



Nota zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning 'Eindseweg/'t Veld Overberg'

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	<i>Inhoud van deze nota</i>	4
1.2	<i>Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet</i>	4
1.3	<i>Procedure</i>	4
1.4	<i>Leeswijzer</i>	5
1.5	<i>Anonimiseringsverplichting</i>	5
2.	Zienswijzen	6
2.1	<i>Reclamant 1</i>	6
2.1.1	<i>Zienswijze</i>	6
2.1.2	<i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	8
2.1.3	<i>Conclusie</i>	11
3.	Nota van wijzigingen.....	12
3.1	<i>Ruimtelijke onderbouwing</i>	12
3.2	<i>Overige documenten</i>	12
3.3	<i>Ambtshalve wijziging</i>	12

1. Inleiding

In 2012 is op verzoek van de toenmalige Woningbouwvereniging Amerongen (hierna: WBVA) een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van 26 woningen aan de Eindseweg in Overberg. Ondertussen is WBVA in de problemen gekomen en heeft er een fusie met de Rhenense woningstichting plaatsgevonden (nieuwe naam: Rhenam wonen). De ‘vrije’ kavels binnen het project zijn allemaal verkocht en inmiddels bebouwd. Het plandeel waarop de sociale en middeldure woningen gebouwd zouden worden ligt echter nog steeds braak.

Bij de fusie is ook besloten het plan voor de Eindseweg te heroverwegen. Rhenam is daarom op zoek gegaan naar een marktpartij die de resterende bouwkaavel wil overnemen en hierop woningen zal bouwen. Uit de inschrijvingen die men ontvangen heeft, is uiteindelijk Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. uit Rhenen (hierna: Bouman) geselecteerd. Met deze ontwikkelaar/bouwer is vervolgens een koopovereenkomst gesloten.

Met Bouman is gesproken over aanpassing van het oorspronkelijk bouwplan. Omdat in dit plandeel alleen sociale en middeldure woningen gebouwd mogen worden (de dure woningen binnen het project zijn immers al gerealiseerd), en bovendien volgens de huidige (aangescherpte) bouwnormen (en met gestegen bouwkosten) gebouwd moeten worden, is een aantal woningen toegevoegd om het plan financieel haalbaar te maken. Het plan bestaat hierdoor uit 16 woningen, waarvan 8 sociale appartementen en 8 middeldure rijwoningen.

Juridische basis

Om de realisatie van het project planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningsprocedure te worden doorlopen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De beslissing op deze aanvraag is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om 16 woningen (8 rijwoningen en 8 appartementen) op te richten op het perceel gelegen tussen de Eindseweg en 't Veld in Overberg.

De ontwerpvergunning heeft met ingang van 23 augustus 2024 gedurende zes weken (tot en met 3 oktober 2024) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is in totaal één zienswijze ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- een toetsing aan het overgangsrecht van de Omgevingswet;
- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijze en de beantwoording op deze zienswijze; en
- een opsomming van wijzigingen die ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 6 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

1.3 Procedure

Op grond van artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de ontwerpvergunning met ingang van 23 augustus 2024 gedurende zes weken (tot en met 3 oktober 2024) ter inzage gelegen. Op basis van artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht krijgt eenieder de mogelijkheid om zienswijze in te dienen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor eenieder om hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze. Dat wil zeggen de bekendmaking via het gemeentenuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en in het Gemeenteblad.

Zienswijze over de ontwerpvergunning

Gedurende de bovengenoemde termijn van inzage van de ontwerpvergunning is er één schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze d.d. 23 september 2024 (verzonden 30 september 2024, ontvangen 3 oktober 2024) is binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en is dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien. Verder is een gemeentelijke conclusie opgenomen en aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van de ontwerpvergunning.

Voor voorliggend project wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure betekent dat de gemeenteraad een besluit moet nemen over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

In het besluit van de raad op het stedenbouwkundig kader en aanpassing aanvullende welstandscriteria van 29 september 2022 is echter opgenomen dat geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig is.

Als de definitieve omgevingsvergunning wordt verleend, dan wordt de vergunning bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland, evt. nog gevolgd door hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit is onherroepelijk één dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.4 Leeswijzer

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

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

1.5 Anonimiseringsverplichting

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

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

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

college van Burgemeester en Wethouders Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200,
3940 AE Doorn

Per post verzonden

23 september 2024, Overberg.

Onderwerp Omgevingsvergunning Eindseweg / 't Veld Overberg

Geachte heer / mevrouw,

Naar aanleiding van de door u verstrekte goedkeuring voor het bouwen van 8 appartementen en 8 rijwoningen tekenen wij hierbij bezwaar aan. In samenwerking met mijn buurman xxx hebben we ondertussen ook advies ingewonnen bij BVD advocaten mr. xxx. Deze zal ons afhankelijk van de uitkomst van het bezwaar bijstaan in een vervolgtraject.

Onderstaand puntsgewijs mijn mening aangaande het ontwerp en de uitvoering hiervan.

1. Aantal woningen

Vanaf het moment dat wij ons huis hier op 't Veld in Overberg hebben gebouwd in 2016 is er sprake geweest van 13 woningen. De keuze om dit te vermeerderen naar 16 woningen zou te maken hebben met het rendabel krijgen van het bouwen van deze woningen. De verkoopprijzen die toen waren vastgelegd in het besluit om sociale koopwoningen aan te bieden waren rond de € 210.000 per stuk. De nu te bouwen woningen worden aangeboden tegen verkoopprijzen die door de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld zijn op € 265.000,- v.o.n. voor een appartement en € 390.000,- v.o.n. voor een rijwoning. Bouman heeft aangegeven 4 woningen zelf te gaan houden en deze te gaan verhuren. In het advies vanuit SPA WNP Ingenieurs is er rekening gehouden dat het hier gaat om: "Toetsing: De ontwikkeling ziet planologisch in een toename van 3 woningen. In totaal worden er 16 woningen gerealiseerd. De 16 woningen vallen allen onder 'betaalbare koop' en zijn onder te verdelen in 8 middendure rijwoningen en 8 sociale koopappartementen." En geen huurwoningen zoals door Bouman nu aangegeven!

Gezien bovenstaande maak ik dan ook bezwaar tegen het aantal te bouwen woningen. Dit betekent dat u enerzijds niet voldoet aan de eerder gestelde eisen, sociale woningen te bouwen en te verkopen aan de inwoners van Overberg en anderzijds gaat u mee in het speculeren op de woningmarkt van een bouwmaatschappij. Dit laatste is overal al menigmaal in het nieuws geweest. En indien dit besluit blijft bestaan zullen wij het niet nalaten hierover ook de pers te benaderen.

2. Ontwerp woningen

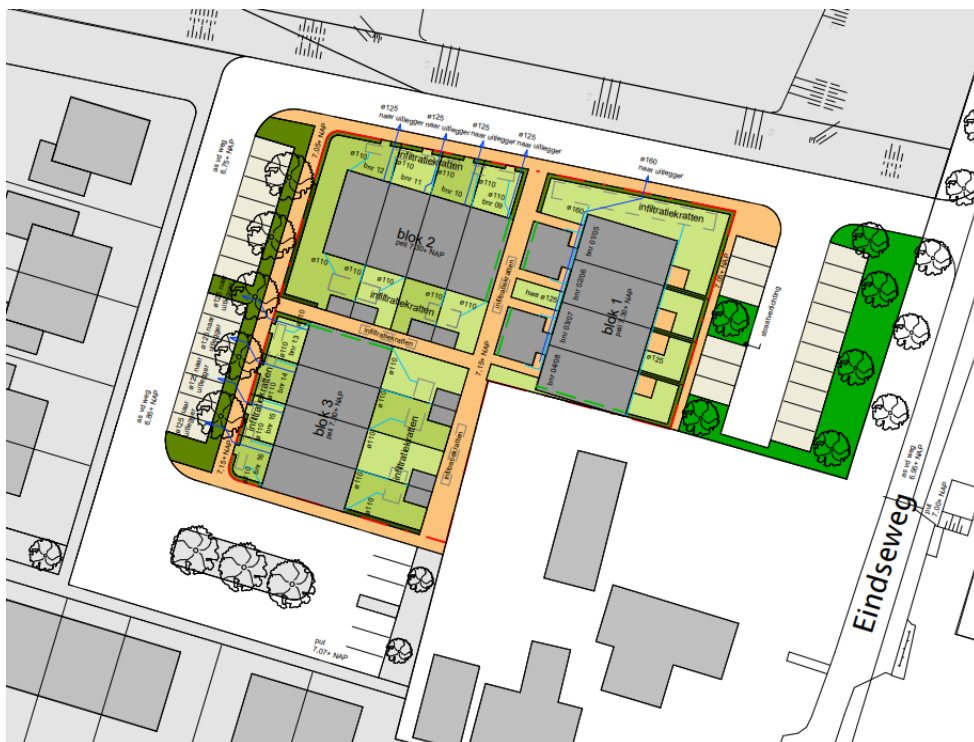
Ten tijde van het bouwen van onze woning hebben wij moeten voldoen aan een bestemmingsplan welke is vastgesteld op 2 juli 2012. Van dit plan blijft met de bouw van deze woningen niet veel overeen. De gedachte was een wijk met als beeld een boerenerf. Het middenerf zou een boerderijwoning worden opgesplitst in starterswoningen. Wat er nu gebouwd wordt is niet hierop aansluitend. De daken zijn voorzien van metalen beplating die volgens mij niet op een boerenerf thuishoren en de woningen voldoen niet aan het beeld van een kapschuur of boerderij. De eerder aangegeven eiken palen ter ondersteuning van de daken zijn ondertussen ook al weggelaten in de bouwtekeningen.

3. Verkeer

In het plan wordt er rekening gehouden met 30 auto's wat niet voldoende is voor 16 woningen. Voor werk gaat meer dan 99% met de auto. Dit aangezien er geen tot weinig werkgelegenheid is in Overberg zelf. De prijzen van de woningen vereisen ook minimaal tweeverdieners. Het inkomen om een appartement te kunnen kopen is minimaal € 4.300 bruto per maand en dit is 25% boven modaal. Dit betekent dat er per woning rekening gehouden moet worden met 2 auto's. En dit brengt het aantal parkeerplaatsen op minimaal 32 en niet 30. Een ander groot punt is de ontbinding op de Eindseweg. Met nog 30 auto's erbij met even zoveel verkeersbewegingen in de ochtend en avond betekent dit een stevige toename op het verkeer en daar is deze straat niet op gebouwd. Hij is te smal en het verkeer heeft geen goed uitzicht als ze van de Eindseweg de Haarweg oprijden richting Veenendaal. De Haarweg zelf heeft een rare korte bocht net voorbij de fietsenmaker en ook die is niet breed genoeg om deze hoeveelheid auto's en schoolgaande jeugd te kunnen verwerken.

4. Afval

Op de tekening is geen rekening gehouden met het aanbieden van afval. Hiervoor moet ruimte aan de weg gemaakt worden die er nu niet is. Hoe denkt de Gemeente dit te gaan oplossen? Met ruim 16 woningen erbij en de al bestaande 12 komen we op 28 containers die niet op de plek passen waar de bewoners nu hun bakken neerzetten. Wordt er bijvoorbeeld overwogen om ondergrondse containers te plaatsen? Zie onderstaand.



5. Groen en speelweide / speeltoestellen

Een belangrijk onderdeel van het oorspronkelijke plan was het creëren van een boerenerf met een passend straatbeeld, inclusief heggen en andere beplanting. Dit element is essentieel om het karakter van de wijk te behouden. Wij maken ons zorgen over de handhaving van dit beeld- en kwaliteitsplan en vragen ons af hoe de gemeente dit gaat controleren en handhaven.

Daarnaast is er in het huidige plan geen rekening gehouden met de speelruimte voor kinderen. Er wonen op dit moment al meer dan 20 kinderen in de buurt, en met de komst van extra woningen zal dit aantal toenemen. Er zijn echter geen veilige speelplekken voor de kinderen. Ze spelen nu vaak op de weg, wat regelmatig tot gevaarlijke situaties leidt, vooral op de Eindseweg en Haarweg.

Ik verzoek u dringend om deze punten mee te nemen in uw besluitvorming en hoop dat u onze bezwaren serieus in overweging neemt.

Met vriendelijke groet,

xxx

xxx

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Navolgend worden de aangedragen punten uit de zienswijze voorzien van een beantwoording.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het aantal te bouwen woningen. Als reden hiervoor wordt aangevoerd dat ontwikkelaar 4 middendure woningen wil gaan verhuren in plaats van deze aan te bieden als koopwoning, waarbij het risico van speculatie op de loer ligt.

Hierover wordt opgemerkt dat met iedere initiatiefnemer afspraken worden gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma (sociaal/middenduur/duur). Ook in dit geval zijn hierover afspraken gemaakt. Deze overeenkomst gaat uit van een programma dat bestaat uit 8 grondgebonden koopwoningen (middenduur) en 8 koopappartementen (sociaal). In de overeenkomst is echter een bepaling opgenomen dat men, in afwijking van voorgaande, ook 4 middendure koopwoningen als middendure huurwoningen mag exploiteren. Hierop is dan wel de gemeentelijke doelgroepenverordening (Verordening doelgroepen sociale woningbouw en midden dure huurwoningen gemeente Utrechtse Heuvelrug) van toepassing, waardoor speculatie op de woningmarkt is uitgesloten.

De ruimtelijke effecten van een middendure huurwoning zijn niet anders dan die van een middendure koopwoning. Omdat de huurwoningen niet in een andere woningbouwcategorie vallen, en er in onze gemeente ook behoefte is aan middendure huurwoningen, bestaat er ook geen bezwaar tegen mogelijke verhuur van de woningen. Het betekent immers meer mogelijkheden voor de doelgroep (woningzoekenden middendure segment) om aan een passende woning te komen.

2. Reclamant stelt dat de realisatie van het voorliggend bouwplan niet aansluit bij het principe van een boerenerf, zoals dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Overberg, Eindseweg' bedacht is.

Door de oorspronkelijke initiatiefnemer van het plan Eindseweg is een heel specifiek welstandskader ontworpen. Het opgestelde beeldkwaliteitplan is op 2 juli 2012 als toetsingskader voor welstand (aanvullende welstandscriteria) vastgesteld door de gemeenteraad. De dure woningen in het plan zijn inmiddels allemaal gebouwd, waarbij de ontwerpen door de welstandcommissie (Mooisticht) getoetst zijn aan deze aanvullende welstandscriteria.

De nieuwe eigenaar van het terrein, tevens initiatiefnemer, heeft het plandeel met uitsluitend goedkope en middendure woningen herontwikkeld. Daarbij hoort ook een verruiming van de eerder vastgestelde welstandscriteria. In januari 2022 heeft initiatiefnemer een digitale participatiebijeenkomst georganiseerd over het plan, waaronder de welstandscriteria. Deze hebben daarna vier weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

De gemeenteraad heeft uiteindelijk op 29 september 2022 een besluit over de verruimde welstandscriteria genomen. Het bouwplan is hierna verder uitgewerkt.

Zoals iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning, is ook deze aanvraag voor advies aan de welstandcommissie (Mooisticht) voorgelegd. In dit proces zijn de ontwerpen van de woningen op punten aangepast (o.a. vervanging sandwichpanelen op het appartementengebouw aan de Eindseweg door dakpannen) om tegemoet te komen aan bezwaren van de welstandscmissie. De commissie had echter geen bezwaar tegen de toepassing van sandwichpanelen op de rijwoningen. Mooisticht heeft uiteindelijk over het aangepaste plan geoordeeld dat dit niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies van de welstandscmissie is opgenomen als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

3. Reclamant stelt dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de behoefte te voldoen. Deze zou gelet op de specifieke situatie van Overberg minimaal 2 parkeerplaatsen per woning moeten bedragen.

Voor het woningbouwproject is in 2012 het bestemmingsplan 'Overberg, Eindseweg' vastgesteld dat 13 woningen mogelijk maakt. Daarvoor is destijds de volgende parkeerbehoefte berekend:

Woningsegment	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Goedkoop	10	1,4	14
Middenduur	3	1,8	5,4
Duur	14	2	28
Totaal			47,4

Het plandeel dat met voorliggend besluit gewijzigd wordt kende de volgende parkeerbehoefte:

Woningsegment	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Goedkoop	10	1,4	14
Middenduur	3	1,8	5,4
Totaal			19,4

De gemeente heeft de huidige parkeernormen vastgesteld in de 'Parkeerbeleidsnota GUH'. Voor Overberg wordt gerekend met de normen voor het gebiedstype "Weinig stedelijk, rest bebouwde kom". Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte voor respectievelijk het gehele plan als het plandeel dat met voorliggend besluit gewijzigd wordt.

Woningsegment	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Sociale koop	8	1,2	9,6
Tussen/hoek	11	1,6	17,6
2-onder-1-kap	8	1,8	14,4
Vrijstaand	3	1,9	5,7
Totaal			47,3

Parkeerbehoefte totale plan o.b.v. huidige normen

Woningsegment	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Sociale koop	8	1,2	9,6
Tussen/hoek	8	1,6	12,8
Totaal			22,4

Parkeerbehoefte te wijzigen plandeel o.b.v. huidige normen

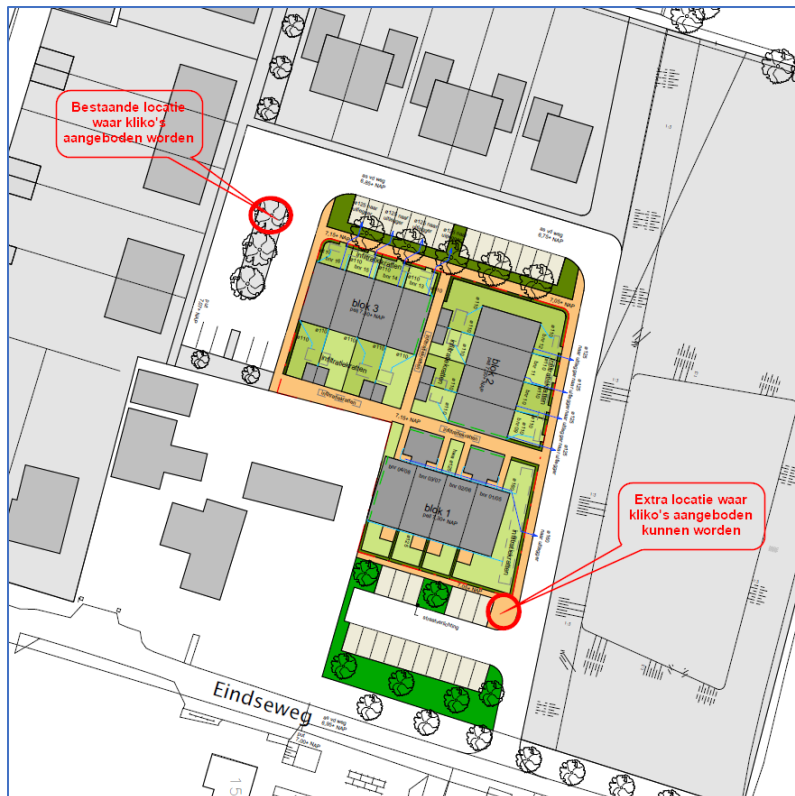
De additionele parkeerbehoefte als gevolg van de planwijziging (3 extra woningen en andere verdeling woningsegment) bedraagt 3 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in realisatie van 6 extra parkeerplaatsen. Er wordt dus ruimschoots aan de parkeerbehoefte voldaan.

Verkeersafwikkeling

De Eindseweg is op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) te typeren als erftoegangsweg. Deze wegen hebben een capaciteit van maximaal 5000 motorvoertuigen per dag. De planwijziging (het toevoegen van 3 woningen en andere verdeling woningsegment) leidt niet tot een verkeersintensiteit die de maximale capaciteit van de weg overschrijdt.

Wij zijn het met reclamant eens dat de Eindseweg een smalle weg is. Extra oplettendheid van automobilisten is reeds geboden. De weg is, tussen de Haarweg en 't Veld, op het smalste deel ca. 4,5 meter breed. Gelet op de breedte van een ontwerpvoertuig personenauto van 1,83 meter (ASVV 2021) is dit echter voldoende om 2 personenauto's elkaar te laten passeren. Bovendien zijn er voldoende passeermogelijkheden aanwezig om ook grotere motorvoertuigen elkaar te laten passeren. Voor de Haarweg geldt dat deze voldoet aan de eisen die aan een dergelijke weg gesteld worden.

4. Reclamant vraagt aandacht voor het aanbieden van afvalcontainers. De huidige locatie is volgens reclamant niet groot genoeg om alle containers aan te bieden. Wij zijn het met reclamant eens dat niet alle containers op de reeds bestaande locatie aangeboden kunnen worden. Deze plek is ca. 14 m² groot, wat gelet op de afmetingen voldoende zou moeten zijn voor het aanbieden van 20 kliko's. Tussen de parkeervakken en de rijbaan voor blok 1 (zie hieronder) is echter voldoende ruimte aanwezig voor het aanbieden van de resterende kliko's. Met deze 2 locaties is er dan ook voldoende ruimte aanwezig om de kliko's van alle huishoudens aan te bieden.



5. Reclamant wijst erop dat in het beeldkwaliteitplan voor het project Eindseweg onder andere hagen zijn voorgeschreven en vraagt zich af hoe de gemeente dit gaat handhaven.

De situatietekening van de woningen inclusief hagen is opgenomen als bijlage 12 bij de ruimtelijke onderbouwing. Daarop is aangegeven waar de hagen gerealiseerd worden met de hoogte. In de vergunning wordt een voorschrift opgenomen dat de hagen conform deze tekening gerealiseerd en in stand dienen te worden gehouden.

Reclamant stelt verder dat er in het plan geen rekening is gehouden met speelvoorzieningen voor kinderen. Hierover wordt opgemerkt dat in het oorspronkelijke plan ook geen speelvoorziening was opgenomen en dat de bouwkvael reeds een woonbestemming heeft.

2.1.3 Conclusie

Uw zienswijze geeft geen reden om aanpassingen te doen aan het onderhavige plan. Wel wordt in de definitieve vergunning een voorschrift opgenomen ten behoeve van de realisatie en het in stand houden van de hagen conform de situatietekening (tekening situatie TO-050, d.d. 2 juli 2024) behorende bij het besluit.

3. Nota van wijzigingen

3.1 *Ruimtelijke onderbouwing*

- N.v.t.

3.2 *Overige documenten*

- In de omgevingsvergunning wordt een voorschrift opgenomen dat de hagen, zoals ingetekend op de situatietekening (tekening situatie TO-050, d.d. 2 juli 2024) behorende bij het besluit, gerealiseerd en in stand dienen te worden gehouden.

3.3 *Ambtshalve wijziging*

- N.v.t.