



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

# **Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Heuvelsesteeg 6a, Overberg'**

**Beantwoording van zienswijzen**

Datum: 3 april 2024

## Inhoudsopgave

|     |                             |    |
|-----|-----------------------------|----|
| 1.  | Inleiding.....              | 3  |
| 1.1 | Het plangebied.....         | 3  |
| 1.2 | Inhoud van deze Nota.....   | 3  |
| 2.  | Procedure.....              | 3  |
| 3.  | Zienswijzen .....           | 5  |
| 4.  | Ambtshalve wijzigingen..... | 10 |
| 5.  | Staat van wijzigingen.....  | 10 |
| 6.  | Bijlagen.....               | 13 |

# 1. Inleiding

## 1.1 Het plangebied

Deze 'Nota zienswijzen Heuvelsesteeg 6a, Overberg' heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan 'Heuvelse Steeg 6a'. Het plangebied omvat de gronden behorende bij de woning Heuvelsesteeg 6a. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van de gronden van Wonen naar Dienstverlening. De gemeente heeft een woning aan de Heuvelsesteeg 6a in Overberg aangekocht via een uitkoopregeling van de Rijksoverheid voor woningen onder bestaande hoogspanningsverbindingen. Woningen onder hoogspanningsverbindingen zijn namelijk minder goed verkoopbaar, deze uitkoopregeling komt woningeigenaren daarin tegemoet. Door deze uitkoopregeling wordt de aankoop van de woning vergoed, mits de bestemming van de woning wordt gewijzigd van wonen naar een andere bestemming.

## 1.2 Inhoud van deze Nota

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

1. De stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. Een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

# 2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 24 november 2023 tot en met 5 januari 2024 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor eenieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie Utrecht gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

### 3. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie inhoudelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft de provincie Utrecht aangegeven geen opmerkingen te plaatsen bij dit bestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

#### Zienswijze 1

De voorgenomen bestemmingswijziging is dienstverlening/kwekerij. Als naaste burens zijn wij daar tegen. Redenen:

1. voor een kwekerij is het perceel te klein. Er kan geen kwekerij rendabel gemaakt worden. Gevolg zal verloedering zijn;
2. dienstverlening: het perceel ligt aan een drukke, gevaarlijke weg. Het aantal bedrijfsmatige verkeersbewegingen dat uit de bestemming dienstverlening voortvloeit is dan ook een onaanvaardbare risicofactor. Verder is het perceel te klein voor serieuze bedrijfsmatige activiteiten, zijn er geen schuren of opslagmogelijkheden. Ook hier dreigt verloedering. Alleen een kantoorfunctie zou op deze plek aanvaardbaar kunnen zijn.

Algemeen: de Heuvelsesteeg is de afgelopen jaren enorm opgeknapt door de bewoners die zich er hebben gevestigd. Zij weten dit te combineren met passende zakelijke activiteiten. De gemeente moet er m.i. op toezien via de bestemming dat de kwaliteit en verkeersveiligheid van Heuvelsesteeg gelijk blijft of verbetert.

#### *Onze reactie*

Ad 1. Uw zienswijze wordt gedeeld. Bij nader inzien lijkt de locatie te klein voor de aanvullende bedrijfsmogelijkheid van bometeelt. Op de achterliggende gronden aansluitend op dit bestemmingsplan die de agrarische bestemming hebben is ook geen bometeelt toegestaan. Deze aanduiding komt dan ook te vervallen. Dit onderdeel van uw zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2. Het verkeer van en naar het pand zal zeer beperkt zijn gezien de grootte van het pand en het perceel. In de bestaande situatie genereert een woning op basis van de CROW uitgave toekomstbestendig parkeren in buitengebied 8,6 voertuigbewegingen per dag. De toekomstige functie van commerciële dienstverlening met baliefunctie zal gemiddeld ca. 17,7 voertuigen per 100 m<sup>2</sup> genereren. Voor het huidige pand van ca. 118 m<sup>2</sup> houdt dat 21 voertuigbewegingen per dag in. Dit betreft in absolute zin een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de Heuvelsesteeg deze toename in verkeer niet aan kan en dat er dus een onveilige verkeerssituatie zou ontstaan.

Voorts geeft u aan dat enkel een kantoorfunctie op de locatie aanvaardbaar is. De kantoorfunctie is als onderdeel van de bestemming dienstverlening mogelijk. Naar aanleiding van uw zienswijze wordt niet duidelijk waarom de brede bestemming niet mogelijk is. Dit onderdeel van uw zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

## Zienswijze 2

Goedemiddag

Wij als aangrenzende burenen wonend op nr 8 deze reactie.

1. Eerder wat informatie gevraagd aan mevr xxxx waarvan we nog geen Feedback hebben gehad doen wij deze.

Wij als burenen waar er verschillende bij aansluiten zijn helemaal niet blij met de bestemmingsplan wijziging die jullie er aan willen geven.

2. Zo'n klein perceel met bestemming dienstverlening en kwekerij te geven vraagt om problemen, doordat zo klein is, is wachten op een opslag probleem en of parkeer probleem die het beeld en rust aan de Heuvelsesteeg niet positief zal beïnvloeden.

Kantoor en of kwekerij in een pand die als woning is gebouwd is volgens mij geen optie . Wat er binnen kader van bestemmingsplan wel mag is mij ook niet geheel duidelijk.

3. Zelf hebben wij interesse en willen we meedenken om bestaande opstal geheel te slopen en daarvoor in de plaats binnen bouwblok een nieuwe opstal te bouwen zo veel als mogelijk passend in geheel en wegvalt vanaf de Heuvelsesteeg. mogelijk te denken aan een groen dak. Ik zou dan graag samen met jullie een passend plan willen maken "bedenken" waar veel mensen van blij worden, ieder geval de buurt .

Bij voorbaat dank en verblijven in afwachting op uw reactie .

met vriendelijke groeten xxx xxx

### *Onze reactie*

Ad 1. Op 26 januari 2024 is er contact geweest mevr. xxxx ambtenaar bij de gemeente en u over de openstaande vragen. Zij heeft uw vragen telefonisch beantwoord en heeft daarna ook nog een mail gestuurd met nadere toelichting over het bestemmingsplan. Tevens is excuses aangeboden voor de late reactie. Wij gaan ervan uit dat u zo afdoende bent geïnformeerd.

Ad 2. U geeft aan parkeerproblemen en of opslagproblemen te verwachten, wat een negatief effect heeft op de beeldkwaliteit.

Ten aanzien van parkeren zal de parkeerbehoefte van bedrijf met commerciële dienstverlening in het buitengebied ca. 4,5 parkeerplaatsen bedragen en bij een vrijstaande woning ca. 3,8 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte neemt met 1 parkeerplaats toe. Dit betreft een beperkte toename en gezien de omvang van het perceel is dit goed inpasbaar.

Voorts is in artikel 8.1.b onder 1 en 2 opgenomen dat opslag van goederen en materieel niet toegestaan is.

De angst voor verloedering wordt dan ook niet gedeeld. Dit onderdeel van uw zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3. U geeft aan interesse te hebben in de koop van de locatie. Wanneer het bestemmingsplan vastgesteld wordt zal er overgegaan worden tot een openbare verkoop van de locatie. U kunt dan via de makelaar uw interesse tonen voor de planlocatie. Het is een gemeente niet toegestaan om onderhands gronden te verkopen zonder dat andere geïnteresseerden ook in de gelegenheid gesteld zijn om de gronden te verkopen.

### Zienswijze 3

BETREFT Ontwerp bestemmingsplan "Heuvelse Steeg 6a, Overberg"

Geachte leden van de raad,

Onlangs is bekend gemaakt dat bovengenoemd plan ter inzage ligt. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen maakt TenneT TSO B.V. (hierna: TenneT) bij deze graag gebruik.

Binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende bestemmingsplan bevindt zich de volgende hoogspanningsverbinding welke in eigendom en beheer is van TenneT:

- de bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding Driebergen – Veenendaal 't Goeie Spoor 150;

De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Om de veiligheid van personen en goederen te waarborgen gelden er bijvoorbeeld aan te houden veiligheidsafstanden. Bovendien is het van belang dat hoogspanningsverbindingen te allen tijde bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud, storingen en/of calamiteiten, ten behoeve van de leveringszekerheid en het zo efficiënt mogelijk gebruik kunnen maken van onze assets.

#### Over TenneT

TenneT is bij de Elektriciteitswet 1998 (de "E-wet") aangewezen als beheerder van het landelijke hoogspanningsnet van 110 kV en hoger. Het landelijke hoogspanningsnet is door het ministerie van EZK als vitale infrastructuur aangeduid. TenneT is hiermee verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van het landelijke hoogspanningsnet.

De kerntaken van TenneT zijn het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van bestaande en nieuwe ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen. De hoogspanningsverbindingen van TenneT zijn, zowel boven- als ondergronds, dan ook ruimtelijke relevant. Deze vitale infrastructuur moet daarom een gepaste bescherming krijgen en behouden in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitgangspunt hierbij is een ongestoorde ligging gedurende de gehele levensfase van de hoogspanningsverbinding.

Het plan geeft ons aanleiding voor het maken van de volgende opmerkingen/ verzoeken:

#### Bestemmingsplanregels

1. De bestemmingsplanregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan voldoen niet meer aan de laatste vereisten die benodigd zijn voor het op de juiste wijze beschermen van de hoogspanningsverbinding. Er ontbreken onder meer vele omgevingsvergunningverboden. Zonder het opnemen van deze verboden bestaat er gevaar voor onder andere de omgeving en de leveringszekerheid van de verbinding. Wij verzoeken u dan ook onze nieuwste versie van de standaard regels op te nemen om zorg te dragen voor juiste bescherming van omgeving en verbinding. Deze versie vindt u in bijlage 1 bij dit document.

#### Onderliggende bestemming

2. De onderliggende bestemming “Dienstverlening” maakt ook onder andere bomenteelt mogelijk bij de aanduiding agrarisch-bomenteelt. Nu is in de bestemmingsplanregels al opgenomen dat hoog opgaande beplanting niet toegestaan is onder de verbinding maar dit strookt wel met “bomenteelt”. TenneT wil nogmaals benadrukken dat wij hoogopgaande beplanting niet is toegestaan omdat dit een groot risico vormt voor de verbinding. Voor verdere technische vereisten verzoeken wij u contact op te nemen met [toestemming@tennet.eu](mailto:toestemming@tennet.eu). Deze afdeling kan u mededelen wat er wel of niet mogelijk is.

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de behandelaar van deze brief. Eventuele correspondentie (met vermelding van onze referentie) kunt u eveneens richten aan deze persoon

Met vriendelijke groet, TenneT TSO B.V.

#### *Onze reactie*

Ad 1. Het voorstel voor de planregels van de dubbelbestemming zullen volledig overgenomen worden zoals voorgesteld. Het enige dat niet overgenomen wordt is het laatste sublid ‘specifieke gebruiksregels’. Dit lid verwijst naar oudere wetgeving (WABO) dat na invoering van de Omgevingswet niet meer actueel is. In het eerste lid in uw voorstel wordt reeds aangegeven wat leidend is in geval van strijdigheid in gebruik. Het doel van het vervallen lid wordt derhalve al afdoende geborgd in de voorgestelde planregels. Bij het onderdeel 5 Staat van wijziging is exact aangegeven hoe het bestemmingsplan aangepast wordt.

Ad 2. U geeft aan dat opgaande beplanting niet toegestaan is bij hoogspanningsleidingen en dat dit in het bestemmingsplan ook niet toegestaan is. U geeft vervolgens aan dat de aanduiding ‘agrarisch-bomenteelt’ mogelijk in tegenstelling hiermee kan zijn. Het verbod voor opgaande beplanting geldt voor het gehele plangebied en daarmee ook voor deze specifieke aanduiding. Echter zoals ook aangegeven bij zienswijze één zal de aanduiding ‘Agrarisch-bomenteelt’ komen te vervallen. Dit onderdeel van uw zienswijze komt daarmee te vervallen.

## 4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan.

De naam van het plan wijzigt van 'Heuvelse Steeg 6a' naar 'Heuvelsesteeg 6a, Overberg'

Toelichting paragraaf 1.1. 'Woningen onder hoogspanningsverbindingen zijn namelijk verkoopbaar,..' aangepast naar 'Woningen onder hoogspanningsverbindingen zijn namelijk minder goed verkoopbaar,...'

## 5. Staat van wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen.

*De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:*

De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt' wordt van de verbeelding verwijderd.

*De regels worden als volgt gewijzigd:*

De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt' wordt uit de regels verwijderd.

De planregels van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' worden vervangen door onderstaande planregels:

Artikel ..... Leiding-Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

### 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende

- a. Masten en ( voorzieningen

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### 2. Bouwregels bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;

- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid .... in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of andere-bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. vooraf positief schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

#### Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

### 4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.1 Het is verboden om zonder, op of in de lid 1 bedoelde gronden een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
- b. Het wij zigen van maaiveld of weg hoogte niveau door ontgroning, ophoging of andere graafwerkzaamheden
- c. Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
- d. Het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- e. Het aanleggen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid .... omschreven bestemming ;
- f. Het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. Het aanleggen van zonneparken

### 4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het verbod in lid 4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. Reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. Verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
- c. Het onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende bestemming is toegestaan.

#### Voorwaarden vergunningverlening

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig kan worden geschaad. Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

#### Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien: a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding. b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

*De toelichting wordt als volgt gewijzigd:*

De beschrijving aangaande de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt' wordt uit de toelichting verwijderd.

## 6. Bijlagen

Geen