

# Notitie vooroverleg en inspraak

Opgesteld door SAB | 1 november 2016

## Inspraak

### **Inspreker 1**

*Bij brief van 23 maart 2016*

#### Inhoud reactie

1. De kennismaking inzake de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan benoemt een termijn, die echter niet gespecificeerd wordt.
2. De inspreker maakt bezwaar tegen verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een beschermd oevergebied. Dit gebied met een uniek karakter wordt om zeep geholpen met het plan.
3. De belangen van de bestaande bewoners worden geschaad en er is sprake van rechtsongelijkheid, aangezien aanwonenden aan zeer strenge regels inzake het bouwen moeten voldoen. Het belang van de gemeente lijkt voorop te staan.

#### Beantwoording

1. Op grond van artikel 3.1.1. van het besluit Ruimtelijke ordening dient de gemeente bekend te maken dat een bestemmingsplan in voorbereiding is. Aan deze verplichting is voldaan door middel van een publicatie in de lokale bladen. Abusievelijk is de publicatie geplaatst bij bekendmakingen waarbij de mededeling wordt gedaan dat gedurende de ter inzage termijn van 6 weken een reactie kan worden ingediend. Tegen de bekendmaking dat een bestemmingsplan wordt voorbereid kunnen echter geen bezwaren worden ingediend. Met de indieners is dan ook afgesproken dat zijn reactie wordt aangemerkt als een inspraakreactie.
2. Het nieuwe agrarische bouwblok wordt gerealiseerd binnen de bestaande karakteristiek van verspreid gelegen erven aan de dijk: het bouwblok heeft een langwerpige vorm met een woonhuis dat is georiënteerd op de Vecht. Langs de lange zijden van het perceel, waar het bouwblok grenst aan het open landschap, wordt erfbeplanting gerealiseerd.  
Het nieuwe bouwblok past binnen de bestaande landschappelijke karakteristiek, van verspreid gelegen erven die zijn gelegen aan de dijk en langs de Vecht. Onderhavig plan schaadt deze bestaande karakteristiek niet. Ook past het nieuwe bouwblok binnen de ruimtelijke structuur van de polder (kavellijnen). Wel zal de openheid in enige mate worden aangetast, aangezien de locatie waar het bouwblok wordt gesitueerd, momenteel nog onbebouwd is. Dit wordt beschouwd als acceptabel.  
Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg voorziet al in het kunnen verplaatsen van een agrarisch bedrijf binnen de Horn- en Kuijerpolder door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Gelet op de samenhang met bestaande locatie, die voor woningbouw gaat worden benut, is echter niet gekozen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, maar voor een nieuw bestemmingsplan die beide locaties (Eilandseweg en het Juliana-Bernhardplein) omvat. De nieuwe agrarische locatie zal voldoen aan de geldende milieu-wetgeving. Niet wordt ingezien welke overlast hier dan uit voort zal vloeien voor omwonenden. Het agrarische bedrijf is op zijn huidige locatie niet handhaafbaar. Dit wordt aangegeven in de toelichting en verplaatsing naar de locatie langs de Eilandseweg is

aanvaardbaar gelet op het agrarische karakter van de polder. Medewerking door de gemeente wordt niet verleend uit financieel gewin voor de gemeente. De opbrengst van de locatie aan het Juliana-Bernhardplein wordt gebruikt voor het financieren van de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf. Voor de gemeente is van belang dat er een ruimtelijk aanvaardbaar plan wordt ontwikkeld. Gelet op de verrichtte onderzoeken (o.a. het landschappelijk inpassingplan) is hier zeker sprake van, waarbij ook gekeken is naar de belangen van de omwonenden.

Ten slotte kan worden gesteld dat de provincie Noord-Holland eveneens heeft aangegeven dat de plannen passend zijn. De provincie heeft allereerst een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan (d.d. 7 juli 2016). Hierin heeft de provincie aangegeven dat het deelplan voor de vestiging van het agrarische bedrijf aan de Eilandseweg een grote ruimtelijke impact heeft. Om die reden is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO). De ARO beoordeelt de ruimtelijke inpassing ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Op 5 juli 2016 zijn de ontwerpen voor een 1<sup>e</sup> keer aan de ARO voorgelegd. Dit leidde tot een advies waaruit een aantal aanbevelingen voortvloeide. Dit advies van de ARO is overgenomen door de provincie. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen aangepast en is het plan op 23 augustus 2016 opnieuw aan de ARO voorgelegd. Bij brief van 11 oktober heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat de ARO nu positief kan adviseren over het plan, en dat de provincie dit positieve advies overneemt. De ARO complimenteert de initiatiefnemer en constateert dat de gemaakte opmerkingen en suggesties op de eerdere versie van het plan op een goede manier zijn verwerkt. De ARO heeft om die reden geen nadere opmerkingen meer. Dit blijkt eveneens uit het besprekingsverslag van de 49<sup>e</sup> vergadering van de ARO d.d. 23 augustus 2016.

3. De gemeente is van mening dat het plan de belangen van omwonenden niet onevenredig schaadt. Het verlenen van medewerking aan het uitplaatsen van het agrarisch bedrijf is ook aan strenge regels onderworpen en de initiatiefnemer moet uitgebreid aantonen dat het plan inpasbaar is, bijvoorbeeld op grond van de provinciale ruimtelijke verordening. Van rechtsongelijkheid is daarom naar de mening van de gemeente zeker geen sprake. Bij dit plan heeft de gemeente zorgvuldig een belangenafweging gemaakt tussen enerzijds de belangen voor de agrariër en anderzijds ook zeker de belangen van de omwonenden. Wellicht komt de opmerking van de spreker voort uit het feit dat er inderdaad voor de beschermingszone direct langs de Vechtdijk strenge regels gelden inzake bebouwing. Volledigheidshalve kan hierover worden gesteld dat de nieuwe bebouwing langs de Eilandseweg in onderhavig plan buiten deze beschermingszone blijft, aangezien de bebouwing niet direct aan de Vechtdijk wordt gebouwd.

## Inspreker 2

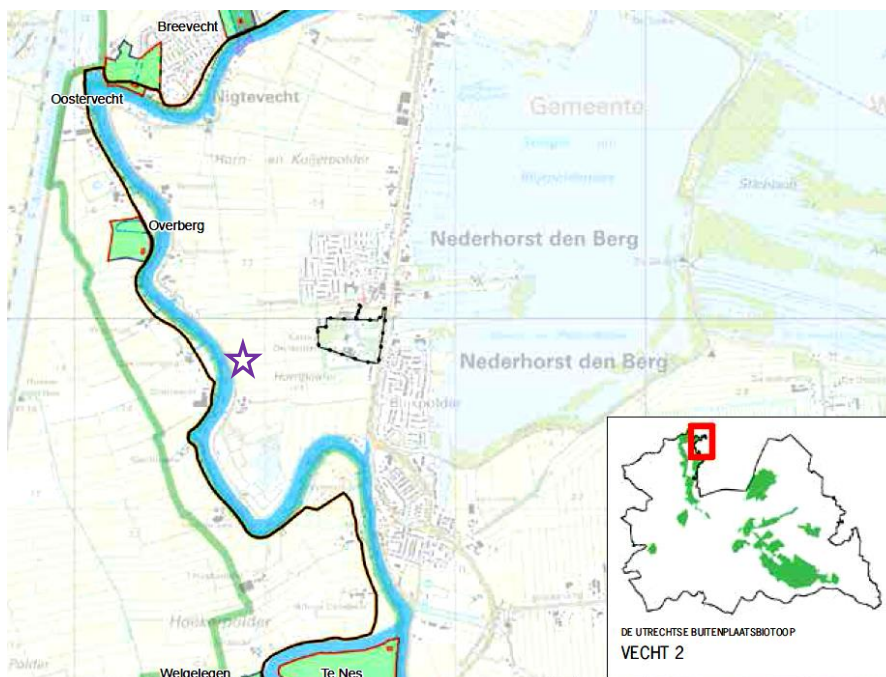
*Bij brief van 22 april 2016*

### Inhoud reactie

1. De inspreker is de eigenaar van landgoed De Nederhorst. De inspreker vindt dat met het belang van dit cultureel erfgoed nauwelijks rekening is gehouden bij het woningbouwplan op de locatie Juliana Bernardplein. Een eenmalige kans om de monumentale waarde van het kasteel met zijn directe omgeving te herstellen, is gemist.
2. De beoogde 3 woningen binnen het bouwplan liggen in de zichtlijn van dit kasteel en verstoren deze. Het perceel waarop de drie woningen zijn beoogd maakt hiernaast deel uit van een buitenplaatsbiotoop. Hier mag niet (opnieuw) worden gebouwd.
3. De suggestie wordt gedaan om deze beoogde drie woningen op een perceel direct aan de Torenweg te situeren om daardoor het zicht vanuit het landgoed te verbeteren. Het betreffende perceel waarop deze 3 woningen nu zijn beoogd (een perceel van ca. 4000 m<sup>2</sup>) kan dan terug worden geven aan de natuur (lees: verkopen aan inspreker).
4. De suggestie wordt gedaan om de Reevaart/Nieuwe Vecht, die in 1969 werd gedempt, opnieuw uit te graven om zo dit historische element te herstellen.

### Beantwoording

1. Er is wel degelijk rekening gehouden met het bestaande landgoed. Er is geen sprake van een verslechtering van de bestaande situatie, waarin zich reeds een agrarisch bedrijf met agrarische opstallen direct aansluitend aan het landgoed bevindt. De nieuwe bebouwing is grotendeels geprojecteerd binnen het bestaande bebouwingspatroon.
2. De locatie ligt niet binnen een buitenplaatsbiotoop, zo blijkt uit kaartbeeld Vecht 2 (pagina 61) van de notitie 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop' (vastgesteld 14 oktober 2014), zoals hierna opgenomen.



*Kaartbeeld Vecht 2 met aanduiding plangebied (paarse ster)  
(bron: notitie 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop')*

3. Het betreffende perceel behoort tot het bestaande agrarische bouwblok en behoort niet tot het terrein van landgoed Nederhorst. Op dit deel van het perceel staat nu nog een hoge omvangrijke stalen loods. Ruimtelijk gezien is de gekozen positie voor de 3 woningen de meest juiste. Het plaatsen van de 3 woningen evenwijdig aan de Torenlaan blokkeert het zicht van uit de woningen Torenlaan. Het bedoelde grasland langs de Torenweg maakt overigens ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied. De locatie van de nieuw te bouwen woningen staat vast. De woningen moeten namelijk binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Dit geldt overigens niet voor o.a. bijgebouwen. Hier gelden aparte regels voor. Niet is overigens gebleken dat de inspreker met de betrokken grondeigenaar overeenstemming heeft verkregen. De verbeelding wijkt inderdaad af van de structuurvisie uit 2012. Het plan zoals dat was opgenomen in de structuurvisie was echter, gezien het stadium van de planvorming, nog slechts indicatief. Zoals in de inspraakreactie ook wordt gesteld betekent de sloop van de loods en vervanging door 3 vrijstaande woningen landschappelijk gezien als een verbetering. De opvatting van de indieners van de inspraakreactie dat de verkoop van het betreffende perceeltje grond in 1925 en de bouw van een grote loods op dit deel van het perceel als fouten moeten worden aangemerkt, moeten gezien worden als persoonlijke opvattingen.
4. Het eventuele herstel van de Reevaart is bekend bij de gemeente. Er is sprake van een particulier initiatief. Het initiatief bevindt zich in een dermate prematuur stadium en de haalbaarheid is zodanig onzeker, dat in het kader van dit bestemmingsplan met deze mogelijke lange termijnontwikkeling geen rekening kan worden gehouden.

### **Inspreker 3**

*Bij brief van 27 april 2016*

#### Inhoud reactie

1. De inspreker is geschokt over de aard en omvang van de bouwplannen in het prachtige natuurgebied langs de Vecht, dat ook cultuurhistorische waarde heeft. De locatie betreft een waardevol open gebied, dat deel uitmaakt van het zogenoemde 'Kleine eiland'. De openheid wordt verstoord. Het dorp Nederhorst verliest een prachtig, riant en uniek stuk natuurgebied langs de Vecht.  
Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat alleen is gekeken naar het beeld vanaf de dijk (de Vechtkant). Er is niets gezegd over dat bijna de helft van het uitzicht vanaf de Torenweg zal zijn verstoord door de nieuwbouw.
2. De inspreker stelt ter discussie dat er geen andere optie bekeken is.
3. De inspreker stelt de argumenten ter discussie om het agrarische bedrijf te verplaatsen. Ten eerste dat als reden wordt aangevoegd voor de verplaatsing van het agrarische bedrijf dat het huidige perceel niet praktisch zou zijn voor een agrarisch bedrijf. Er is jarenlang immers een agrarisch bedrijf uitgeoefend op de locatie.  
Ten tweede het argument dat de verplaatsing in verband van overlast wenselijk zou zijn, dit terwijl er meerdere bewoners (waaronder aangrenzend aan het bedrijf) nooit hinder hebben ervaren.  
Ten derde is aangevoerd dat een nieuwe vergunningaanvraag voor uitbreiding van de stal op de huidige locatie in 2012 is afgewezen. Gevraagd wordt waarom er toen geen andere bouw mogelijkheden zijn onderzocht.

4. De inspreker vreest dat het vrachtverkeer dat het verplaatsen agrarische bedrijf met zich mee zal brengen, een te grote belasting van de dijk met zich meebrengt. De dijk is niet berekend op dit gewist. Ook is door het vrachtverkeer de veiligheid in het geding.
5. De inspreker vreest dat de aanwijzing van de agrarische gronden naar gronden voor een agrarisch bedrijf in de toekomst ook kan betekenen dat, na beëindiging van dit bedrijf, hier een bouwlocatie voor meerdere woningen ontstaat.
6. De inspreker doet de suggestie om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie direct aansluitend aan het kasteel/begraafplaats. Hier bij kan de woning naar de Torenweg worden gericht en het geheel worden omringd door bomen en begroeiing. In onderstaand kaartbeeld staat de boogde locatie van het agrarische bedrijf (oranje) en de locatie die de inspreker suggereert (geel). De inspreker ziet vele voordelen aan deze alternatieve locatie.



7. De inspreker meent dat de plannen voortkomen uit persoonlijk gewin voor de familie Verweij, die met het plan het agrarische bedrijf op een unieke plek kan vestigen en het geheel kan bekostigen door van de bestaande locatie bouwgrond voor woningen te maken.

#### Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de reactie bij inspreker 1 onder punt 2. Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de locatie, wordt gesteld dat ter plaatse van de locatie Eilandseweg geen specifieke cultuur historisch waardevolle elementen aanwezig zijn.
2. Er zijn geen specifieke locatie-alternatieven beschouwd. Dit is ook niet aan de orde, aangezien de beoogde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is en er geen andere locaties bekend zijn die ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De gesuggereerde locatie is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Ten eerste gezien de ligging weggedrukt tegen de kasteeltuin/begraafplaats. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet logisch. De situering van de locatie is hiernaast niet passend omdat het een bouwblok zou vormen, dat niet, net zoals bestaande verspreid gelegen bebouwing, deel uitmaakt van het lint van de Eilandseweg, maar op een solitaire locatie ligt hier ver buiten. Ten slotte is de locatie niet passend gezien de situering op grote afstand tot een openbare weg.

3. Wat betreft de genoemde argumenten voor verplaatsing van het agrarische bedrijf:
- Dat het bedrijf op de bestaande locatie jarenlang is geëxploiteerd, betekent niet dat de bedrijfsvoering hier niet tegen belemmeringen aanloopt. De locatie is ingeklemd tussen bestaande hindergevoelige functies, grenst aan de bebouwde kom van Nederhorst aan den Berg. Doorgroei van het bedrijf op de bestaande locatie is onmogelijk. Een agrarisch bedrijf brengt altijd enige hinder met zich mee. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het in algemene zin niet wenselijk dat een agrarisch bedrijf zich direct aansluitend aan bestaande woningen bevindt. In de bestaande situatie is hiervan sprake; dat is ook een belangrijke reden om het agrarische bedrijf te verplaatsen.
  - Door de initiatiefnemer zijn wel degelijk andere uitbreidings-/bouw mogelijkheden bekeken bij de bouwvergunningaanvraag in 2012. Geen hiervan bleek echter kansrijk.
4. Het besluit van de gemeente met betrekking tot de maximale aslast op de Eilandseweg wordt ingetrokken, aangezien de Torenweg en Eilandseweg worden gereconstrueerd. Hierna is zijn de beide wegen berekend voor vrachtverkeer.
- Wat betreft de veiligheid wordt gesteld dat evenwijdig aan de Torenweg (voor zover gelegen tussen de weilanden) inmiddels een pad aangelegd is dat feitelijk bedoeld is voor voetgangers. In de praktijk maken fietsers hier ook gebruik van. Verder geldt dat van de Torenweg en de Eilandseweg in de praktijk al gebruik wordt gemaakt door agrarisch verkeer, maar ook door een loonwerkersbedrijf. Verkeersdeelnemers zijn hier aan gewend. Door de uitplaatsing van het agrarische bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen slechts beperkt toenemen. Uit een reële opgave van de initiatiefnemer blijkt dat het om de volgende verkeersaantallen gaat:
- Vrachtverkeer: ca. 510 verkeersbewegingen per jaar, per (week)dag gaat het dan om minder dan 1,5 verkeersbewegingen (ca. 1,4);
  - Landbouwverkeer: ca. 256 verkeersbewegingen per jaar, per (week)dag gaat het dan om ca. 0,7 verkeersbewegingen;
  - Autoverkeer: ca. 1900 verkeersbewegingen per jaar, per (week)dag gaat het dan om ca. 5,2 verkeersbewegingen;
- In totaal leidt dit tot een verkeersdruk van circa 7,3 verkeersbewegingen per dag. Dit aantal is zeer klein. Dit verkeer kan worden afgewikkeld op de Eilandseweg en de rest van het onderliggende wegennet.
5. De vrees van de inspreker dat op termijn na beëindiging van het agrarische bedrijf, de locatie zou kunnen worden ontwikkeld als woningbouwlocatie, is ongegrond. Conform provinciaal beleid is woningbouw buiten de bestaande rode contouren niet toegestaan. Mocht het agrarische bedrijf op termijn verdwijnen, dan zal maximaal een 2<sup>e</sup> woning kunnen worden toegestaan als alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
6. De alternatieve locatie die voor het bedrijf wordt gesuggereerd is om meerdere redenen niet passend. De locatie ligt niet aan een bestaande ontsluitingsweg. Dit past niet binnen de bestaande landschappelijke karakteristiek, waarin de boerenerven zich verspreid langs de dijk bevinden en hier direct aan liggen. Hierbij wordt verder ook verwezen naar de reactie bij punt 2.
7. Wat betreft het vermeende 'persoonlijke gewin' wordt verwezen naar de reactie bij inspreker 1 onder punt 3. Wat betreft de geschiktheid van de locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 2.

## **Inspreker 4**

*Bij brief van 24 april 2016*

### Inhoud reactie

1. Insprekers maken bezwaar tegen het benutten van de vrijkomende locatie voor de bouw van 12 (16, meer?) woningen en de daarbij behorende infrastructuur. Hiermee wordt de authentieke vertrouwde landelijke dorpskern aangetast. Er is onvoldoende aandacht voor de natuur, het landelijke en het authentieke, de locatie was zelfs eerst een beschermd gebied.
2. De bouwgrond loopt volgens de verbeelding door tot de erfgrans van de woning Juliana Bernardplein 5 en de Torenweg. Omdat de nieuwe bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 m krijgt (eens zo groot als de 'oude' boerderij) , lijken de bewoners hierdoor geen zonlicht meer te krijgen. Dit is echter niet in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan, waarin de betreffende gronden zijn aangewezen als groen/tuin. Dit vindt de inspreker onduidelijk. Ook onduidelijk is dat de 'oude' boerderij als blijvend vermeld staat, terwijl die wel is aangeduid als woon/bouwgebied.
3. De voorliggende plannen betekenen dat er moet worden geheid, dit is zeer nadelig voor de bestaande woningen aan Juliana Bernardplein en de Torenweg.

### Beantwoording

1. De nieuwe woonbuurt is op de gekozen locatie passend en kan de ruimtelijke structuur van het dorp versterken. De woonbuurt wordt zorgvuldig ingepast, hetgeen blijkt uit het opgestelde beeldkwaliteitsplan.  
Het aantal woningen is in het bestemmingsplan begrensd. Bij de twee blokjes met rijwoningen is het maximaal aantal woningen vastgelegd op de verbeelding (beide 4). De 4 nieuwe vrijstaande woningen zijn binnen een nauw omkaderd bouwvlak gelegd. Meer woningen zijn hier redelijkerwijs niet mogelijk, ook aangezien gestapelde woningen zijn uitgesloten. Ten slotte zijn de twee bestaande bedrijfswoningen als woning bestemd. In het geldende bestemmingsplan zijn deze woningen binnen de bestemming agrarisch opgenomen. Omdat de functie van bedrijfswoning vervalt dienen deze twee woningen als (burger)woning te worden bestemd. Er wordt gezien de omvang van de bouwvlakken geen ruimte geboden voor meer woningen. Er hoeft dus niet te worden gevreesd dat het aantal te realiseren woningen groter wordt dan 12, naast het handhaven van de al twee bestaande woningen.
2. Er zal geen sprake van zijn dat direct aansluitend aan de bestaande woonpercelen gebouwd kan worden. Allereerst dient er te worden gewezen op een strook groen met de bestemming 'Groen' tussen de nieuwe woonpercelen en de achterzijden van de bestaande woonpercelen. De bestemming 'Wonen' (het terrein dat geel is gekleurd) kan verder niet geheel worden bebouwd, wel zijn hier bijgebouwen bij het hoofdgebouw toegestaan, maar deze mogelijkheden zijn begrensd. De hoofdgebouwen (de woningen) moeten verder binnen het bouwvlak worden opgericht, en de bouwvlakken zijn in alle gevallen op geruime afstand gelegen van de bestaande woningen. Navolgende tekeningen brengen één en ander in beeld.



Wat betreft de bouwhoogtes geldt dat maximaal een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m worden vastgelegd. Dit zijn gebruikelijke maten voor nieuwbouwwoningen, waarmee maximaal woningen met 2 bouwlagen en een kap toegestaan zijn. Het verlagen van deze maximale bouwhoogtes is niet gewenst.

Voor de 'oude boerderij' zijn 5 m en 10 m vastgelegd als maximale goot- en bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan. De bedoeling is hier het bestaande gebouw te behouden, te bestemmen als burgerwoning en de bestaande maten vast te leggen. Bij nader inzien is de maximale bouwhoogte van 10 m in dit kader te ruim. Om die reden wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast en worden de maximale maximale goot- en bouwhoogte verlaagd tot respectievelijk 5 en 9 m.

Wat betreft mogelijke schaduwwerking van het plan en de beperking van zonlichttoetreding op de tuinen c.q. woningen van de inspreker, kan worden gesteld dat hiervan geen of slechts zeer beperkt sprake zal zijn. Enerzijds wordt de bouwhoogte van de nieuwbouw, zoals hiervoor besproken, nauw begrensd. De boerderij is een bestaand gebouw dat zal worden gehandhaafd met de huidige bouwhoogte. Anderzijds liggen de nieuwe woningen op geruime afstand van de achtertuinen van de insprekers, dit mede door de tussenliggende woonstraat en groenstrook. Deze afspraak is zeker 15 m groot.

3. De heiwerkzaamheden zullen voorzichtig plaatsvinden met oog op de omgeving. Er zal verder een beginopname worden gemaakt van de omliggende woningen. Eventuele schade als gevolg van hei- en bouwwerkzaamheden wordt hiermee duidelijk en zal worden vergoed. De beginopname vormt een verplichting die wordt opgelegd aan de aannemer. Dit zal contractueel tussen de initiatiefnemer en de aannemer moeten worden vastgelegd.

## **Inspreker 5**

*Bij brief van 30 april 2016*

### Inhoud reactie

1. De inspreker heeft bezwaar tegen de beoogde locatie voor de nieuwbouw van de melkveehouderij aan de Eilandseweg. Deze weg is niet geschikt voor zware voertuigen, ook niet na renovatie van de dijk.

2. De realisatie van het plan op deze locatie zal bijdragen aan de verkeersonveiligheid op de Eilandseweg.
3. De realisatie van het plan is vanuit landschappelijk oogpunt verwerpelijk; er is sprake van een beschermd buitengebied en de weidsheid wordt definitief aangetast.
4. De inspreker suggereert dat het verplaatsen van het bedrijf direct achter het 'kasteel' een veel logischer oplossing is en veel voordelen biedt.
5. De inspreker geeft aan van alle juridische mogelijkheden gebruik te zullen maken ter voorkoming van de bebouwing op de locatie.

#### Beantwoording

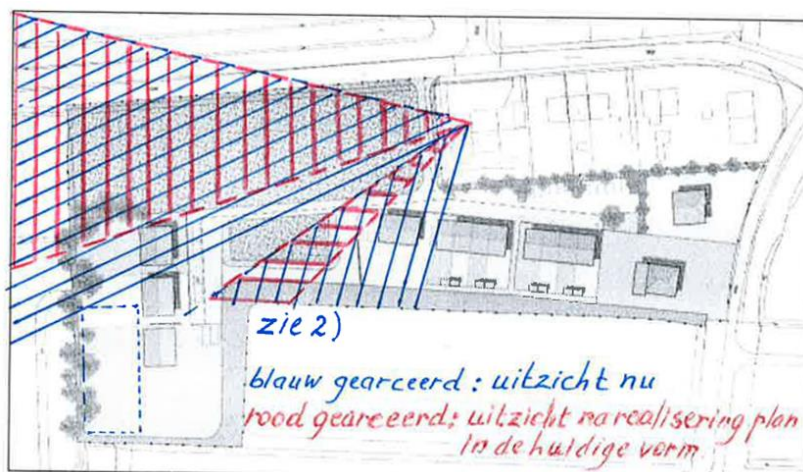
1. Wat betreft de belastbaarheid van de dijk kan worden verwezen naar de reactie bij inspreker 3 onder punt 4.
2. Het agrarische bedrijf heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking. Hiermee is de invloed op de verkeersonveiligheid zeer beperkt. Bij de beantwoording bij inspreker 3 onder punt 4 is de verkeersaantrekkende werking verduidelijkt. Hieruit blijkt dat het om minder dan 10 verkeersbewegingen per dag gaat, waarvan ongeveer de helft bestaat uit auto's en de andere helft uit vrachtverkeer en landbouwverkeer. Het gaat aldus om zeer kleine intensiteiten. Dit verkeer kan worden afgewikkeld op de Eilandseweg en de rest van het omliggende wegennet. Wat betreft veiligheid wordt verder verwezen naar de reactie bij inspreker 3 onder punt 4.
3. Er kan worden verwezen naar de reactie bij inspreker 1 onder punt 2.
4. Er kan worden verwezen naar de reactie bij inspreker 3 onder punt 6.
5. Het staat de inspreker vrij alle juridische mogelijkheden die voorhanden zijn aan te wenden.

#### **Inspreker 6**

*Bij brief van 18 mei 2016*

#### Inhoud reactie

1. De inspreker stelt dat in de jaren '60 van de vorige eeuw de bestaande woningen Torenweg 11 en 13 waren bedoeld als rand van het dorp, met onderhavig plan wordt aan deze filosofie voorbij gegaan. De oriëntatie van beide woningen is bewust afwijkend, onder meer door de ruimtelijke relatie met het kasteel en het zicht op de bosrand en het open weidegebied.
2. De ontsluitingsweg van de nieuwe woonbuurt loopt direct voor de woningen Torenweg 11 en 13 langs en zorgt voor verkeershinder, geluids- en stankoverlast en trilbelasting. Dit is niet bevorderlijk voor het woongenot. Ook zal sprake zijn van een waardedaling van het onroerende goed.  
Ook zijn er geen alternatieven onderzocht en is te eenzijdig gekeken naar de agrarische belangen van de familie Verweij.
3. De beoogde bebouwing aan de oostzijde (twee blokjes van vier rijwoningen en een vrijstaande woning) is groter dan de huidige schuurvolumes. Met name de beoogde vrijstaande woning zorgt voor een grote inbreuk op de privacy en het vrije uitzicht, waardoor het woongenot ernstig negatief wordt beïnvloed.
4. De beoogde bebouwing aan de westzijde (drie vrijstaande woningen) zijn in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd, niet ter plaatse van de bestaande schuur geprojecteerd. De ligging van de woningen is zeer ongunstig voor het uitzicht voor de woningen Torenweg 11 en 13. De inspreker brengt dit middels een kaart nader in beeld.



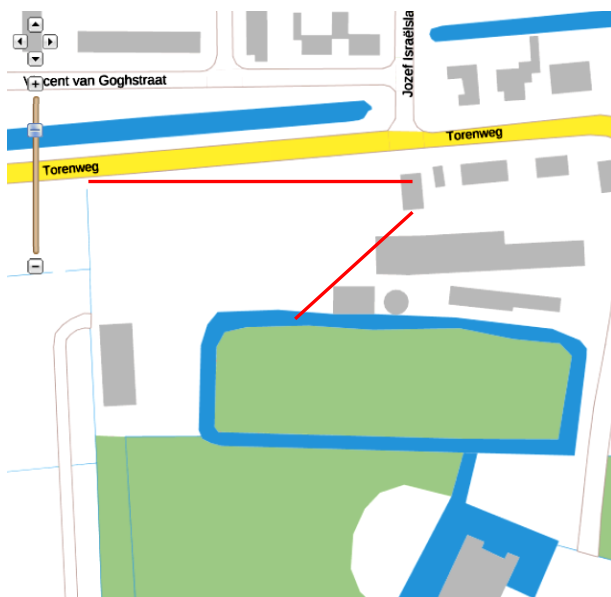
5. De inspreker vreest overlast als gevolg van de bouw- en sloopwerkzaamheden (machines, heilwerkzaamheden en zwaar verkeer). Ook wordt gevreesd voor schadelijke stoffen die vrijkomen bij de sloop.
6. De inspreker stelt dat onvoldoende aandacht is geweest voor het zorgvuldigheidsaspect, met name wat betreft een alternatieve ontsluitingsweg, milieuhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Over deze punten wordt een reactie gevraagd. Ook vindt de inspreker dat in de belangenafweging te duidelijk alleen de eenzijdige belangen van de familie Verweij zijn betrokken.

#### Beantwoording

1. Ongeacht wat er mogelijk in het verleden is beweerd over de ruimtelijke afronding van het dorp Nederhorst aan den Berg, kunnen dit soort beleidsinzichten in de loop van de tijd wijzigen. In dit geval is sprake van een agrarisch bedrijf aan de rand van het dorp dat middels de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt uitgeplaatst. Mede gezien de ligging van de locatie, vindt de gemeente een herontwikkeling met woningbouw, hier passend. Er is feitelijk geen sprake van een uitbreiding van het (stedelijk) ruimtebeslag, aangezien het plan de herbestemming van een reeds bebouwde locatie betreft (een bestaande agrarisch bedrijf) die is gelegen aansluitend aan de rest van de bebouwde kom van het dorp. Met het plan vindt een passende afronding van het dorp plaats. De gemeente voegt hieraan toe dat de woonwijk Horn- en Kuijerpolder dieper het landschap insteekt dan de voorliggende planlocatie.
2. De ontsluitingsweg zal voor beperkte hinder zorgen. De ontsluitingsweg ontsluit 12 woningen. Op basis van kengetallen leidt elke woning tot 6 (auto)verkeersbewegingen per dag. Dit zijn dus in totaal 72 voertuigbewegingen per dag die op de ontsluitingsweg zullen worden afgewikkeld. Dit is een zeer lage verkeersintensiteit. De ontsluitingsweg alsmede het nieuwe openbare gebied worden opgenomen in een 30 km/u zone. De lage snelheden van het verkeer dragen eveneens bij aan de beperking van geluidshinder.  
Het stedenbouwkundig plan is nader beoordeeld op dit onderwerp en er is besloten om de inspreker tegemoet te komen door de ontsluitingsweg 5 m te verplaatsen in westelijke richting. Hiermee ontstaat een groenstrook die 5 meter breder wordt tussen de ontsluitingsweg en de percelen van de woningen Torenstraat 11 en 13. Door de grotere afstand zal sprake zijn van een vermindering van de mogelijke overlast.

Wat betreft de vraag of er wel alternatieven zijn onderzocht kan worden gesteld dat hier wel degelijk naar is gekeken. Er is (onder meer) overwogen om de ontsluitingsweg aan te leggen tussen de twee bestaande woningen aan het Juliana-Bernhardplein, hier ligt immers in de bestaande situatie de belangrijkste inrit van het agrarische bedrijf. Het is echter niet gewenst de ontsluitingsweg tussen deze bestaande woningen te leggen, enerzijds omdat hier te weinig ruimte is en de woonerven/tuinen bij deze woningen te klein zou worden en anderzijds omdat de ontsluitingsweg dan een zeer decentrale ligging zou krijgen ten opzichte van de nieuwe woningen. Met name de vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied zouden dan stedenbouwkundig en verkeerskundig een te geïsoleerde ligging krijgen.

3. Vanuit de vrijstaande woning is geen rechtstreekse inblik in de bestaande woningen mogelijk, deze woning staat schuin en zelfs bijna dwars op de bestaande woningen. Hiernaast is sprake van een tussenliggende groenrand. En ten slotte liggen de woningen op enige afstand.
4. De woningen die inspreker bedoelt liggen op geruime afstand. De gronden direct voor de woningen blijven onbebouwd en in gebruik als grasland. Wat betreft de bebouwing aan de zuidelijke zijde klopt het niet dat de bestaande bebouwingsstructuur een volledig vrij zicht in zuidelijke richting zou mogelijk maken. Dit blijkt uit navolgend kaartbeeld van de bestaande situatie. Ook in de bestaande situatie ligt deze bebouwing al 'voor de voorgevellijn' van deze bestaande woningen. In de nieuwe situatie verandert hier weinig aan.



*Kaartbeeld met bestaande bebouwingssituatie en theoretische zichtlijnen*

Wat betreft de bebouwing verder naar het westen kan worden gesteld dat deze op geruime afstand ligt (circa 95-100 m). Gezien deze zeer ruime afstand kan nauwelijks nog worden gesproken over een afname van het vrije zicht. Overigens kan aan uitzicht over andermans erf geen recht worden ontleend.

5. Er zal worden gesloopt conform de bestaande wet- en regelgeving, ook wat betreft bijvoorbeeld asbest. Hiermee worden schadelijke gezondheidsgevolgen voor de omgeving voorkomen. Wat betreft eventuele scheurvorming wordt toegezegd dat voorafgaand aan de heiwerkzaamheden (die in bepaalde gevallen kunnen leiden tot schade op omringende gebouwen) een vooropname zal worden uitgevoerd waarmee in beeld zal worden gebracht of er

eventueel sprake is van schade aan gebouwen en opstallen. Deze zal, mocht daar sprake van zijn uiteraard worden vergoed.

6. Over de genoemde punten stelt de gemeente het volgende:
  - Alternatieve ontsluitingsweg: Er kan worden verwezen naar de reactie bij inspreker 6 onder punt 2.
  - Milieuhinder: In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in de toelichting ingegaan op alle milieuaspecten. Kortweg volgt hieruit de conclusie dat er op basis van de milieuaspecten geen sprake van is van belemmeringen tegen de beoogde ontwikkeling. Hiermee is mogelijke milieuhinder dus wel degelijk onderzocht.
  - Wet ruimtelijke ordening: Onderhavig plan is opgesteld conform de huidige wet- en regelgeving, zoals onder meer de Wet ruimtelijke ordening.

Wat betreft de belangenafweging wordt verder verwezen naar de reactie bij inspreker 1 onder punt 3.

### **Inspreker 7**

*Bij brief van 19 mei 2016*

#### Inhoud reactie

1. In het bestemmingsplan is geen aandacht voor mogelijke schadelijke stoffen die vrijkomen bij de sloop van de boerderij en de gevolgen hiervan voor de gezondheid van de omwonenden, zoals asbest.
2. De inspreker maakt bezwaar tegen de ontsluitingsweg van de nieuwe woonbuurt, die vlak voor de woning Torenweg 13 wordt gerealiseerd. De inspreker verwacht overlast (o.m. stank en geluid) en hinder en een aantasting van de privacy. Ook worden hinder en overlast van het verkeer van de toekomstige bewoners van de nieuwe woonbuurt verwacht.  
De inspreker merkt op dat een eerder verzoek van de Maatschap Verweij om op dezelfde plaats een geasfalteerde toegangsweg richting het agrarische bedrijf aan te leggen, door de gemeente is afgewezen.
3. De inspreker vreest hinder en overlast van bouwverkeer voor de woning tijdens de aanleg van het plan. De inspreker vreest ook trilbelasting en mogelijke schade aan de woning.
4. Het vrije uitzicht vanuit de woning wordt ernstig aangetast door de aanleg van de ontsluitingsweg en de 12 openbare parkeerplaatsen direct aansluitend aan het perceel, waardoor het perceel wordt omsloten door de bestemming 'Verkeer'.
5. Uit de stukken blijkt niet dat er alternatieve ontsluitingswegen zijn beoordeeld. Dit had in het kader van een door de gemeente te maken belangenafweging wel gemoeten. Een ontsluiting via het Juliana Bernardplein had hiernaast ook veel meer voor de hand gelegen.
6. De inspreker denkt dat het grote aantal openbare parkeerplaatsen in de nieuwe woonbuurt zal leiden tot de aantrekking van sluipverkeer en hierdoor nog meer overlast.
7. Het plan zal leiden tot een waardedaling van de woning van de inspreker. De inspreker beroept zich voorhands op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
8. Het bestemmingsplan geeft geen blijk van een afweging van belangen, anders dan die van de Maatschap Verweij.
9. Inspreker verzoekt dat als de gemeente het bestemmingsplan onverhoopt toch doorzet, aan de aanvrager de voorwaarde wordt verbonden dat aan alle bestaande normen ter voorkoming van geur- en geluidshinder in acht neemt.

### Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording bij inspreker 6 onder punt 5.
2. Wat betreft de vraag inzake de ontsluitingsweg kan worden verwezen naar de reactie bij inspreker 6 onder punt 2.  
Wat betreft de belangenafweging kan worden verwezen naar de beantwoording bij inspreker 1 onder punt 3.
3. De genoemde geluids- en trillingsoverlast is van tijdelijke aard. Gezien de tijdelijke aard is de gemeente van mening dat geen sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Voorafgaand aan de heiwerkzaamheden zal een vooropname worden uitgevoerd, waardoor eventuele schade aan opstallen goed in beeld kan worden gebracht.  
Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording bij inspreker 3 onder punt 4.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording bij inspreker 6 onder punt 3.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording bij inspreker 6 onder punt 6.
6. Het is niet de bedoeling dat er mensen van buiten het nieuwe woonbuurtje parkeren in het openbare gebied van het nieuwe woonbuurtje. Gezien de vrij geïsoleerde ligging van het woonbuurtje wordt ook niet verwacht dat er sprake zal zijn van het parkeren door bewoners/bezoekers van functies buiten de woonbuurt. Het aantal parkeerplaatsen is hiernaast zeker niet overgedimensioneerd; er zijn in het woonbuurtje voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de woonbuurt zelf, maar niet voor omringende functies. Ook gezien dit feit wordt hinder als gevolg van sluipverkeer niet verwacht.  
Inmiddels is zelfs gebleken dat bij het plan te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uitgaand van de gemeentelijke parkeernormen, ligt het nieuwe woongebiedje buiten de kern. Dit betekent dat een zwaardere parkeernorm van toepassing is. Voor eengezinshuizen (vrijstaand) geldt een norm van 2,6 parkeerplaats en per woning (pp/w) voor tussen- en hoekwoningen 2,4 pp/w. Dit betekent dat er in totaal 30 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Het inrichtingsplan zoals besproken in het voorontwerpbestemmingsplan voorzag in 23 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er nog 7 parkeerplaatsen extra dienen te worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Het inrichtingsplan wordt hierop aangepast.
7. Het staat de inspreker vrij een planschadeclaim in te dienen, hiervoor is een separate procedure van toepassing.
8. Verwezen wordt naar de beantwoording bij inspreker 1 onder punt 3.
9. De aanvrager zal uiteraard moeten voldoen aan alle bestaande wettelijke normen inzake onder meer geur en geluid.

## Vooroverleg

### **1. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek**

*Bij brief van 19 april 2016*

Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Postbus 2341

8203 AH Lelystad

Contactpersoon: [m.van.eijden@ofgv.nl](mailto:m.van.eijden@ofgv.nl)

#### Inhoud reactie:

1. De inhoud van de toelichting van het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de inhoud van het akoestische onderzoek. Uit het akoestische onderzoek blijkt namelijk dat de beoogde bedrijfswoning aan de Eilandseweg niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, terwijl in de toelichting is vermeld dat dit wel zo is. Verzocht wordt de resultaten uit het akoestisch onderzoek over te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Aansluitend op voorgaande geeft de Omgevingsdienst aan gemandateerd te zijn voor het op- en vaststellen van een hogere waardenbesluit. Hiervoor is het wel nodig dat de gemeente hiervoor het verzoek doet, waarbij de Omgevingsdienst in ieder geval een kadastrale aanduiding en de planning van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wil ontvangen. Het (ontwerp) hogere waardenbesluit moet immers zijn vastgesteld vooruitlopend op de vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan. Gangbaar is een doorlooptijd voor een ontwerp hogere waardenbesluit van 4 weken. Verzocht wordt hier rekening mee te houden.

#### Beantwoording

1. De toelichting zal zoals verzocht op dit punt aangepast worden. Overigens moest allereerst het akoestische onderzoek worden aangepast aangezien het inrichtingsplan van de locatie Eilandseweg is gewijzigd (naar aanleiding van een advies van de ARO, zie hiervoor bij vooroverlegreactie 3 onder punt 1). Uit het aangepaste akoestische onderzoek blijkt dat de gewijzigde ligging van de beoogde bedrijfswoning ertoe leidt dat er geen sprake meer is van een benodigde hogere waarde wat betreft geluid. Deze gewijzigde conclusie is correct overgenomen in de bestemmingsplantoelichting.
2. Zoals uit de beantwoording bij punt 1 is gesteld, is het akoestisch onderzoek aangepast aangezien de beoogde situering van de bedrijfswoning aan de Eilandseweg is aangepast. Dit heeft tot gevolg dat het plan akoestisch gunstiger uitvalt; hogere waarden hoeven niet meer te worden aangevraagd. Hiermee is de opmerking van de omgevingsdienst niet langer relevant.

## **2. Brandweer Gooi en Vechtstreek**

*Bij mail van 20 mei 2016*

Ronald van Miltenburg namens  
Brandweer Gooi en Vechtstreek  
Postbus 57

1200 AB Hilversum

[Ronald.vanmiltenburg@brandweergooivecht.nl](mailto:Ronald.vanmiltenburg@brandweergooivecht.nl)

### Inhoud reactie

1. De Brandweer geeft aan dat het voor de locatie Juliana Bernardplein noodzakelijk is dat er een plankaart wordt aangeleverd inclusief de maatvoering. De brandweer kan dan de beoordeling in het kader van het bluswater en de bereikbaarheid uitvoeren, aan de hand van de brancherichtlijn 'handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid'.
2. De brandweer vindt de beschrijving van de externe veiligheidsaspecten in paragraaf 4.1.7 van de toelichting zeer beknopt. Het onderdeel buisleidingen wordt gemist. Geadviseerd wordt om de tekst aan te vullen, of eventueel voor deze beperkte wijziging van het bestemmingsplan aansluiting te zoeken bij de verantwoording van het groepsrisico van het bestemmingsplan Nederhorst den berg buitengebied.

### Beantwoording

1. Het inrichtingsplan zal verder worden uitgewerkt als civieltechnisch ontwerp tekening. Deze zal nog aan de brandweer worden voorgelegd.
2. De paragraaf externe veiligheid zal worden uitgebreid. Wat betreft de verantwoording van het groepsrisico wordt de aanbeveling gevolgd en wordt aangesloten bij de eerdere verantwoording van het groepsrisico in het kader van het bestemmingsplan Nederhorst den berg buitengebied.

## **3. Provincie Noord-Holland**

*Bij brief van 7 juni 2016*

### Inhoud reactie

1. De provincie constateert dat de volgende provinciale belangen van toepassing zijn: Ruimtelijke kwaliteit (artikel 15 verordening) en ontwikkelingen binnen Unesco-erfgoederen (artikel 22 verordening). De gronden van zowel de saneringslocatie als de locatie van het nieuwe agrarische bedrijf zijn gelegen binnen de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De Stelling is onderdeel van werelderfgoed van de Unesco en de NHW staat op een voorlopige lijst om daaraan te worden toegevoegd. De kernkwaliteiten van deze erfgoederen worden beschermd door artikel 22 van de Verordening. De toelichting van het bestemmingsplan zegt niets over het feit dat het plangebied is gelegen binnen deze erfgoederen. Het deelplan voor een nieuw agrarisch bedrijf aan de Eilandseweg betreft een plan met een grote ruimtelijke impact. Daarom wil de provincie het plan graag voorleggen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van juli 2016. Vervolgens wil de provincie graag spoedig met de gemeente en de initiatiefnemer in overleg treden hoe het agrarische bedrijf op f in de nabijheid van deze locatie zo goed mogelijk kan worden ingepast met het oog op ruimtelijke kwaliteit en de erfgoederen Stelling van Amsterdam en NHW.

2. Het deelplan voor de twaalf compensatiewoningen aan het Juliana Bernhardplein past binnen het provinciale beleid en de verordening en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel dient ook voor dit deelplan aandacht te worden besteed aan de voornoemde erfgoederen in de toelichting.

#### Beantwoording

1. Er heeft op 5 juli 2016 een overleg plaatsgevonden over onderhavig plan bij de ARO inzake de vestigingslocatie van het agrarische bedrijf aan de Eilandseweg (over de bestaande te herontwikkelen locatie van het agrarische bedrijf heeft de ARO geen relevante opmerkingen gemaakt). In het besprekingsverslag van deze '48<sup>e</sup> vergadering' zijn de resultaten van dit overleg vastgelegd. Kortheidshalve is hieronder de conclusie inzake onderhavig plan opgenomen:

##### *Conclusie*

De ARO kan nog niet positief adviseren over de ruimtelijke opzet van dit plan en de ingetekende inpassingsvoorstellen. Vanuit de commissie wordt gevraagd om bij de inrichting en naamgeving van de boerderij meer rekenschap te geven van de historische relatie met Nederhorst den Berg en de ontstaansgeschiedenis van dit dorp en het omliggende landschap, waarbij ook de openheid van de polder in de afgesneden bocht van de Vecht een rol speelt. Als dit de locatie wordt is het mede vanwege die geschiedenis beter om de voorzijde van het terrein wat betreft inrichting niet op de Vecht te oriënteren, maar het verkavelingspatroon leidend te laten zijn voor de begrenzing en inrichting. Voorts is het aan te bevelen het complete erf als 'eiland' los van de Vechtdijk in het landschap te projecteren, waarbij er een tussenruimte ontstaat tot de Vechtdijk. Daarnaast doet de ARO een aantal voorstellen om het erf aan de voorzijde en aan de randen beter en nauwkeuriger in te richten en hierbij een duidelijker scheiding aan te brengen tussen het voor- en achtererf. Hierbij zou de reeds ingetekende beplantingssingel bijvoorbeeld doorgetrokken kunnen worden aan de achterzijde van de woning. De voorkeur gaat uit naar erfbeplanting binnen de grenzen van het perceel, maar als dat aan de noordzijde niet mogelijk is, is het beter om de singelbeplanting achter de grote stal ook aan de overzijde van de sloot te projecteren. Hiermee wint de begrenzing van het erf aan helderheid.

Kortheidshalve gelden de volgende opmerkingen:

- Er dient bij de inrichting/opzet en naamgeving van de boerderij meer rekenschap gegeven te worden van de historische relatie met de omgeving;
- Bij de inrichting van het gehele terrein dient het verkavelingspatroon van de polder leidend te zijn.
- Het wordt als passender beschouwd om het complete erf als 'eiland' los van de Vechtdijk in het landschap te positioneren.
- Het ARO doet ten slotte diverse suggesties om het erf en de randen ervan nauwkeuriger in te richten.

Het inrichtingsplan is op grond van de opmerkingen van de ARO als volgt aangepast:

- De voorzijde van het erf is verder niet meer op de vechtdijk georiënteerd.
- Er is een voorstel gedaan voor een goede naam van het erf.
- Het erf is verder van de Vechtdijk (Eilandseweg) gelegd, zodat die als een 'eiland' in de polder ligt.
- De begrenzingen van het erf zijn aangepast in de zin dat de groene randen zijn aangepast en er een duidelijker scheiding is aangebracht tussen voorerf en achtererf.

Het aangepaste ontwerp is voor een tweede keer aan de ARO voorgelegd d.d. 23 augustus 2016 opnieuw aan de ARO voorgelegd. Uit het besprekingsverslag van de 49<sup>e</sup> vergadering van de ARO d.d. 23 augustus 2016 blijkt dat de ARO de initiatiefnemer complimenteert en constateert dat de gemaakte opmerkingen en suggesties op de eerdere versie van het plan op een goede manier zijn verwerkt. De ARO heeft om die reden geen nadere opmerkingen meer. Bij brief van 11 oktober heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat de ARO nu positief kan adviseren over het plan, en dat de provincie dit positieve advies overneemt. Hiermee is voldaan aan de wensen van de provincie op dit punt.

2. In de toelichting van het bestemmingsplan zal inzake het woningbouwplan Juliana Bernardplein aandacht worden besteed aan de erfgoederen Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiermee wordt aan deze opmerking eveneens tegemoet gekomen.

#### **4. Rijkswaterstaat**

Rijkswaterstaat (Vestiging Haarlem) heeft aangegeven kennis te hebben genomen van het plan en ziet verder geen aanleiding voor een reactie.