



Nota zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning 'Woudenbergseweg 40 Maarsbergen'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet	3
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 Zienswijze.....	6
2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	19
2.2 <i>Reclamant 2</i>	24
2.2.1 Zienswijze.....	24
2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	26
3. Nota van wijzigingen.....	28
3.1 <i>Ruimtelijke onderbouwing</i>	28
3.2 <i>Overige documenten</i>	28
3.3 <i>Ambtshalve wijziging</i>	28
Bijlagen	29

1. Inleiding

Aan de Woudenbergseweg 40 in Maarsbergen bestaat het voornemen tot de ingebruikneming van de schaapskooi, varkensschuur en hooiberg als recreatieverblijven. De schaapskooi, de varkensschuur en de hooiberg dienen voor het gebruik als recreatieverblijven verbouwd te worden. Het gebruik van de drie rijksmonumentale gebouwen kan op grond van het bestemmingsplan niet bij recht worden toegestaan. Om het gebruik en de verbouw planologisch te regelen is een afwijking van het geldende bestemmingsplan nodig.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen. Het plan is in strijd met het geldende omgevingsplan, waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De beslissing op deze aanvraag moet worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is het ontwerpbesluit tot afwijking van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad heeft deze verklaring van geen bedenkingen afgegeven op 7 november 2022.

De ontwerpvergunning en de verklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 18 november 2022 gedurende zes weken (tot en met 29 december 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op de ontwerpvergunning.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- een toetsing aan het overgangsrecht van de Omgevingswet;
- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle eventuele veranderingen 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 8 juli 2020. 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 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft de ontwerpvergunning samen met de verklaring van geen bedenkingen met ingang van 18 november 2022 gedurende zes weken (tot en met 29 december 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit of de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. 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 en in het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpbesluit

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbesluit zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

De zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

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

Op 28 januari 2021 heeft de raad een besluit genomen over de invulling van de adviesrol van de raad bij afwijkingen van het bestemmingsplan. De lijst met categorieën opgenomen in bijlage 2 bij dat besluit is per direct toe te passen bij afwijkingen van het huidige bestemmingsplan en vervangt hiermee de lijst uit het besluit 'versnelling ruimtelijke procedures' uit 2013. Concreet betekent dit, dat voor de gevallen die in bijlage 2 zijn vermeld, onder het huidige recht, een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is, waarin de raad motiveert of het plan een goede ruimtelijke ordening borgt. Bij alle andere gevallen die niet voorkomen in bijlage 2, waarbij wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan, is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het onderhavige bouwplan staat op de lijst van gevallen, waarvan de raad heeft vastgesteld dat een verklaring van geen bedenking nodig is.

Op 7 november 2022 is het raadsvoorstel (18190) "Ontwerpverklaring van geen bedenkingen n.a.v. aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouw en de functiewijziging van hooiberg, schaapskooi en varkensschuur naar recreatiewoningen aan de Woudenbergseweg 40 in Maarsbergen" aangenomen.

Door de ingebrachte zienswijzen kan de afgegeven 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' niet als een 'definitieve verklaring van geen bedenkingen' worden beschouwd. De gemeenteraad zal daarom worden voorgesteld om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het definitieve verzoek om een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad wordt gevraagd. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. De indieners van de zienswijzen krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

De door de gemeenteraad afgegeven 'verklaring van geen bedenkingen' wordt opgenomen in het besluit van de omgevingsvergunning en wordt als bijlage bij het besluit van de omgevingsvergunning gevoegd. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen. Hiermee wordt de verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de omgevingsvergunning.

Indien het definitieve besluit op de omgevingsvergunning door de raad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit onverwijld naar, onder andere, de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het besluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij rechtbank Midden-Nederland, sector bestuursrecht.

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 zienswijzen zijn verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en 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.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen zienswijzen zijn 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 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 indiener(s) van de zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Van 18 november 2022 tot en met 29 december 2022 ligt de ontwerp omgevingsvergunning voor de functiewijziging voor drie bijgebouwen aan de Woudenbergseweg 40 in Maarsbergen en de daarop betrekking hebbende stukken voor een ieder ter inzage. De gemeenteraad heeft voor dit plan bovendien op 7 november 2022 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

De omgevingsvergunning zoals u deze wilt afgeven, moet het mogelijk maken dat de schaapskooi, de varkensschuur en de hooiberg op genoemd adres worden omgezet in recreatiewoningen.

1

Ik heb in het verleden diverse pogingen gedaan u met steekhoudende argumenten duidelijk te maken (bijlage 1 en 3) dat dit geen gewenste ontwikkeling is, maar u heeft nimmer inhoudelijk gereageerd op mijn eerdere reacties/zienswijzen. Overigens staat in de door u opgestelde ontwerpbesluit (pagina 7) dat mijn zienswijzen meegenomen worden in de verdere beoordeling van de aanvraag. Ik stel echter vast dat mijn vragen en reacties niet zijn meegenomen in de motivering en overwegingen van de beschikking noch aan de orde komen in de bijlagen bij de aanvraagformulieren van de aanvrager.

2

Ook heb ik u gevraagd dat, mocht u besluiten verder te gaan met de bestemmingsplanprocedure of met een procedure tot het planologisch afwijken van het bestemmingsplan dat ik dan een gesprek wens met de verantwoordelijk wethouder (portefeuillehouder Rob Jorg) en met de verantwoordelijk gedeputeerde van de provincie Utrecht of diens vertegenwoordiger, ter voorbereiding van mijn bezwaar en beroep. Ik stel vast dat u dat niet hebt gefaciliteerd. Ik doe u daarom opnieuw het verzoek om een gesprek met de verantwoordelijk wethouder en met de verantwoordelijk gedeputeerde of diens vertegenwoordiger. Dit gesprek zou ik willen voeren voordat de procedure wordt vervolgd.

3

Door de door u recent genomen besluiten ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan ik - gezien mijn bezwaren en belangen waar de aanvrager noch het gemeentebestuur rekening mee heeft gehouden — niet anders dan een formele zienswijze indienen. Ik word daar tegen mijn zin toe gebracht en dat maakt mij boos en verdrietig omdat ik en mijn rentmeester, de heer....., reeds voldoende duidelijk hebben gemaakt aan u en de initiatiefnemer (zie bijlage 5) wat onze argumenten zijn. Ik moet constateren dat ik mij inmiddels weinig beschermd voel door het bestemmingsplan OMMA en de besluiten die het gemeentebestuur tot nu toe in deze procedure

heeft genomen.

Ik vraag u:

4

1. om de inspraakreactie van de heer....., rentmeester van Landgoed Het Kombos, tijdens de raadsvergadering van 8 september jongstleden, te beschouwen als een herhaalde en hierbij ingelaste zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Aan het einde van deze inspraakreactie heeft de heer puntsgewijs aangegeven waarop de zienswijze van Landgoed Het Kombos betrekking heeft. Ik heb de inspraakreactie bijgevoegd (bijlage 4)

5

2. om de zienswijzen die ik heb ingediend op juli 2020 en juli 2022 te beschouwen als herhaalde en hierbij ingelaste zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning (bijlage 1 en 3).

Bij de zienswijzen genoemd bij punt 2 wil ik naar aanleiding van het ontwerpbesluit dat u op 18 november 2022 ter inzage hebt gelegd, nog een aanvulling geven. Mijn aanvulling op deze zienswijzen is onderstaand vermeld, waarbij ik per pagina van uw ontwerpbesluit mijn opmerkingen en vragen inbreng.

Pagina 1:

6

- Het ontwerpbesluit heeft geen datum.

In het ontwerpbesluit stelt u dat u beslist op een aanvraag die op 8 juli 2020 is ingediend en dat deze het wijzigen van het gebruik van de hooiberg, varkensschuur en schaapskooi betreft. De aanvraag van 8 juli 2020 betreft echter alleen het wijzigen van het gebruik van de hooiberg. In de bijlage(n) zitten 3 aanvraagformulieren, waarvan er 2 worden genoemd in de bijlagen. Onduidelijk is op welke datum de gemeente de aanvraag daadwerkelijk in procedure heeft genomen.

Pagina 2:

7

De zienswijzetermijn in het ontwerpbesluit is onjuist (juli 2022?)

Pagina 3:

8

- Volgens uw inhoudsopgave beoordeelt u het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven. Blijkbaar baseert u zich dus op de aanvraag van 21 juni 2022 en niet op de eerdere aanvraag van 8 juli 2020 omdat de aanvraag van 8 juli 2020 alleen de hooiberg betreft. Onjuist is dat u steeds alleen de functiewijziging van de hooiberg beoordeelt. Dat is niet in lijn met uw inhoudsopgave. De schaapskooi en varkensschuur zijn eerder — zonder vergunning — verbouwd en dienen alsnog getoetst te worden als u de verbouwingen en het gebruik voor de initiatiefnemer zou willen legaliseren. Waarom staan er voorschriften voor de grondwateronttrekking in de inhoudsopgave terwijl de andere voorschriften op pagina 8 staan?

9

10 - Waarom stelt u bij het kopje 'besluit' dat het een monumentale hooiberg betreft? Het Advies Welstand van 31 augustus 2020 dat bij de aanvraag is gevoegd, geeft aan dat er geen sprake is van monumentale waarde. Ook de aanvrager geeft aan dat de hooiberg in zijn ogen geen monument is. De aanvrager stelt dit in het aanvraagformulier dat is ondertekend op 16 augustus 2020.

11 - U geeft aan dat functiewijziging van de hooiberg niet binnen het bestemmingsplan OMMA valt. De functiewijziging van de varkensschuur en de schaapskooi worden niet getoetst. Waarom beoordeelt u niet ook de andere 2 bijgebouwen? Voor de schaapskooi en de varkensschuur heeft de aanvrager namelijk ook functiewijziging aangevraagd. Deze dienen daarom te worden beoordeeld. De status van deze gebouwen is niet anders dan van de hooiberg, behalve dan dat daar sprake is van niet-legale verbouwingen en functiewijzigingen waarvan de gemeente al enige tijd op de hoogte was. De totale impact van de aangevraagde activiteiten dient door de initiatiefnemer in kaart te worden gebracht en beschreven, en door de gemeente te worden beoordeeld.

12 - Nergens is beschreven wat de afwijking van het bestemmingsplan daadwerkelijk is. Op basis van de aanvraag is niet te zien wat de schaalgrootte van het nieuw te creëren Recreatiepark De Kleine Valkeneng is.

13 - De mate van afwijking van het bestemmingsplan wordt niet door u getoetst. U stelt alleen dat er een afwijking is van de beroepen en/of bedrijven die aan huis mogen worden bedreven, maar niet dat daar ook een maximale gebruiksoppervlakte aan vastzit. De afwijking die is toegestaan bedraagt maximaal 40% van het gebouwde oppervlak. Ook daar voldoet het plan van De Kleine Valkeneng niet aan.

14 - U stelt onder het kopje 'Advies cultuurhistorie en monumenten' dat het erf van boerderij Kleine Valkeneng onderdeel is van het ensemble van het rijksbeschermd complex historische buitenplaats Maarsbergen. Dat is niet juist. De Kleine Valkeneng ligt niet binnen de historische buitenplaats Maarsbergen en geniet dus ook geen bescherming als historische buitenplaats. De bewoners van het adres Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen hebben boerderij de Kleine Valkeneng met het erf als zogenoemd aanleunlandgoed onder de Natuurschoonwet (NSW) laten rangschikken. Het gaat daarbij om een landgoed van 0,5 hectare groot, waarbij vrijwel het gehele oppervlak (boerderij en erf) de status van rijksmonument heeft.

15 - U stelt dat het agrarische erf ook is aangewezen als rijksbeschermd complex. Dat is juist.

Waarom beoordeelt u dan niet de invloed van de functiewijziging van de drie bijgebouwen op dit complex? Gezien het aantal parkeerplaatsen dat de erfpachter op zijn terrein denkt te kunnen aanleggen (18!) is de invloed op de structuur van de boerentuin groot en dient dit

voor advies voorgelegd te worden aan de RCE. Hetzelfde geldt voor de verbouwingen aan de drie bijgebouwen die zijn gedaan nadat deze de status van rijksmonument hadden verkregen. De oorspronkelijke hooiberg is — alhoewel de Monumentenwet zich daar tegen verzet — reeds vergaand verbouwd door de huidige erfpachter.

16

- Volgens u is herbestemming vaak noodzakelijk. De motivatie ontbreekt waarom herbestemming in dit geval nodig is. Tevens ontbreekt de motivatie waarom een herbestemming van drie bijgebouwen tot recreatiewoningen nodig is en waarom niet kan worden volstaan met een B&B-voorziening die binnen het bestemmingsplan wel is toegestaan.

17

- Alleen de RCE is bevoegd om uitspraak te doen of aan de redengevende omschrijving van het rijksmonument (inclusief het erf en bijgebouwen) nog te voldoen. Nergens blijkt dat uw advies cultuurhistorie en monumenten is gebaseerd op goedkeuring van de RCE, in die zin dat een toets van de RCE aangeeft dat ook in de situatie met de drie aangevraagde recreatiewoningen met parkeerplaatsen nog sprake is van een complex dat wordt aangemerkt als rijksmonument.

18

- De bewoners van het adres Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen genieten op dit moment van de fiscale faciliteiten onder de NSW en kunnen ook gebruik maken van subsidies van de RCE. Nergens in de stukken is financieel aangetoond of gemotiveerd dat herbestemming tot recreatiewoningen in deze situatie noodzakelijk is voor de instandhouding van het rijksmonument bestaande uit de historische gebouwen en het erf met de originele structuur van de boerentuin.

Juist door de herbestemming van drie bijgebouwen en het erf (realisatie van parkeerplaatsen in onder andere de structuur van de boerentuin) die tot het rijksmonument en het NSW- landgoed De Kleine Valkeneng behoren, zal de status van rijksmonument en/of van NSW- landgoed mogelijk komen te vervallen. Het argument dat de drie recreatiewoningen nodig zijn voor het behoud van het rijksmonument en/of het landgoed De Kleine Valkeneng houdt daarom geen stand: enerzijds omdat de kans bestaat dat de status rijksmonument en/of landgoed komt te vervallen, en anderzijds omdat eventuele meeropbrengsten van een recreatiewoning teniet kunnen worden gedaan door het wegvallen van fiscale faciliteiten en subsidiemogelijkheden.

19

- Landgoed Maarsbergen heeft naast De Kleine Valkeneng veel andere objecten in erfpacht uitgegeven, waarbij de erfpachters zorg moeten dragen voor het onderhoud en instandhouding van de — al dan niet — historische bijgebouwen. Het vinden van erfpachters die dit binnen het bestemmingsplan doen, is tot op heden geen probleem gebleken (o.a. vanwege de fiscale voordelen onder de NSW en/of subsidies van de RCE).

Pagina 5:

20

- Waarom heeft u de welstandcommissie MooiSticht gevraagd de aanvraag te beoordelen en niet de RCE? Bij wijzigingen die aan een monument worden aangebracht is toetsing door de RCE namelijk noodzakelijk. De erfpachter had sowieso zelf in contact moeten treden met de RCE of de veranderingen die hij al eerder heeft aangebracht aan de bijgebouwen en het erf

vergunningvrij waren. Een advies van de RCE is noodzakelijk om te beoordelen of de monumentale waarde van het erf/tuin/bijgebouwen nog wel in voldoende mate aanwezig is om ingeschreven te blijven in het rijksmonumentenregister. Alleen de RCE is bevoegd te beoordelen of aanpassingen aan een rijksmonument zijn toegestaan.

- U stelt dat de aanvraag voor het bouwen in overeenstemming moet zijn met de voorschriften uit de Bouwverordening en het Bouwbesluit. U vindt dat dit voldoende is aangetoond voor de hooiberg. Ook hier geldt dat u dit alsnog moet toetsen voor de schaapskooi en varkensschuur omdat deze weliswaar al verbouwd zijn, maar waarvoor nog geen toetsing heeft plaatsgevonden.

22

- Wanneer een aanvrager een logiesfunctie wil verlenen aan tien of meer personen, heeft hij een omgevingsvergunning 'brandveilig gebruik' nodig. De toetsing die nodig is voor het toekennen van deze omgevingsvergunning ontbreekt bij de documenten; ook hier is het euvel dat er geen volledig beeld van het plan wordt gegeven.

23

- In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Het is merkwaardig dat u en de RUD geen relatie weten te leggen met de vermoedelijke bron (verzinkte platen op het dak van de hooiberg). Waarom heeft u de aanvrager niet via een voorschrift gevraagd om verdere emissie van zink naar het grondwater te voorkomen?

24

- Bij het tekst over duurzaamheid heeft u het over de vervanging van deuren en ramen. De hooiberg had op het moment dat het complex Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen tot rijksmonument werd aangewezen, geen deuren en ramen en er kan dan ook niet gesproken worden over minimale rechte verkregen waarden. Hetzelfde geldt overigens voor de schaapskooi en de varkensschuur.

Pagina 6:

25

- Onder het kopje 'Afwijken bestemmingsplan' zegt u ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan OMMA de omgevingsvergunning te willen verlenen. U of de aanvrager berekent echter nergens de precieze afwijking van het bestemmingsplan OMMA. Deze afwijking is omvangrijk, zoals ik in mijn eerdere reacties al heb aangegeven.

Reeds de huidige situatie die ontstaan is doordat de aanvrager en de schaapskooi en de varkensschuur heeft verbouwd tot grotere B&B-voorzieningen dan is toegestaan, voldoet niet aan het bestemmingsplan.

26

- De gemeente motiveert niet waarom het bestemmingsplan niet langer leidend is, terwijl juist in de toelichting van het bestemmingsplan OMMA staat dat wanneer het plangebied binnen NNN ligt en dat is hier het geval, dat "de EHS (NNN) juridisch bindend is. Indien een ontwikkeling is voorzien in de EHS geldt dat het Nee, tenzij regime getoetst moet worden." Tevens staat in de toelichting op het bestemmingsplan OMMA dat "binnen de EHS wordt ingezet op instandhouding van bestaande bedrijven en mogelijkheden tot uitplaatsing van (recreatie)bedrijven. Vestiging van nieuwe bedrijven wordt niet mogelijk gemaakt". De functiewijziging van de drie bijgebouwen leidt echter tot het ontstaan van een nieuw recreatiebedrijf in de

NNN. En tot slot: "Initiatieven op een landgoed worden alleen in behandeling genomen als deze zijn voorzien zijn van een integrale toekomstvisie van het landgoed waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk voor de duurzame instandhouding geborgd is." Een integrale toekomstvisie voor het landgoed De Kleine Valkeneng waaruit dit zou blijken, ontbreekt bij de ingediende stukken. Daarbij moet worden opgemerkt, dat De Kleine Valkeneng na realisatie van drie recreatiewoningen zich waarschijnlijk niet meer kwalificeert als landgoed. Daarom is het van belang dat eerst getoetst wordt of landgoed De Kleine Valkeneng nog voldoet aan de vereisten van het rangschikkingsbesluit van de Natuurschoonwet als dit kleine landgoed vrijwel geheel bestaat uit recreatiewoningen en er op dit landgoed van natuurschoon nagenoeg geen sprake meer is.

27

- U stelt dat in het rapport van de Ruimtelijke Onderbouwing is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving. U maakt niet duidelijk of u zelf ook tot die beoordeling komt. Indien deze beoordeling is/wordt gemaakt, zal duidelijk mogen zijn dat er wel degelijk sprake is van strijdigheid met wet- en regelgeving. Dit blijkt uit de hierop volgende zaken.

28

- Per 11 september 2020 is een nieuw Rangschikkingsbesluit voor de Natuurschoonwet gepubliceerd dat in werking is getreden op 1 januari 2021. In principe zijn landgoederen kleiner dan 1 ha (zoals de Kleine Valkeneng) niet meer te rangschikken als landgoed, uitgezonderd in erfpacht uitgegeven objecten waarvan het blote eigendom toekomt aan een hoofdlandgoed. De Kleine Valkeneng is onder deze voorwaarde als zogenoemd aanleunlandgoed onder de Natuurschoonwet gerangschikt. Het nieuwe rangschikkingsbesluit biedt echter geen ruimte voor het toevoegen van nieuwe economische dragers aan een aanleunlandgoed. Sterker nog: het type gebruik van gebouwen is een belangrijk toetsingskader voor de rangschikking en verblijfsrecreatie in recreatiewoningen wordt gezien als een inbreuk op het natuurschoon. Het kan betekenen dat de Kleine Valkeneng zijn aanleunlandgoedstatus met terugwerkende kracht verliest wanneer er op dit aanleunlandgoed recreatiewoningen worden toegestaan en gerealiseerd. Hierdoor wordt een duurzame instandhouding van het landgoed moeilijk dan wel onmogelijk.

29

- Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), eerder Ecologische hoofdstructuur (EHS) geheten, valt onder de verantwoordelijkheid van de Provincie Utrecht en het adres Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen (het plangebied) ligt midden in het NNN waardoor te verwachten is dat nieuwe recreatiewoningen op dit adres een negatief effect hebben op het NNN. Het gaat daarbij niet alleen om het natuurschoon op het landgoed De Kleine Valkeneng zelf, maar ook om het natuurschoon van de omliggende terreinen waaronder het aanliggende landgoed Het Kombos. Ik verzoek u om door de provincie te laten toetsen of realisatie van deze nieuwe recreatiewoningen midden in het NNN is toegestaan. Een dergelijke toetsing die in opdracht van de aanvrager is gedaan, voldoet niet omdat de provincie hierin het bevoegd gezag is en om die reden ook deze toetsing dient uit te voeren. Voordat de procedure wordt vervolgd, wil ik op

grond van de uitkomsten van deze toetsing in overleg treden met de provincie. Landgoed Het Kombos als NNN-gebied mag in de toekomst — ook niet wanneer het adres Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen een andere eigenaar of bewoner zou krijgen - op geen enkele wijze negatieve gevolgen ondervinden van een nieuw recreatieterrein midden in de NNN. Negatieve gevolgen zouden kunnen bestaan uit toename van verkeersbewegingen (geluid, licht, emissies), uitstraling van geluid en licht en toegenomen recreatieve druk (meer wandelaars en meer honden) en door het risico van verdergaande uitbreiding met recreatiewoningen (bijvoorbeeld in het boerderijgebouw).

De provincie heeft regels in de Interim Provinciale Verordening gesteld met het oog op de natuurbescherming, het in stand houden en versterken van een robuust netwerk van natuurgebieden, en het behouden en versterken van de biodiversiteit. Daartoe is het uitgangspunt van deze regels en bij de toepassing daarvan, dat de kwaliteit en oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland niet achteruitgaan en dat de samenhang tussen de gebieden van het natuurnetwerk Nederland wordt behouden. De gemeente moet regels stellen die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland. De wezenlijke kenmerken en waarden kunnen worden beschreven aan de hand van een viertal aspecten, te weten: bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem, de robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN, de aanwezigheid van bijzondere soorten en de verbindingfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen. Het plan van de initiatiefnemer voorziet in ieder geval niet in verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit (zo zullen 18 parkeerplaatsen niet bijdragen aan het natuurschoon) van het landgoed zelf en heeft bovendien niet gekeken naar het effect van zijn ruimtelijke ontwikkeling op het ecoduct. De provincie Utrecht stelt bovendien dat bij een ontwikkeling op een kwetsbare plek, zoals een corridor naar een ecoduct, eerder sprake is van aantasting. Zonder dat deze toetsing door de provincie is uitgevoerd, ga ik er vanuit dat nieuwe recreatiewoningen op het adres Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen:

- a) inbreuk maken op de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem (diverse vormen van hinder voor bijvoorbeeld grote hoefdieren, ook voor edelherten die potentieel in dit gebied kunnen gaan voorkomen; risico op betreding van kwetsbare flora, o.a. nat schraalland);
- b) de robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN aantasten (door verschillende uitstralingseffecten neemt de kwaliteit van de NNN in de zone rond de recreatiewoningen af; niet gegarandeerd kan worden dat deze uitstralingseffecten in de toekomst in ernst zullen toenemen);
- c) het leefgebied van bijzondere soorten (o.a. boommarter, hazelworm, boomleeuwerik, raaf, zwarte specht) door verstoring aantasten;
- d) de verbindingfunctie voor soorten en ecosystemen verminderen. Landgoed Het Kombos vormt reeds nu een belangrijke verbindingfunctie voor tal van zeldzame en kwetsbare diersoorten. Na realisatie van het ecoduct over de N226 ter hoogte van Het Kombos zal dit

landgoed een nog grotere bijdrage leveren aan de verbindingsfunctie. Met de provincie heb ik afgesproken Het Kombos daarvoor optimaal in te richten en te beheren. De uitstraling van recreatiewoningen zullen tot gevolg hebben dat mijn inspanningen voor inrichting en beheer deels teniet worden gedaan. Als gevolg daarvan leidt niet alleen het NNN schade, maar leidt ook de rechtspersoon landgoed Het Kombos B.V. schade.

Pagina 7:

30

- Kunt u uitleggen wat u bedoelt met parkeren op (gedeeltelijk) eigen terrein? Op wiens terrein wordt nog meer geparkeerd en waarom wordt dat toegestaan? Tot op heden heb ik reeds hinder ervaren van mensen die verbleven op De Kleine Valkeneng als foutparkeerders en -rijders op de paden van het landgoed Het Kombos. Duidelijk mag zijn dat parkeren op of naast de paden van Het Kombos niet is toegestaan.

31

- U stelt dat er op 29 juli 2020 een zienswijze is binnengekomen op de aanvraag (pag. 7). Maar dat dit premature zienswijzen zijn omdat de aanvraag nog niet ter inzage heeft gelegen. Dat deze zienswijze prematuur was, is onjuist aangezien deze zienswijze is opgesteld naar aanleiding van een aanvraag die u ter inzage had gelegd op het gemeentehuis en die ik ook op het gemeentehuis heb ingezien. Het is voor mij onhelder wat het vervolg is geweest op deze aanvraag; ik heb geen antwoord ontvangen op mijn zienswijze.

32

- Ook op 22 juli 2022 heeft u van mij een zienswijze ontvangen, maar ook op deze zienswijze heb ik geen reactie ontvangen. Ik constateer dat u mijn eerdere zienswijzen nimmer hebt beantwoord en dat u de inhoud van deze zienswijzen niet hebt meegenomen in uw beoordeling van de aanvraag. Ook hebt u niet gereageerd op mijn verzoek om over dit onderwerp een gesprek te hebben met de verantwoordelijk wethouder.

33

Samenvattend constateer ik dat het ontwerpbesluit onvoldoende is onderbouwd. Een aantal belangrijke toetsen is door de bevoegde gezagen nog niet uitgevoerd en deze dienen alsnog te worden uitgevoerd alvorens de procedure eventueel vervolgd kan worden. Ik verwacht echter op grond van de door mij aangevoerde argumenten en overwegingen dat de uitkomsten van deze toetsen ertoe zullen leiden dat deze procedure niet vervolgd kan worden, wil het gemeentebestuur rechtmatig handelen. Onderstaand is aangegeven welke toetsen nodig zijn voordat verdere besluitvorming door het gemeentebestuur gefundeerd kan plaatsvinden.

Oorspronkelijke situatie (2004)	Huidige situatie (2022)	Welke toetsing is nodig	Door wie?
Boerderij, bijgebouwen en erf zijn rijksmonument geworden	Onduidelijk of het complex rijksmonument nog aan de redengevende omschrijving voldoet	Een toets is nodig of nog wordt voldaan aan de redengevende omschrijving en of de status van rijksmonument (gedeeltelijk) komt te vervallen.	RCE
Adres Woudenbergsweeg 40 te Maarsbergen is een aanleunlandgoed (0,5 hectare)	Onduidelijk of deze 0,5 hectare zich nog kwalificeert als aanleunlandgoed volgens het nieuwe rangschikkingsbesluit NSW	Een toets is nodig of nog wordt voldaan aan de eisen van het rangschikkingsbesluit van de Natuurschoonwet en of de status van landgoed komt te vervallen.	Belastingdienst en Provincie Utrecht
Bijgebouwen hebben geen agrarische functie meer bij overdracht aan huidige	B&B groter dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan; er is geen vergunning aanwezig.	Een toets is nodig om in kaart te brengen hoe groot de afwijking is van het bestemmingplan OMMA	Gemeente Utrechtse Heuvelrug

erfpachter (al buiten bedrijf sinds Ruilverkaveling Heiligerbergerbeek (voor 1982))	Situatie is omkeerbaar want het bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Handhaving is wenselijk en mogelijk.	In de huidige – illegale-situatie en/of de afwijking is op te heffen binnen de regels van het bestemmingsplan. Andere herbestemmingen dan recreatiewoningen dienen ook te worden onderzocht. Dit geldt voor de varkensschuur, de schaapskooi en de hooiberg Pas wanneer de huidige situatie onder voorwaarden is gelegaliseerd middels een omgevingsvergunning kan de aanvrager weer verder met zijn plan om de cultuurhistorische elementen op zijn erf zo goed mogelijk te bewaren	
Gelegen midden in de NNN en aangrenzend aan landgoed Het Kombos met hoge natuurkwaliteit en biodiversiteit	Gelegen midden in de NNN en aangrenzend aan landgoed Het Kombos. Natuurkwaliteit en biodiversiteit is de afgelopen decennia toegenomen door inrichtings- en beheersmaatregelen door het Kombos (i.s.m. de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe)	Een toets is nodig of de gemeente UH voldoet aan de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht wanneer er sprake is van drie nieuwe vakantiewoningen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 55 + 80 + 54 m ² = 189 m ² , voor 15 logees in totaal en met 18 parkeerplaatsen en de huidige bestemming verandert in een recreatiebedrijf van 0,5 hectare.	Provincie Utrecht

Gelegen in een gebied met een belangrijke verbindingfunctie voor kwetsbare diersoorten (o.a. ree, boommarter, hazelworm)	Gelegen in een gebied met een belangrijke verbindingfunctie voor kwetsbare diersoorten. Belang van deze verbindingzone wordt onderstreept door het besluit van de overheid om in dit gebied een ecoduct over de N226 aan te leggen (en andere faunapassages rond het Kombos).	Een toets is nodig wat de effecten zijn op de verbindingfunctie van de natuurpercelen van landgoed Het Kombos. Landgoed het Kombos heeft medewerking verleend aan het besluit van de overheid om een ecoduct en de bijbehorende natuurverbinding te realiseren. Het landgoed heeft geïnvesteerd in de inrichting en het beheer van de	Provincie Utrecht in samenspraak met landgoed Het Kombos. Landgoed Het Kombos is partij in deze omdat dit landgoed heeft geïnvesteerd en zal investeren in de inrichting en het beheer van de verbindingfunctie NNN. Voor het goed laten functioneren van het ecoduct
--	---	--	--

		verbindingsfunctie van het landgoed. In de toekomst zullen hiervoor nog aanzienlijk meer maatregelen en investeringen van de overheid en het landgoed volgen. Omdat landgoed Het Kombos hierover afspraken heeft gemaakt met de provincie Utrecht, wil zij dat de provincie Utrecht de toetsing voor NNN en de verbindingsfunctie van het gebied, uitvoert. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de verstoringsgevoeligheid van diersoorten die nu nog niet of minder in het gebied voorkomen maar die in de toekomst mogelijk wel of in ruimere getale in dit gebied zullen voorkomen. Denk daarbij onder andere aan grote hoefdieren zoals het edelhert. De dimensionering van het ecoduct N226 is afgestemd op de mogelijke komst van het edelhert op de Utrechtse Heuvelrug.	N226 zal het landgoed nadere maatregelen willen/moeten treffen qua inrichting, beheer, al dan niet openstelling, toezicht e.d. De effectiviteit van deze maatregelen mag niet verminderen als gevolg van een nieuw recreatiepark op het adres Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen.
--	--	--	--

Als de gemeente zou verzuimen te (laten) toetsen op bovenstaande zaken, zijn de mogelijke consequenties, dat:

34

1. de gemeente niet rechtmatig handelt omdat zij een aanvraag in behandeling neemt en in procedure brengt die in strijd is met het eigen beleid en regelgeving dan wel met die van andere overheden. Door dit te en zonder daardoor de omgeving, de natuur, en de omliggende eigenaren in hun belangen, te schaden.

35

2. De huidige activiteiten van de aanvrager door de gemeente niet alleen gelegaliseerd worden, maar dat de aanvrager bovendien door de gemeente extra wordt beloond voor illegaal gedrag. Deze extra beloning bestaat uit het toekennen van het vergunnen van nieuwe verblijfsrecreatie bovenop de reeds bestaande verblijfsrecreatie. De gemeente kan zich hierbij niet beroepen op RO- beleid dat zou

voorschrijven dat bij niet-legale situaties allereerst onderzocht zou moeten worden of legalisatie mogelijk is, omdat het in dit geval gaat om een uitbreiding bovenop de bestaande, nog niet vergunde, situatie.

36

3. de aanvrager voor zijn illegale gedrag wordt beloond omdat hij de kosten voor de vergunningsaanvragen en de bijbehorende vereiste onderzoeken niet of slechts ten dele heeft behoeven te maken. Anderen die zich aan de regels houden, moeten deze kosten wel volledig maken. Door zo te handelen stimuleert de gemeente dat burgers zich niet aan de regels houden. Daar komt bij dat de gemeente inkomsten misloopt en dat de kosten daarvan terugslaan op alle inwoners van de gemeente waardoor andere inwoners worden gedupeerd.

37

4. de gemeente een gevaarlijk precedent laat ontstaan met mogelijk verstrekkende gevolgen voor de NNN, voor kwetsbare natuurverbindingen, voor rijksmonumenten en voor aangrenzende eigenaren en beheerders van landgoederen en/of natuurterreinen. Ook op andere plaatsen binnen de NNN, bij andere kwetsbare natuurverbindingen, bij andere rijksmonumenten en voor de belangen van andere eigenaren/beheerders/inwoners kunnen negatieve gevolgen optreden.

Als de gemeente alsnog een toetsing laat uitvoeren op bovenstaande zaken, zijn de mogelijke consequenties, dat:

38

1. de status van rijksmonument voor de aanvrager komt te vervallen;

39

2. de status van aanleunlandgoed voor de Natuurschoonwet komt te vervallen;

40

3. de argumentatie van de aanvrager dat de recreatiewoningen nodig zijn voor instandhouding van een rijksmonument en voor instandhouding van een landgoed, komt te vervallen. Als gevolg daarvan kunnen de aanvrager en de gemeente zich niet langer beroepen op de uitzonderingsregels in het RO-beleid voor rijksmonumenten en landgoederen;

41

4. blijkt dat de omgeving, de natuur, de kwetsbare natuurverbinding, het rijksmonument en/of de belangen van de eigenaren/beheerders van de aangrenzende landgoederen worden geschaad;

42

5. blijkt dat er niet voldaan wordt aan de instructieregels van de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht en/of dat niet wordt voldaan aan het beleid en de regelgeving van de gemeente zelf, en dat er geen rechtsmatige grond is om het bestemmingsplan aan te passen en een omgevingsvergunning voor recreatiewoningen af te geven.

43

Landgoed Het Kombos wil gaarne de toetsaanvragen en -uitkomsten in volledigheid ontvangen voordat u de procedure (eventueel) verder doorzet.

Ik verzoek u mij in de gelegenheid te stellen deze zienswijze nader toe te lichten en/of aan te vullen, mocht daar van uw of mijn zijde aanleiding toe zijn. Rest mij u een gelukkig nieuwjaar toe te wensen.

Met vriendelijke groet,

1. Bijlagen: 1. Brief 29 juli 2020 Landgoed Het Kombos aan Gemeente UH
2. Brief 30 mei 2022 Gemeente UH aan Landgoed Het Kombos

3. Brief 22 juli 2022 Landgoed Het Kombos aan Gemeente UH
4. Inbreng 8 september 2022 Landgoed Het Kombos raadsvergadering gemeente UH
5. Verslag 20 september 2022 (rentmeester Landgoed Kombos) gesprek bewoners Woudenbergseweg 40

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. De ingediende reacties op 29 juli 2020 en 22 juli 2022 maken formeel geen onderdeel uit van de ontwerpvergunning, omdat deze zijn gericht op de publicatie van de aanvraag. Deze hoeven derhalve niet bij de stukken van de ontwerpvergunning te worden bijgevoegd. De gemeente heeft de brief van juli 2020 beantwoord en daarin aangegeven dat op de genoemde bezwaren wordt ingegaan in de ruimtelijke onderbouwing. De brief van juli 2022 is niet separaat beantwoord omdat de ontwerpvergunning in het besluitvormingsproces zat en de reclamant voor de behandeling in de gemeenteraad zou worden uitgenodigd. Reclamant heeft gelegenheid gekregen tijdens de behandeling in de raad haar zienswijze naar voren te brengen. Na het besluit op de ontwerpvergunning is deze ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen.
2. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot overleg met de wethouder in te dienen. Dat kan via het secretariaat. Reclamant dient dan een e-mail te sturen naar postbusbestuurssecretariaat@heuvelrug.nl, of telefonisch het verzoek aan te vragen via (0343) 56 56 00.
3. De zienswijzeprocedure betreft de eerste formele mogelijkheid om te reageren op de gewenste ontwikkeling in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.
4. Voor zover reclamant heeft verzocht de inhoud van haar inspraakreactie als herhaald en ingelast in de zienswijze te beschouwen heeft de beantwoording van de inspraakreactie plaatsgevonden tijdens de raadsvergadering van 8 september 2022. Afgezien van wat reclamant aan de orde brengt in de bijgevoegde inspraakreactie, heeft reclamant in haar zienswijze geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de inspraakreactie onjuist zou zijn.
5. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 1.
6. Het ontwerpbesluit dateert van 17 november 2022. Per abuis is de verzenddatum weggevallen in het ontwerpbesluit. De correcte datum heeft overigens wel in de publicatietekst in het Gemeenteblad, het gemeentenieuws in Nieuwsblad De Kaap en op de gemeentesite gestaan, waardoor met deze omissie niemand in haar belangen is geschaad. De aanvraag is op 8 juli 2020 binnengekomen en die datum is leidend voor de aanvraag.
7. De termijn is inderdaad onjuist vermeld in het ontwerpbesluit en zal bij vermelding in het definitieve besluit aangepast worden. De correcte termijn heeft overigens wel in de publicatietekst in het Gemeenteblad, het gemeentenieuws in Nieuwsblad De Kaap en op de gemeentesite gestaan, waardoor met deze omissie niemand in haar belangen is geschaad.
8. De aanvraag van 8 juli 2020 is op een later tijdstip door aanvrager aangevuld met de andere twee bouwwerken, zijnde de schaapskooi en varkensschuur, waardoor deze ook meegenomen zijn bij de aanvraag van 8 juli 2020.
9. De voorschriften voor de grondwateronttrekking zijn per abuis op de pagina van de inhoudsopgave vermeld. De voorschriften worden in het definitieve besluit op de juiste plaats vermeld.
10. De opstallen aan de Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen, waaronder de hooiberg, staan op de Monumentenlijst april 2021 van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. De inschrijving in het rijksmonumentenregister heeft plaatsgevonden op 6 december 2004. Er is sprake van drie beschermde entiteiten, met drie verschillende monumentnummers, te weten: complex (528020),

boerderij (528022) en boerenerf (528021) waarbij de verschillende objecten (boerderij, varkensschuur, schaapskooi en hooiberg) apart worden benoemd. Per abuis is in het adviesformulier aan Mooisticht aangegeven dat er geen sprake is van monumentale waarden. Mooisticht heeft deze ommissie zelf ook niet geconstateerd. We hebben om deze ommissie te herstellen opnieuw advies aan Mooisticht gevraagd. Mooisticht heeft een positief advies gegeven op 19 juli 2023. Ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is gevraagd te adviseren op de verbouw van de hooiberg en de functiewijziging. Dit advies is ook als bijlage bij de stukken van de vergunning gevoegd. De Rijksdienst heeft positief geadviseerd op de aanvraag. De adviezen zijn bij de Nota als bijlagen bijgevoegd.

11. Onder het kopje 'Bestemmingsplan' in het ontwerpbesluit wordt het wijzigen van het gebruik van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi in drie recreatieverblijven getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. De varkensschuur is in een eerder stadium met een aparte vergunning verbouwd.
12. Het ontwerpbesluit ziet op de functiewijziging van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi naar drie recreatiewoningen, hetgeen een voldoende duidelijk beeld geeft van de schaalgrootte van de ontwikkeling.
13. Met het ontwerpbesluit wordt afgeweken van vigerende bestemmingsplan. Bij het afwijken van een bestemmingsplan dient, onder andere, gemotiveerd te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door SPA WNP Ingenieurs met kenmerk 22000065.R01h, inclusief de bijlagen blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
14. Afdeling cultuurhistorie heeft d.d. 27 februari 2024 een advies uitgebracht inzake de functiewijziging. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 1 bij de Nota van Zienswijzen. In het advies van cultuurhistorie wordt bevestigd dat het erf van de boerderij een beschermd rijksmonument betreft en dat het plan vanuit cultuurhistorisch oogpunt akkoord is.
15. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is een advies opgevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het betreft een drietal adviezen, te weten d.d. 18 januari 2023, met een aanvulling op 1 mei 2023. Tenslotte het advies van 28 maart 2024, waarin het eerdere advies van 18 januari 2023 wordt herzien. De adviezen zijn opgenomen als bijlage 2. Uit de adviezen van de RCE blijkt dat de verbouw van de hooiberg en de functiewijziging van de bestaande gebouwen positief wordt beoordeeld.
16. Naar aanleiding van de zienswijze wordt hierbij een afweging gemaakt van het alternatief om een bed & breakfast mogelijk te maken. De aanvrager heeft een aanvraag ingediend voor de functiewijziging van de monumentale hooiberg, varkensschuur en schaapskooi naar drie recreatiewoningen. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen' worden de begrippen 'recreatiewoning' en 'bed & breakfastvoorziening' nader gedefinieerd. Onder het begrip 'recreatiewoning' wordt verstaan een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.¹ Onder het begrip 'bed & breakfastvoorziening' wordt verstaan een (deel van een) gebouw, bedoeld voor veelal kortdurend recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door

¹ Artikel 1.100, regels bestemmingsplan 'Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen'
Nota zienswijzen omgevingsvergunning "Woudenbergseweg 40, Maarsbergen"

eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.² Het verschil in de begrippen ziet op de verblijfsduur. Dat is bij een bed & breakfastvoorziening veelal kortdurend en bij een recreatiewoning wordt daar geen verblijfsduur voor gegeven. Aanvrager wenst recreatiewoningen te realiseren waarbij geen verblijfsduur is gekoppeld, in tegenstelling bij de functie van een bed & breakfastvoorziening waarbij dat wel het geval is. Om die reden kan een bed & breakfastvoorziening niet volstaan met hetgeen door de aanvrager is aangevraagd.

17. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 15.
18. De financiële situatie van de aanvrager is geen afwegingskader bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. In het kader van de ruimtelijke ordening gelden de niet de specifieke doelstellingen en beoordelingscriteria van de Natuurschoonwet (NSW). Het is aan de betrokken landgoedeigenaar of erfpachter zelf om daar keuzes in te maken.
19. Het punt dat reclamant hier naar voren brengt betreft louter een constatering. Inhoudelijk kan hier geen reactie op worden gegeven.
20. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 15.
21. Hierin heeft reclamant gelijk, deze toets is uitgevoerd en bijgevoegd als bijlage 4.
22. De vergunning brandveilig gebruik is alleen van toepassing als het gaat om het verzorgen van nachtverblijf aan 10 of meer personen in hetzelfde (lees een) gebouw. Ook is deze melding alleen nodig om het gebouw ook daadwerkelijk in gebruik te nemen. De vergunning voor het louter verbouwen van de gebouwen naar recreatiewoningen vereist een dergelijke vergunning dus niet. We hebben in de vergunning opgenomen dat maximaal negen personen per verblijf is toegestaan.
23. Op bladzijde 3 van het ontwerpbesluit is een voorschrift opgenomen dat grondwateronttrekking (brongbemaling) en verplaatsing van grondwater pas is toegestaan, nadat:
 - De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) formeel heeft ingestemd met het saneringsplan óf;
 - Met een nader onderzoek is vastgesteld dat géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten van het nader onderzoek moeten aan de Omgevingsdienst regio Utrecht worden overgelegd.

Met het voorschrift is het juridisch gewaarborgd dat het grondwater niet verontreinigd wordt door het plan.
24. De aangegeven tekst betreft een algemeen advies, niet voor specifieke situatie die van toepassing kan zijn.
25. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 12.
26. Voor de functiewijziging naar recreatiewoningen wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Daarnaast verwijst reclamant naar de toelichting van het vigerend bestemmingsplan. Een

² Artikel 1.16, regels bestemmingsplan 'Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen'
Nota zienswijzen omgevingsvergunning "Woudenbergseweg 40, Maarsbergen"

toetsing aan de toelichting is niet aan de orde, nu de toelichting van een bestemmingsplan geen juridisch bindend document betreft. Voor wat betreft de stelling over de NSW-status wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 18. Het plangebied is weliswaar in de NNN gelegen maar dit betreft "NNN – overig". Hierbij geldt dat de hierdoor ingesloten nieuwe functies worden getoetst aan 'actuele waarden'. Daarbij is van belang dat er geen extra bebouwing wordt toegevoegd waardoor oppervlakte NNN zou worden weggenomen. Compensatie is niet van toepassing, de functie zal naar verwachting geen significant effect uitstralen. Getoetst is aan de in 2022 geldende Provinciale Verordening.

27. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
28. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 18.
29. De provincie Utrecht heeft in juni 2022 naar de voorliggende aanvraag gekeken en hierbij geen opmerkingen geplaatst, hetgeen betekent dat de provincie geen bedenkingen heeft tegen de functiewijziging. Overigens is de gemeente bevoegd en niet de Provincie, waardoor toetsing door de gemeente is gedaan. De Provincie kan een zienswijze indienen wanneer een plan met haar beleid in strijd is. Er is geen zienswijze ingediend door de Provincie. In de tweede plaats is het niet nodig om te toetsen aan de effecten op het gebruik van het ecoduct aangezien het hier gaat om een ingesloten functie in de NNN waarbij geen toetsing aan potentiële waarden hoeft plaats te vinden.
30. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 4.2 onderbouwd dat voor het recreatief gebruik van de hooiberg, de schaapkooi en de varkensschuur minimaal 8 parkeerplaatsen benodigd zijn (minimaal 2 parkeerplaatsen per recreatieverblijf). Op afbeelding 7 van de ruimtelijke onderbouwing is een tekening weergegeven waar de benodigde parkeerplekken gerealiseerd worden. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.
31. Op 30 mei 2022 heeft reclamant een brief ontvangen over de behandeling van de door reclamant ingediende zienswijze op de publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging. Voor het overige verwijzen we naar onze beantwoording onder punt 1.
32. Voor wat betreft het verzoek van reclamant om wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 en 2.
33. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om op de aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging te beslissen. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is advies opgevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het advies is reeds toegelicht bij de gemeentelijke reactie onder punt 15. Daarnaast heeft de provincie het plan beoordeeld. Dit is reeds toegelicht bij de gemeentelijke reactie onder punt 29.
34. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
35. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
36. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.

- 37. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
- 38. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
- 39. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
- 40. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
- 41. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
- 42. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.
- 43. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 19.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

Geacht College,

Op de volgende pagina's treft u de zienswijze van de Vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk (MMN) aan op de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen Woudenbergseweg 40 Maarsbergen.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze zienswijze aan te vullen dan wel nader uiteen te zetten.

Wij worden graag op de hoogte gehouden van de procedure die ter voorbereiding van de beslissing zal worden gevolgd.

In afwachting van uw reactie,

Betreft:

Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen
Woudenbergseweg 40 Maarsbergen (HZ_WABO-20-1383).

Het projectplan

Op het perceel Woudenbergseweg 40 te Maarsbergen, bevindt zich het historisch boerenerf De Kleine Valkeneng met twee inschrijvingen in het rijksmonumentenregister: de boerderij en het boerenerf. Op het erf bevinden zich, naast de boerderij, een varkensschuur, een schaapskooi en een hooiberg.

Het huidige gebruik van varkensschuur en schaapskooi is strijdig met de regels in het vigerende bestemmingsplan.

Binnen de bestemmingsplanregels is ruimte voor gebruik als Bed & Breakfast (B&B) met een maximum van totaal 75 m² voor de B&B-voorzieningen samen, waarbij geen zelfstandige keuken aanwezig mag zijn.

De schaapskooi en de varkensschuur zijn momenteel (de facto) in gebruik als recreatiewoning (volgens de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunningaanvraag: totaal ca. 135 m²; volgens de website van De Kleine Valkeneng: totaal meer dan 160 m²). Beide zijn voorzien van een zelfstandige keuken. Dit overschrijdt dus ruimschoots de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In feite is sprake van meer dan een verdubbeling van de toegestane oppervlakte voor B&B-voorzieningen, terwijl gebruik als recreatiewoning niet is toegestaan binnen het kader van het vigerend bestemmingsplan.

Verbouwen van de hooiberg tot een recreatiewoning zou een verdere strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan tot gevolg hebben.

De ontwerp omgevingsvergunning betreft enerzijds het achteraf legaliseren van de functiewijziging van de schaapskooi en varkensschuur naar recreatiewoning en daarnaast het verbouwen van de hooiberg tot recreatiewoning. Daarmee zouden dan de strijdigheden met het bestemmingsplan gelegaliseerd worden.

Zienswijze van Maarn-Maarsbergen Natuurlijk

De vereniging 'Maarn-Maarsbergen Natuurlijk' (MMN) streeft naar behoud dan wel herstel van de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving van Maarn en Maarsbergen (uit één van de statutaire doelstellingen).

Vanuit deze doelstelling is onderstaande zienswijze opgesteld.

1

Natuur

Het plangebied bevindt zich in NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland). Zie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (10 maart 2021; <https://ruimtelijkeplannen.provincieutrecht.nl/NLIMR0.9926.2020InterimVerord-VA02>).

MMN heeft ernstige bedenkingen bij het toestaan van uitbreiding van recreatievoorzieningen in NNN-gebied. De recreatiedruk in de natuur van de Utrechtse Heuvelrug wordt algemeen als (te) hoog beoordeeld.

Dit speelt in het onderhavige geval des te meer nu binnen enkele jaren in de nabijheid van het plangebied een ecoduct over de N226 zal worden gerealiseerd. De quick scan ecologie, die als bijlage gevoegd is bij de ruimtelijke onderbouwing, gaat uit van de huidige situatie. De toekomstige aanleg van het ecoduct en de bijbehorende aanleg van een natuurverbinding naar het Leersumse Veld zijn in de quick scan niet meegenomen. Het ecoduct en de natuurverbinding moeten worden beschouwd als één van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied waarin het plangebied is gelegen (zie ook bijlage 10 bij de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht).

2

Hoewel in de stukken wordt aangegeven dat de recreatiewoningen bedoeld zijn voor 'rustzoekers', kan niet worden uitgesloten dat er rond de recreatiewoningen onrust zal ontstaan die verstorend werkt voor de benodigde rust rond het toekomstig ecoduct en natuurcorridor. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan luidruchtig spelende kinderen of vrolijke volwassenen bij buitenactiviteiten (zoals bijv. BBQ). Met name onrust gevoelige soorten zoals het ree en het edelhert zouden hier nadeel van ondervinden, terwijl de dimensies van het ecoduct juist ook zijn afgestemd op deze soorten.

MMN vindt dat bij de ecologische beoordeling ook rekening gehouden moet worden met deze toekomstige ontwikkelingen. De quick scan ecologie zou op dit aspect geactualiseerd moeten worden.

3

Cultuurhistorie

Het complex heeft twee inschrijvingen in het rijksmonumentenregister:

- De boerderij (het hoofdgebouw);
- Het boerenerf met opstallen, eenvoudige boerentuin en solitaire linde.

Hierbij worden onder andere genoemd:

- de cultuurhistorische waarde, als goed voorbeeld van een eenvoudig, historisch gegroeid boerenerf met 18e-eeuwse boerderij;
- de typologische waarde, vanwege zeldzame dan wel zeldzaam wordende opstallen, zoals de voormalige schaapskooi en de hooiberg;
- de ensemblewaarde, vanwege zowel de functionele en ruimtelijke samenhang van de onderdelen, als de relatie tot de bebouwing van kasteel Maarsbergen.

Door de reeds in het (recente) verleden uitgevoerde aanpassingen van de varkensschuur, schaapskooi en hooiberg is niet alleen het karakter van deze objecten veranderd, maar daarmee is ook het aanzien van het als rijksmonument geclassificeerde erf wezenlijk veranderd. Voor zover wij begrepen hebben, is voor deze eerdere verbouwing van de varkensschuur en schaapskooi tot recreatiewoning en de verbouwing van de hooiberg tot opslagschuur geen vergunning voor het wijzigen van een rijksmonument aangevraagd.

Door de nieuw voorgestelde verbouwing en ingebruikname als recreatiewoning zal het karakter van de hooiberg verder veranderen. Daarnaast is ook door de voor de recreatiewoningen benodigde parkeergelegenheid op het erf (zie ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.2) sprake van een wezenlijke verandering van het aanzien van het als rijksmonument geclassificeerde boerenerf (met eenvoudige boerentuin bestaande uit grasperk met border).

MMN heeft er begrip voor dat ten behoeve van het onderhoud van monumenten gezocht wordt naar financiële bronnen om dat onderhoud betaalbaar te houden. In het onderhavige geval biedt de

in het bestemmingsplan voorziene mogelijkheid voor het gebruik van varkensschuur en/of schaapskooi als B&B-voorziening echter al een financieel fundament. Er is niet aangetoond dat daarnaast de functieverandering van varkensschuur en schaapskooi naar recreatiewoning en het verbouwen van de hooiberg tot recreatiewoning, noodzakelijk zijn om het rijksmonument te kunnen onderhouden.

Daarbij moet worden bedacht dat toen de huidige eigenaar de boerderij en het boerenerf kocht, het geheel al de kwalificatie van rijksmonument had en dus op de hoogte moet zijn geweest van de verplichtingen die daarbij horen.

MMN ziet in de beoogde functiewijzigingen en verbouwing een aantasting van de cultuurhistorische (ensemble)waarden van het boerenerf. Waar de noodzaak niet is aangetoond, zou dit niet moeten worden toegestaan. Een oordeel van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) lijkt ons daarnaast onontbeerlijk, gegeven de wijzigingen aangaande het beschermde rijksmonument.

4 Overigens vragen wij ons af waarom in het ontwerpbesluit verwezen wordt naar Wabo artikel 2.2, lid 1 onder b. Het betreft hier een rijksmonument en daarom zou toch Wabo artikel 2.1 lid 1 onder f van toepassing moeten zijn?

Conclusie

Zowel vanuit het aspect natuur (recreatiedruk in NNN en toekomstige aanleg ecoduct/natuurverbinding) als vanuit het aspect cultuurhistorie (aantasting van het als rijksmonument geclassificeerde boerenerf) heeft MMN bedenkingen bij de ontwerp omgevingsvergunning.

Een formele legalisering achteraf van de afwijking van het bestemmingsplan is niet gewenst omdat deze dan onomkeerbaar is (ook bij wisseling van eigenaarschap). Ook wijzen wij op de precedentwerking voor mogelijk vergelijkbare ontwikkelingen in NNN-gebied en/of monumentaal beschermde locaties.

Het zal uit het voorgaande duidelijk zijn dat het MMN-bestuur het achteraf legaliseren van de functiewijzigingen en de verbouwing van de hooiberg vooralsnog duidelijk een stap te ver vindt gaan.

2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. De gemeente is het bevoegd gezag als het gaat om plannen binnen het NNN-gebied. De provincie toetst plannen aan haar beleid en heeft in juni 2022 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorliggende aanvraag. Door De Groene Ruimte B.V. is d.d. 19 april 2022 een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd (rapportnummer 200889). In de Quicksan is, onder andere, onderzocht of er een aantasting plaatsvindt van het nabijgelegen NNN-gebied door de functiewijziging. Het plangebied wordt omgeven door het Natuurnetwerk Nederland, maar maakt daar geen deel van uit. Meer in detail blijkt de grens van het NNN te liggen over het pad van de houtwal die aan de Kleine Valkeneng grenst. Dat betekent dat de bomenrij die direct aan de Kleinenvalkeneng grenst, en de noordelijke helft van het onverharde pad niet tot het NNN behoren; de zuidelijke helft van het pad en de bomenrij aan die zijde behoren wél tot het NNN. Verder blijkt dat het toekomstig gebruik geen aantasting van het nabijgelegen NNN tot gevolg heeft omdat er geen wezenlijke kenmerken en waarden worden aangetast. Ook hierbij zeker gezien de oorspronkelijke functie als varkensstal en schaapskooi. Dit Quicksan Wet natuurbescherming is als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. De ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door SPA WNP Ingenieurs met kenmerk 22000065.R01h, inclusief de bijlagen maken onderdeel uit van het besluit.

2. Wat betreft de zienswijze dat er volgens reclamant geluidsoverlast zal ontstaan bij het toekomstig ecoduct en natuurcorridor door gasten die zullen verblijven in de recreatiewoningen is niet gebleken dat daarvan sprake is. Eventuele geluidsoverlast door gedragingen van derden kan nooit worden uitgesloten. In het geval van geluidsoverlast kan reclamant hiervan melding doen bij de gemeente. In het kader van geluid is in paragraaf 4.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Voor het overige geldt dat in de toetsing aan de Wet natuurbescherming is gekeken naar de actuele waarden omdat het om een ingesloten functie gaat. Het ecoduct moet nog worden gebouwd en toetsing daaraan zou over potentiële waarden gaan, dit is niet van toepassing.
3. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is alsnog een advies opgevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het advies is reeds toegelicht bij de gemeentelijke reactie onder punt 15 van paragraaf 2.1.2. Verder is de financiële situatie van de aanvrager geen afwegingskader bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.
4. Het klopt dat de activiteit uit artikel 2.1 eerste lid onder f Wabo dient te worden opgenomen in het besluit. Dit wordt aangepast in het definitieve besluit. Deze aanpassing leidt echter niet tot een andere conclusie van het ontwerpbesluit dat nu voorligt.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Wel wordt het besluit aangepast, zie hiervoor de Nota van Wijzigingen.

3. Nota van wijzigingen

3.1 *Ruimtelijke onderbouwing*

- Geen aanpassingen.

3.2 *Overige documenten*

- Toevoeging activiteit 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht' conform artikel 2.1 eerste lid onder f Wabo in het definitieve besluit.
- De voorschriften voor de grondwateronttrekking worden in het definitieve besluit op de juiste plaats vermeld.

3.3 *Ambtshalve wijziging*

- In het besluit is opgenomen dat op het terrein geen andere verhardingen/voorzieningen mogen worden aangebracht en de buitenruimte verder intact moet blijven zoals het nu is.

Bijlagen

1. Advies cultuurhistorie inzake Woudenbergseweg 40 Maasbergen, d.d. 27 februari 2024
2. Adviezen Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), d.d. 18 januari 2023, 1 mei 2023 en 28 maart 2024.
3. Advies Welstand d.d. 19 juli 2023.
4. Bouwbesluit toets in tekeningen verbouw schaapskooi en varkensschuur.