingen schade te lijden, kan binnen de daarvoor geldende regels een verzoek om tegemoetkoming in die schade worden ingediend.
5. Qua geluidhinder kan worden gesteld dat door de bereikbaarheid voor maximaal 2 woningen nabij de woning van reclamant niet een significante toename van de geluidhinder in vergelijking met de huidige situatie te verwachten valt.

6. Afspraken zoals door reclamant geschetst tussen particulieren onderling zijn aan te merken als privaatrechtelijke aangelegenheden, waar de gemeente buiten staat. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Eindseweg, Overberg is rekening gehouden met de legale activiteiten van het bedrijf aan de Haarweg 15 in Overberg. De buitenopslag op een deel van het perceel Haarweg 15 b, het perceel van reclamant met daarop een woonbestemming, wordt in dit verband niet gezien als een legale activiteit.
7. Het recht op het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade geldt voor een ieder. Een dergelijk verzoek kan met inachtneming van de daarvoor geldende regels te zijner tijd bij de gemeente worden ingediend.

#### Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld wat het aspect flora en fauna (2) betreft. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend ecologisch onderzoek en de daarop afgegeven beschikking van de Dienst regelingen. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld en leidt dit dus ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3. Nota van wijzigingen

#### 3.1 De toelichting

- Op pagina 15 is de toelichting gewijzigd ten aanzien van ISL3a berekening.
- De toelichting is waar nodig gewijzigd op het aspect flora en fauna.

#### 3.2 De regels

- Bestemming “Agrarisch met waarden” toegevoegd met daarbinnen realisatie- en instandhoudingsbepalingen ter plekke van de functieaanduiding (instandhouding noodzakelijk afscherming mitigatiegebied)
- Binnen de bestemmingen “Wonen”, “Tuin”, “Verkeer” en “Groen” is een voorwaardelijke bepaling opgenomen m.b.t. de verwezenlijking van de bestemming welke is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Deze kan pas worden verleend nadat het mitigatiegebied is ingericht.
- Bestemming “Waarde archeologie 3 (Hoog)” wordt toegevoegd als gevolg van het opnemen van het mitigatiegebied binnen het plan.

#### 3.3 Verbeelding

- Mitigatiegebied binnen plangrens gebracht met bestemming “Agrarisch met waarden”. Ter plaatse van de noodzakelijk geachte afscherming van het mitigatiegebied is een functieaanduiding opgenomen. De bestemming “Groen” is ter plaatse van het mitigatiegebied hierdoor komen te vervallen.
- De bestemming “Wonen” ter plaatse van het blokje gestapelde woningen aan zijde van de Eindseweg vervangen door de bestemming “Tuin”. Als gevolg van de uitwerking van het bouwplan in het beeldkwaliteitplan voor het project is voor een deel van het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte bijgesteld van 11 maar 10 meter. Bestemming “Waarde archeologie 3 (Hoog)” wordt toegevoegd als gevolg van het opnemen van het mitigatiegebied binnen het plan.

### 4. Staat van wijzigingen

#### 4.1 Toelichting

|    |         |                                                                                                                                                  |
|----|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | § 1.2   | Aanpassing afbeelding plangrens als gevolg van mitigatiegebied voor steenuil                                                                     |
|    | § 2.2   | Aanpassing afbeelding inrichting plangebied als gevolg van mitigatiegebied voor steenuil                                                         |
| 2. | § 3.2.3 | Aanpassing tekst aan meest recente vergunning veehouderij Eindseweg 17                                                                           |
| 3. | § 3.4   | Aanpassing tekst als gevolg van mitigatie t.b.v. steenuil                                                                                        |
| 4. | § 3.5.1 | Aanpassing tekst als gevolg van toevoeging bestemming “Waarde archeologie 3 (Hoog)” vanwege het opnemen van het mitigatiegebied binnen het plan. |
| 5. | § 4.2.1 | Toevoeging bestemming “Agrarisch met waarden” als gevolg van mitigatie t.b.v. steenuil                                                           |
| 6. | § 4.2.1 | Aanpassing tekst als gevolg van mitigatie t.b.v. steenuil (voorwaardelijke bestemming)                                                           |
|    | § 6.4   | Aanpassing tekst i.v.m. voortgang proces (zienswijzen ingediend)                                                                                 |

## 4.2 Regels

|    |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Artikel 1           | Begrippen – toegevoegd begrip Landschapswaarden: <i>“de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur”</i> ;<br>En begrip Natuurwaarden: <i>“de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang”</i> . |
| 2. | Artikel 3           | Bestemming “Agrarisch met waarden” toegevoegd als gevolg van mitigatie t.b.v. steenuil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. | Artikel 4,5, 6 en 7 | Bestemming “Groen”, “Tuin”, “Verkeer en “Wonen”. Een voorwaardelijke bepaling is opgenomen m.b.t. de te verlenen omgevingsvergunning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. | Artikel 9           | Bestemming “Waarde archeologie 3 (Hoog)” wordt toegevoegd als gevolg van het opnemen van het mitigatiegebied binnen het plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 4.3 Verbeelding

|    |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Plangrens                                | Mitigatiegebied binnen plangrens gebracht.                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. | Bestemming Agrarisch met waarden         | Deze bestemming is gelegd op het gehele mitigatiegebied. Daarnaast is een functieaanduiding “saw-mdh” op een strook binnen dit gebied gelegd.                                                                                                                       |
| 3. | Bestemming Groen                         | In het noordelijke deel van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Groen vervallen. Dit gebied is onderdeel van het mitigatiegebied en wordt bestemd met Agrarisch met waarden, in combinatie met de functieaanduiding “saw-mdh”.           |
| 4. | Bestemming Tuin                          | Bestemming “Tuin” is uitgebreid ten oosten van het bouwblok “gestapeld” ten koste van de bestemming “Wonen”.                                                                                                                                                        |
| 5. | Bestemming Wonen                         | Ten oosten van het bouwblok met de aanduiding “gestapeld” aan zijde van de Eindseweg is de bestemming “Wonen” vervangen door de bestemming “Tuin”.<br>Voor een aantal bouwvlakken in het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte bijgesteld van 11 maar 10 meter. |
| 6. | Bestemming “Waarde archeologie 3 (Hoog)” | Bestemming “Waarde archeologie 3 (Hoog)” wordt toegevoegd als gevolg van het opnemen van het mitigatiegebied binnen het plan.                                                                                                                                       |