



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Inspraak Beheersverordening

‘Woongebied Amerongen en Overberg 1^e herziening’

Beantwoording van reacties & ambtshalve wijzigingen



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze nota	3
2	Procedure	4
3	Reacties	5
3.1	Reactie 1, Provincie Utrecht	5
3.2	Reactie 2, Bergweg 18c Overberg	6
3.3	Reactie 3, de Reehorst 9 Amerongen	7
3.4	Reactie 4, Eindseweg 6 Overberg	9
3.5	Reactie 5, Eindseweg 11 Overberg	10
3.6	Reactie 6, Haarweg 77 Overberg	11
3.7	Reactie 7, Hof 6 Amerongen	13
3.8	Reactie 8, Kersweg 33 Amerongen	13
3.9	Reactie 9, Overstraat 1 Amerongen	15
4	Ambtshalve wijzigingen	17
4.1	Aanduiding onbebouwd	17
4.2	Aanduiding overige zone – beschermd dorpsgezicht	17
4.3	Wijze van bestemmen	17
4.4	Achter Haarweg 17 Overberg	18
4.5	Prins Bernhardlaan 10 Amerongen	19
4.6	Tussen Schoolweg 29 en 31 Overberg	20
5	Bijlagen bij de reacties	21
5.1	Bijlagen Bergweg 18c	21
5.2	Bijlage de Reehorst 9	26
5.3	Bijlage Hof	27
5.4	Bijlage	28

1 Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze 'Nota Inspraak' heeft betrekking op de inspraakfase betreffende de beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg 1^e herziening'. Het betreft hier een herziening van de beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg'.

Onderstaand overzicht geeft het plangebied weer.



1.2 Inhoud van deze nota

In deze nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- een beschrijving van de procedure;
- een overzicht van de reacties en de beantwoording ervan;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- de staat van wijzigingen;
- de bijlagen.

2 Procedure

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft de concept beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg 1^e herziening' met ingang van van 23 november 2018 gedurende zes weken (tot en met 3 januari 2019) ter inzage gelegd. Op deze wijze is aan een ieder de gelegenheid gegeven om reacties in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze 'Nota Inspraak' betreft het voorstel van burgemeester en wethouders over de vraag welke reacties al dan niet gedeeld worden. De indieners van een reactie zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van de gemeentelijke conceptreactie. Bij de vaststelling van de beheersverordening beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Tevoren worden de indieners van de reacties uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende reacties) nader toe te lichten in een vergadering van de (beeldvormende) raad.

De beheersverordening treedt in werking 1 dag na publicatie. Er is geen beroep mogelijk bij de Raad van State.

3 Reacties

Op het concept zijn 8 reacties ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Daarnaast is binnen de termijn een pro forma reactie ingediend (Haarweg 77 Overberg) waarin werd aangegeven dat binnen 2 weken de inhoudelijke reactie ontvangen zou worden. Deze inhoudelijke reactie hebben wij weliswaar te laat ontvangen maar willen wij toch in beschouwing nemen omdat de pro forma reactie tijds was ontvangen en de inspraak gevoerd wordt op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en niet op basis van de Wro. De integrale tekst van de 9 reacties en de gemeentelijke reactie hierop treft u onderstaand aan. Voor de bijlagen bij een reactie wordt verwezen naar Hoofdstuk 5, Bijlagen.

3.1 Reactie 1, Provincie Utrecht

Reactie

In uw e-mail van 20 november 2018 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Woongebied Amerongen en Overberg 1e herziening" ter inzage ligt.

Het voorliggende bestemmingsplan "Woongebied Amerongen en Overberg 1e herziening" geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Gemeentelijke reactie

Met instemming nemen wij kennis van de reactie van de provincie. De beheersverordening behoeft niet te worden aangepast.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons gedeeld en leidt niet tot een aanpassing van de beheersverordening.



3.2 Reactie 2, Bergweg 18c Overberg

Betreft

Bergweg 18c

Reactie

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het concept beheersverordening "woongebied Amerongen en Overberg 1^e herziening en geldend paraplu bestemmingsplan.

De reden is dat op het perceel Bergweg 18C 3959AB Overberg de bestemming WB ontbreekt.

Uit nagenoemde stukken blijkt:

Dat er op 14 november 2005 tijdens de gemeenteraadsvergadering van de Gemeente Amerongen, unaniem besloten is dat de woning aan de Bergweg 18c weer de bestemming WB krijgt omdat dit destijds ten onrechte is gewijzigd. (Bijlage 1)

*Wij op 21 november 2006 een brief van de provincie Utrecht hebben ontvangen, waarin de gemeente Utrechtse heuvelrug zelf aan de provincie Utrecht vraagt een verklaring van geen bezwaar af te geven, hiermee heeft de provincie ingestemd (Bijlage 2)

*Wij op 30 maart 2011 van de gemeente een brief hebben ontvangen waar o.a. de volgende tekst staat geschreven: Uit nader onderzoek is gebleken dat op 5 december 2006 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de wet op ruimtelijke ordening aan u is verleend. Met deze vrijstelling verkrijgt u het recht om de recreatiewoning aan de bergweg 18c permanent te bewonen. Voorts houdt deze vrijstelling in dat bij actualisatie van het vigerende bestemmingsplan "Amerongse buitengebied" dit verkregen recht (ambtshalve) ingepast moet worden. (contactpersoon

(Bijlage 3)

*Wij op 13 September 2016 een e-mail hebben ontvangen van Omgevingsverzoeken dat ze ons kon gerust stellen, en dat onze woning (Bergweg 18C) de specifieke vorm van "wonen-beperkt" heeft gekregen op de voorlopige plankaart. (eveneens is deze e-mail doorgestuurd naar

(bijlage 4)

Gemeentelijke reactie

Ad 1

De locatie waarop de reactie betrekking heeft maakt geen onderdeel uit van het gebied waarop de beheersverordening betrekking heeft.

Ad 2

Zie ook Hoofdstuk Bijlagen Bergweg 18c.

Voor de desbetreffende locatie geldt het bestemmingsplan Amerongen – Buitengebied 1995 eerste en partiële correctieve herziening. Zoals uit bijlage 5.1 - 4 blijkt, zal de vrijstelling voor deze locatie in de eerstvolgende herziening van het daar geldende bestemmingsplan worden meegenomen. Naar het zich laat aanzien wordt Bergweg 18c opgenomen in het Bestemmingsplan Recreatieterreinen. De toezegging is dat uw zienswijze die indertijd is ingebracht tegen het



bestemmingsplan OMMA dan als zienswijze bij het Bestemmingsplan Recreatieterreinen wordt opgenomen. De datum van behandeling van dit laatste plan is nog niet bekend.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons niet gedeeld en leidt niet tot de voorgestelde aanpassing van de beheersverordening.

3.3 Reactie 3, de Reehorst 9 Amerongen

Betreft

de Reehorst 9

Reactie

Op 1 november 2016 is er voor de hoekwoning aan de Reehorst 9 te Amerongen een vergunning aangevraagd voor de uitbouw van een bijkeuken en tuinkamer. De vergunning is verleend op 24 januari 2017, met kenmerk HZ_WABO-16-1981 en documentnummer U17.00212.

In de begeleidende brief van 1 november 2016 bij de vergunningaanvraag is verzocht om de vergunning op te nemen in het veegplan. Met name van het opnemen van de vierkante meter bijbehorende bijgebouw die vergund zijn. Na controle van de beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg 1e herziening' constateer ik dat deze niet is opgenomen.

De beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg 1e herziening' geeft een beperkende werking op het perceel De Reehorst 9 ten aanzien van de te bouwen vierkante meter bijbehorende bouwwerken.

In de verleende vergunning (kenmerk HZ_WABO-16-1981) is opgenomen dat er max. 60 m2 aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden. Dit is in overeenstemming met uw beleid Planologische afwijkingen. Hierin wordt dezelfde systematiek gehanteerd voor de berekening van het bebouwingsgebied van o.a. vergunningsvrij bouwen. De vergunning is om die reden dan ook verleend.

Ik verzoek u om de beheersverordening op het perceel de Reehorst 9 te Amerongen aan te passen.

- Door in de beheersverordening op het perceel bij De Reehorst 9 de bestemming 'Wonen S-2' op te nemen dat bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden van max. 60 m2.
- De woonbestemming 'Wonen S-2' te vergroten zodat het bebouwingsgebied in overeenstemming is met de 60 m2 te realiseren bijbehorende bijgebouwen. Zie hiervoor bijlage 1.
- De bestemming 'Tuin' voorzien van aanduiding: 'bijgebouw' mede bijbehorende bouwwerken.

1

2

3

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Op het perceel geldt al de bestemming Wonen –S2. Deze bestemming hoeft niet nog eens te worden opgenomen.

Ad 2.

De vergunning is u indertijd toegekend op basis van een inherente afwijkingsbevoegdheid: het verzoek paste niet binnen het geldende beleid maar wel binnen de beleidswijziging die was voorzien. Het beleid voorziet erin dat bij de berekening van de omvang van de mogelijke bijgebouwen op het achtererf de oppervlakte van de zijtuin meegerekend mocht worden. Het beleid voorziet er echter niet in dat in de zijtuin gebouwd mag worden.

Bij het verlenen van de vergunning is u toegestaan een deel van de bijgebouwen in de zijtuin te bouwen. De vergunning is onherroepelijk. Wij hebben in de concept herziening dan ook aan het deel dat in de bestemming Tuin gebouwd mocht worden de bestemming Wonen – S2 toegekend en hebben om praktische redenen de woonbestemming recht naar achteren doorgetrokken. Wij zullen dit nog expliciet vermelden in de Toelichting (paragrafen 2.3.6 en 3.2.6). Het bebouwingspercentage hoeft niet opgenomen worden aangezien daarvoor de beleidsregels gelden.

Ad 3. De bestemming Wonen – S2 is zodanig aangepast dat de vergunde bijgebouwen nu in de bestemming Wonen – S2 vallen. Een aanduiding in de bestemming Tuin is derhalve niet aan de orde.

De bijgebouwen zelf behoeven niet te worden ingetekend omdat zij passend zijn als bijgebouwen in de bestemming Wonen – S2.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons niet gedeeld en leidt tot de voorgestelde aanpassing van de beheersverordening.



3.4 Reactie 4, Eindseweg 6 Overberg

Betreft

Eindseweg 6

Reactie

Wij hebben verontrust kennisgenomen van het concept beheersverordening 'Woongebied Amerongen en Overberg 1^e herziening' dat u ter inzage hebt gelegd.

Bij deze geven wij onze schriftelijke inspraakreactie:

Beperkingen planologische rechten

Wij constateren dat u middels deze beheersverordening beperkingen op ons perceel aanbrengt.

Bij de ontwikkelingen die wij voornemens zijn, gaan wij uit van de vigerende regels.

1

Het muteren van onze bestemming door hier de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' aan toe te voegen geeft een ongewenste beperking en belemmering.

Dit geldt ook voor de toevoeging van de specifieke gebruiksregels bij 6.4.2 'Uitoefening van een beroep- en /of bedrijf aan huis' voor de bestemming 'Gemengd'.

2

Daarnaast lijkt ons perceel in de verordening 1 wooneenheid te vermelden. Dit zou onjuist zijn. Er zijn altijd 3 wooneenheden geweest. Het huis is dan ook door 3 gezinnen bewoond geweest en beschikt over 3 zelfstandige wooneenheden met elk een eigen toilet, doucheruimte en keuken etc.

3

Ons is onduidelijk waarom dit nu niet (meer) als 3 wooneenheden aangemerkt is.

Verwerking eerdere besluitvorming

Graag willen wij ook uw aandacht vragen voor het volgende:

Bij paragraaf 3.2 van de toelichting worden diverse verbeeldingen aangepast. Hierbij past ook het opnemen van het plaatsen van een bouwvlak voor een extra woning aan de noordzijde van ons perceel, overeenkomstig de toegezegde medewerking van uw college hiervoor (besluitvorming B&W).

4

Wij verzoeken u onze planologische rechten niet aan te tasten voor ons perceel en de vigerende regels m.b.t. de bedrijfsmogelijkheden te handhaven. En hiermee als betrouwbare overheid te handelen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Op gronden met de bestemming Gemengd zijn in de vigerende beheersverordening bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk. Voor gebieden in Amerongen Noord en Overberg was een bedrijf in deze gebieden in het voorheen geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Het betreft hier gebieden die specifiek woongebieden zijn en waar onbedoeld een verruiming van rechten plaats heeft gevonden. Aangezien een beheersverordening geen ontwikkelingen mogelijk mag maken, wordt hier opnieuw aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarom is ter plaatse de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' toegevoegd. Zie ook de Toelichting van de beheersverordening bij 2.3.31.

Ad 2.

In de bestemming gemengd (Artikel 6.4.2) is wonen toegestaan in combinatie met de mogelijkheid voor de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis opgenomen.

Ad 3.

De regeling in artikel 6.2.1 onder d bepaalt dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 1 tenzij het bestaande aantal woningen groter is in welk geval het bestaande aantal als maximum geldt. Indien ter plaatse dus meer legale woningen aanwezig zijn op het perceel (d.w.z. waarvoor een omgevingsvergunning is verleend), dan zijn deze dus mogelijk. Wij hebben in elk geval kunnen vaststellen dat 2 wooneenheden zijn vergund.

Ad 4.

Alleen een onherroepelijke vergunning kan in de beheersverordening worden opgenomen. Daar is hier geen sprake van.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons niet gedeeld en leidt derhalve niet tot een aanpassing van de beheersverordening.

3.5 Reactie 5, Eindseweg 11 Overberg

Betreft

Eindseweg 11

Reactie

Op het perceel Eindseweg 11 Overberg ligt de bestemming gemengd. Het voornemen is om in de beheersverordening Woongebied Amerongen en Overberg 1e herziening de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' op te nemen. In de huidige oude beheersvoorziening is deze aanduiding niet opgenomen.

Uit de toelichting/regels is voor ons niet duidelijk waarom de aanduiding is opgenomen en wat de gevolgen zijn.

Betekent ook dit een bedrijf/beroep aan huis niet is toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

De toelichting, paragraaf 2.3.31 geeft hiervoor de uitleg. In het kort komt het erop neer dat op de gronden met de bestemming Gemengd in de vigerende beheersverordening bedrijven tot en met categorie 2 algemeen mogelijk zijn. Voor gebieden in Amerongen Noord en Overberg was een bedrijf in deze gebieden in het daarvoor geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Het betreft hier gebieden die specifiek woongebieden zijn en waar onbedoeld een verruiming van rechten plaats heeft gevonden. Aangezien een beheersverordening geen ontwikkelingen mogelijk mag maken, wordt hier opnieuw aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan.

Ad 2.

In de bestemming gemengd (Artikel 6.4.2) is wonen toegestaan in combinatie met de mogelijkheid voor de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis. Dit is dus toegestaan.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons niet gedeeld en leidt derhalve niet tot een aanpassing van de beheersverordening.

3.6 Reactie 6, Haarweg 77 Overberg

Betreft

Haarweg 77 en 77a

Reactie

Naar aanleiding van onze brief d.d. 31 december 2018 inzake het proformabezwaar inzake de eerste herziening beheersverordening woongebied Amerongen en Overberg vraag ik u namens mijn cliënt aandacht voor het volgende:

1

Reeds jaren is mijn cliënt woonachtig en zakelijk gevestigd aan de Haarweg 77 te Overberg. Hij woont er met plezier en heeft een bedrijf in het zelfde pand. De dubbelbestemming op het pand is destijds de reden geweest om het pand te kopen.

2

Met de invoering van de beheervergunning als vervanging van het bestemmingsplan is reeds de verkeerde naamkeuze gemaakt. Het betreft hier niet alleen een woongebied, maar er wordt ook gewerkt. In deze eerste herziening is dus ook duidelijk te zien dat uw College het zwaartepunt op dit wonen heeft gelegd. Maar dit is onterecht voor alle bedrijfspanden die binnen het werkingsgebied van de verordening zijn gelegen.

3

Zo ook voor het bedrijfspand van mijn cliënt ook al wordt daar ook gewoond. In de beheersverordening wordt daar volledig aan voorbijgegaan. Het lijkt wel of de volledige bedrijfsbestemming wordt weg-bestemd. Een beheersverordening is echter bedoeld als de vervanging van een beschrijvend bestemmingsplan. Met het weg bestemmen is er dus geen sprake meer van een consoliderend karakter. Het beste zou zijn weer een bestemmingsplan te maken voor beide gebieden.

4

Namens mijn cliënt verzoek ik u derhalve de naam van de beheersverordening te wijzigen door het woord woongebied weg te laten. Daarnaast verzoek ik u de regels van de beheersverordening dusdanig aan te passen dat de bedrijfsvoering onverminderd kan worden uitgevoerd en de verordening de verdere ontwikkeling niet in de weg staat.

Is dit voor u niet haalbaar, dan is het ook mogelijk de woning en het bedrijfspand uit de tekening van het woongebied te schrappen en aan het buitengebied van Overberg toe te voegen zodat daar de toekomst van de bedrijfsvoering en de uitbreiding van het bedrijf van mijn cliënt wordt veilig gesteld

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Wij zullen de woning als zodanig bestemmen.

Ad 2.

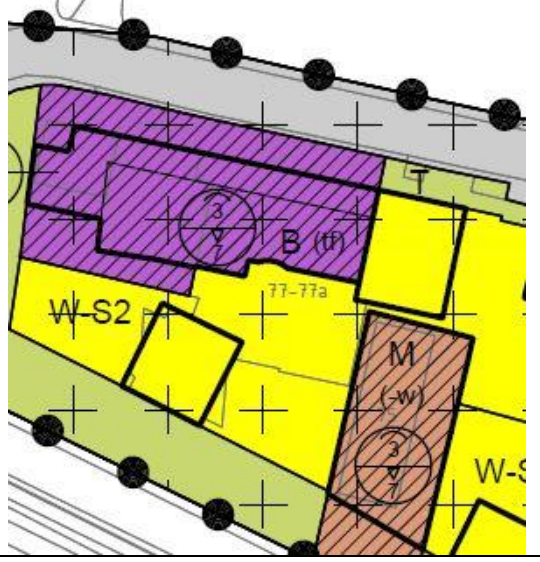
Het gebied van de beheersverordening heeft primair de functie van woongebied. Het buitengebied en het bedrijventerrein zijn uitgesloten. Door de bedrijven in het gebied specifiek te bestemmen wordt recht gedaan aan bestaande rechten zoals ook hier het geval is.

Ad 3.

De bedrijfsfunctie is niet wegbestemd. Bedrijfscategorieën tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Ook de huidige zwaardere categorie Timmerbedrijf 3.1 is in stand gehouden. Door deze categorie specifiek te bestemmen.

Ad 4.

De vergunde woningen 77 en 77a zullen wij als zodanig bestemmen.

Conclusie	
Deze reactie wordt door ons deels gedeeld en leidt derhalve tot de volgende aanpassing van de beheersverordening.	
Beheersverordening	Voorstel herziening
	

3.7 Reactie 7, Hof 6 Amerongen

Betreft

Hof 6, 8 en 10

Reactie

1 Wij zijn eigenaar en bewoner van Villa Lievendael, Hof, Amerongen. Dit pand heeft de huisnummers 6, 8 en 10. De bestemming is gemengd. In het verleden is het pand gemeentelijk eigendom geweest en bevatte het op de begane grond kantoorruimte en op de etages vier appartementen. Het huidige kantoor op de begane grond heeft huisnummer 8. Ons appartement op de eerste verdieping heeft nummer 6. Wij willen graag huisnummer 10 beschikbaar houden voor een extra appartement op de tweede etage. De totale vloeroppervlakte van het pand bedraagt ca. 640 m², er is derhalve voldoende ruimte om dit te realiseren. Graag willen wij daarom een aanpassing op de beheersverordening, waarbij het mogelijk is/ blijft om meerdere woningen in dit gebouw te realiseren.

In de bijlage treft u de kadastrale tekening met de huisnummers 6,8 en 10.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Inderdaad blijkt uit oudere kadastrale gegevens dat er 3 huisnummers zijn afgegeven. Deze nummering maakt echter geen deel uit van de beheersverordening maar is onderdeel van de ondergrond die onder de beheersverordening ligt. Aangezien de nummering legaal is, zijn er overigens verder geen juridische consequenties.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons gedeeld en leidt niet tot een aanpassing van de beheersverordening.

3.8 Reactie 8, Kersweg 33 Amerongen

Betreft

Kersweg 33

Reactie

1 Het opgenomen bouwvlak van de woning aan de Kersweg 33 te Amerongen is niet juist. De oorspronkelijke woning is circa 4 meter dieper dan op de plankaart is aangegeven. Het gedeelte met plat dak is op de plankaart niet aangeduid als bouwvlak, volgens de oorspronkelijke bouwtekening (verleende bouwaanvraag in circa 1933) is dit wel onderdeel van de hoofdwooning.

In dit gedeelte van de woning zijn in de oorspronkelijke vergunning functies opgenomen die primair bedoeld zijn voor het functioneren als woning/hoofdgebouw.



- 2 In aanvulling op de onjuistheid van het bouwvlak is de uitbreidingsstrook nu gelegen op het gedeelte van de oorspronkelijke woning, waardoor er zowel in het verleden als in de toekomst geen sprake meer kan zijn van een eventuele uitbreiding.
- 3 Aan de achterzijde van de woning is een overkapping aanwezig welke nu niet op de plankkaart, binnen de bouwgrenzen, is aangegeven.
In toevoeging op bovenstaande voorgestelde correctie van het bouwvlak zou ik willen verzoeken de (bij)keuken, nu liggende achter de uitbreidingsstrook, ook aan te duiden als bouwvlak. Deze ruimte is op de oorspronkelijke vergunning aanwezig als zijnde een schuur en is in dezelfde tijd gebouwd als het hoofdgebouw. De schuur is toendertijd, terecht, niet als bouwvlak aangewezen maar kort daarna verbonden met het hoofdgebouw en als (bij)keuken in gebruik genomen. De ruimte is daarmee een functioneel onderdeel van het hoofdgebouw geworden en wordt ook nu nog op dezelfde manier gebruikt.
- 4 Tevens is er op 12 november 2018 een principeverzoek ingediend voor het op de 1e verdieping uitbreiden van de woning door het maken van een dakopbouw. De reeds gerealiseerde dakopbouw van het aangrenzende pand (2-onder-1-kapwoning) en de bestaande woning zijn hierbij leidend voor respectievelijk de bouwhoogte en goothoogte. Door het vergroten van het bouwvlak wordt het eenvoudiger aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwing en geeft het daarnaast de welstandscommissie/monumentencommissie meer mogelijkheden om de ruimtelijke en esthetische kwaliteiten te kunnen waarborgen.
Graag verzoek ik het bouwvlak uit te breiden zodat de gehele oorspronkelijke bebouwing met het hoofdgebouw en de (bij)keuken binnen het bouwvlak vallen, de overkapping aan de
- 5 achterzijde binnen de bouwgrenzen op te nemen en het uitbreidingsvlak achter de bestaande bebouwing te plaatsen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Voor de beheersverordeningen van de woongebieden is voor de woonhuizen een tekensystematiek gehanteerd waarbij dat deel van het hoofdgebouw dat uit meer bouwlagen bestaat in het bouwvlak valt. Dit laat onverlet dat een keuken onderdeel is van het hoofdgebouw, ook al bestaat die uit één bouwlaag. Bij vergunningverlening wordt voor de berekening van afmetingen van een hoofdgebouw, de keuken meegenomen.

Ad 2.

Uit de verbeelding van het voorafgaande bestemmingsplan Amerongen Kom (vastgesteld in 1994) blijkt dat de diepte van het hoofdgebouw inclusief het uitbreidingserf 15 meter bedraagt. Deze diepte komt overeen met de afmetingen die zijn gehanteerd voor de huidige beheersverordening en ook voor de herziening.

Ad 3.

Bijbehorende bouwwerken worden niet apart aangeduid tenzij zij vallen binnen een bestemming waar deze niet thuishoren zoals een tuinbestemming.

Ad 4.

Het principeverzoek heeft nog niet geleid tot een onherroepelijke vergunning en kan derhalve niet in de beheersverordening worden opgenomen.

Ad 5.

Bijbehorende bouwwerken, aangebouwd of niet, behoeven niet in het bouwvlak te worden opgenomen.



Conclusie

Deze reactie wordt door ons niet gedeeld en leidt derhalve niet tot een aanpassing van de beheersverordening.

3.9 Reactie 9, Overstraat 1 Amerongen

Betreft

Overstraat 1

Reactie

Namens mijn ouders wil ik u vragen de bouwvlek met mogelijkheid tot het plaatsen van een schuur, aan het einde van de tuin op Overstraat 1, te handhaven in uw plan.

(In de noord - oostelijke hoek van het perceel bevindt zich nu een bouwvlek van 50m2)

Het nu voorgestelde nieuwe plan ontnemt ons anders de mogelijkheid hier te bouwen.

Gemeentelijke reactie

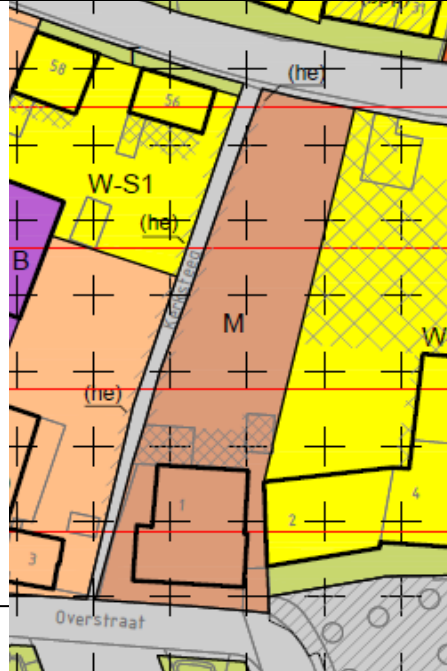
In de huidige beheersverordening is op de ondergrond een vlak ingetekend waar bijgebouwen zijn toegestaan. In het bestemmingsplan Amerongen Kom dat aan de beheersverordening voorafging is op deze plaats van het vlak ook de bestemming Erf ingetekend. Hier mocht dus zowel onder het bestemmingsplan Kom als later onder de huidige beheersverordening een bijgebouw gebouwd worden. Om deze rechten gestand te doen zal dit worden aangepast. Daarover merken wij nog wel het volgende op. Wij hebben in de concept beheersverordening in artikel 9.2.1 onder d al een regeling opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak. Daarbij hebben we geconstateerd dat de aanduiding 'onbebouwd' nog niet terug kwam op de verbeelding. De aanduiding onbebouwd komt overeen met de bestemming Tuin en onbebouwd erf uit het bestemmingsplan Amerongen Kom. Wij zullen de verbeelding hiervoor aanpassen.



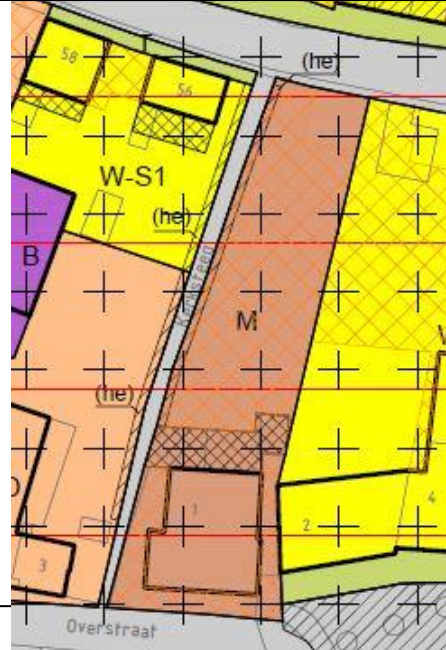
Conclusie

Deze reactie wordt door ons gedeeld en leidt tot aanpassing van de beheersverordening. De aanduiding onbebouwd wordt niet gelegd op de bouwmogelijkheid waar indiener op doelt. Hierdoor ontstaat dus de mogelijkheid om een bijbehorend bouwwerk te bouwen.

Concept herziening



Voorstel herziening



4 Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.

4.1 Aanduiding onbebouwd

In de vigerende beheersverordening is de aanduiding onbebouwd opgenomen voor percelen die in het daarvoor geldende bestemmingsplan Amerongen Kom de bestemming 'Tuin en onbebouwd erf' hadden. Gebleken is dat deze aanduiding ten onrechte niet overal is overgenomen. Op verschillende locaties wordt alsnog de aanduiding 'onbebouwd' opgenomen.

4.2 Aanduiding overige zone – beschermd dorpsgezicht

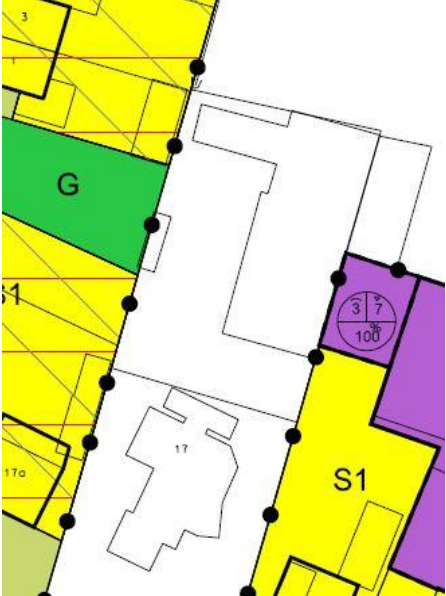
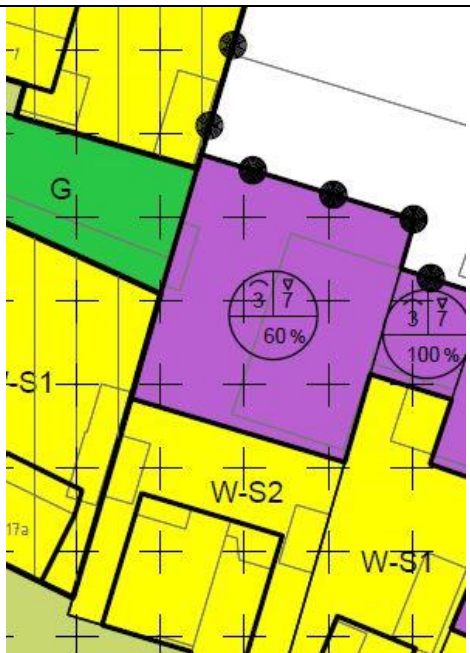
De regeling in artikel 24.2.2 is eenvoudiger gemaakt.

4.3 Wijze van bestemmen

In de plantoelichting wordt in het hoofdstuk wijze van bestemmen een nadere uitleg toegevoegd van de regeling voor het beschermd dorpsgezicht.

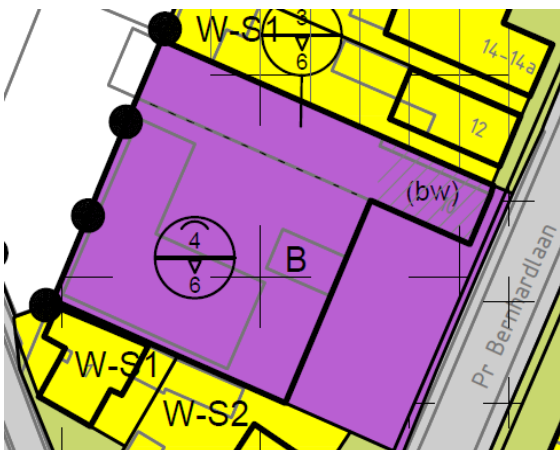
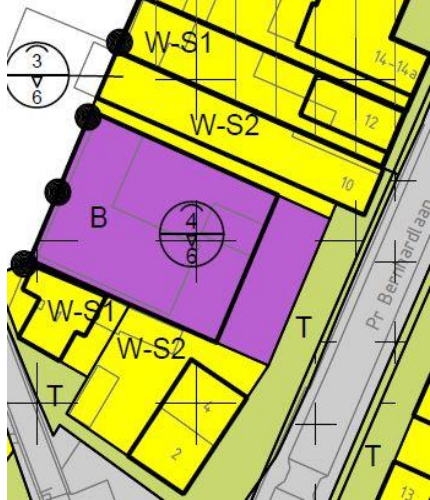
4.4 Achter Haarweg 17 Overberg

Achter het perceel Haarweg 17 ligt nog een perceel dat valt in het bestemmingsplan Overberg 1999. Dit perceel is alsnog in de beheersverordening meegenomen. Het bestemmingsplan Achter Haarweg 17 ten noorden hiervan is niet meegenomen omdat dit nog een rol kan spelen in de ontwikkelingen Eindseweg.

Concept herziening	Voorstel
	

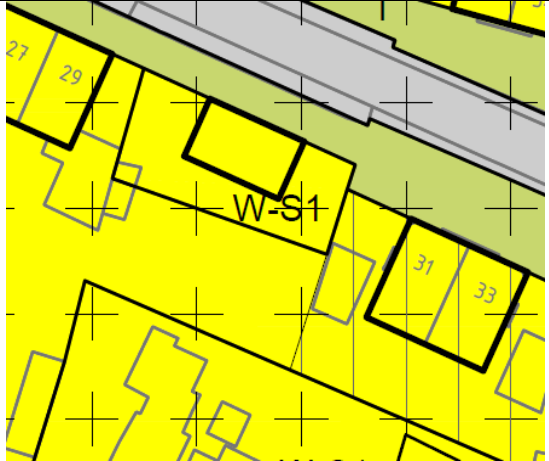
4.5 Prins Bernhardlaan 10 Amerongen

Voor dit adres is op 9-11-2018 een twee-onder-eenkapwoning vergund (HZ_WABO-18-1320). Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden en kan dus in de beheersverordening worden opgenomen. Deze vergunning heeft enkel betrekking op het bouwen van 2 woningen. De bedrijfsbestemming is dus nog intact. Omdat bij Wonen een Tuinbestemming hoort, wordt een nieuw aanduidingsvlak Tuin opgenomen.

Concept herziening	Voorstel
	

4.6 Tussen Schoolweg 29 en 31 Overberg

In het concept is hier een bouwmogelijkheid opgenomen op basis van het voorafgaande bestemmingsplan. Omdat het in het voorafgaande bestemmingsplan om 2 bouwmogelijkheden ging is nu een twee onder een kap opgenomen. *De twee ondereen kap is gedraaid t.o.v. de weg om de eigendomsgrenzen te kunnen aanhouden.*

Concept herziening	Voorstel
	

5 Bijlagen bij de reacties

5.1 Bijlagen Bergweg 18c

Bijlage 1



Gezien de aanvraag om vrijstelling van d.d. 3 januari 2005, ingekomen op 14 januari 2005 van **[REDACTED]**, Bergweg 18 te Overberg voor het gebruiken van de recreatiewoning Bergweg 18 voor permanente bewoning;

Overwegende:

dat het betreffende pand is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Amerongen en daarin de bestemming "recreatiewoning" heeft;

dat de betreffende recreatiewoning altijd permanent bewoond is geweest en in het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied ook als "Wonen beperkt" (Wb) was bestemd;

dat bij gelegenheid van de 1^e partiele en correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Amerongen deze bestemming er ten onrechte is afgehaald en de woning is bestemd als recreatiewoning;

dat vast staat dat de betreffende woning altijd permanent bewoond is geweest en ook voldoet aan de bouwtechnische vereisten voor bestaande woningen uit het Bouwbesluit;

dat de betreffende woning buiten de ecologische hoofdstructuur ligt en ook overigens voldoet aan de voorwaarden zoals die worden gesteld door de landelijke en provinciale overheid ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoonverblijven;

dat het verlenen van vrijstelling slechts mogelijk is met toepassing van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat de aanvraag dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van deze beschikking;

dat tegen het verlenen van vrijstelling uit het oogpunt van milieu, landschap en planologie geen bezwaren bestaan;

dat de ontwerpbeschikking, de aanvraag en andere voor de beoordeling relevante stukken overeenkomstig het bepaalde in artikel 19a lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 14 juli 2006 gedurende zes weken op de afdeling vergunning en handhaving van de gemeentewinkel, Raadhuisplein 2 te

Doorn voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende vermelde periode geen zienswijzen zijn ingebracht;

dat een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten van Utrecht is aangevraagd;

dat op 21 november 2006 onder nummer 2006REG003531i de verklaring van geen bezwaar is afgegeven door Gedeputeerde Staten van Utrecht;

dat de verklaring van geen bezwaar onderdeel uitmaakt van deze beschikking;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Besluiten:

op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Amerongen voor het gebruiken van de recreatiewoning Bergweg 18 te Overberg voor permanente bewoning (perceel kadastraal bekend als gemeente Amerongen, sectie A, nr. 1480);

Leges:

Op grond van de legesverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn de legeskosten voor de verrichte werkzaamheden voor uw aanvraag door de heffingsambtenaar als volgt vastgesteld.

Leges vrijstellingsprocedures	€ 410,55
Totaal legeskosten	€ 410,55

Betaling dient binnen vier weken na verzenddatum van deze brief te geschieden door overschrijving van het verschuldigde legesbedrag op bankrekening 28.51.20.824 ten name van gemeente Utrechtse Heuvelrug, onder vermelding van het nummer van deze vrijstelling.



5.5 Bergweg 18c te Overberg

Zienswijze

Uw college heeft het ontwerpbestemmingsplan OMMA buitengebied ter inzage gelegd. Wij, ..., Bergweg 18C, 3959AB te Overberg zijn het hier niet mee eens.

Graag verwijs ik u naar de notulen van de gemeenteraad van Amerongen op maandag 14 november 2005. Op agendapunt 12 is heel duidelijk en uitgebreid gesproken over de "recreatiewoning" welke op het perceel 18C is gevestigd.

Door een fout van de toenmalige gemeente Amerongen is de bestemming veranderd van een "WB" bestemming naar een "RW" bestemming.

De toenmalige gemeente Amerongen heeft toen unaniem besloten om deze fout te herstellen.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben wij op 30 maart 2011 van de gemeente utrechtse heuvelrug een brief ontvangen met daarin de volgende mededeling:

Uit nader onderzoek is gebleken dat op 5 december 2006 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de wet op ruimtelijke ordening aan u is verleend.

Met deze vrijstelling verkrijgt u het recht om de recreatiewoning aan de Bergweg 18C permanent te bewonen.

Voorts houdt deze vrijstelling in dat bij actualisatie van het vigerende bestemmingsplan "Amerongse Buitengebied" dit verkregen recht (ambtshalve) ingepast moet worden.

Deze woning bevindt zich buiten recreatiepark Veenenstein, net als 18A en 18B

De woning is altijd permanent bewoond geweest en is in het oorspronkelijke bestemmingsplan buitengebied ook als "wonen beperkt"(WB) bestemd.

Wij kunnen ons dan ook niet met deze gang van zaken verenigen en zien graag dat het perceel weer onder gebracht wordt in het bestemmingsplan OMMA met de mogelijkheid de woning van kleine uitbreidingen te voorzien.

Het is ons onduidelijk waarom ons perceel en dat van 18A en 18 B bij het bestemmingsplan recreatieterrein wordt gevoegd.

De woningen mogen immers permanent bewoond worden en bevinden zich niet op het recreatieterrein maar daarnaast net als de woningen aan de Bergweg 18 en 20, welke ook naast het terrein staan en wel in bestemmingsplan OMMA blijven.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomende aan deze zienswijze.

Gemeentelijke reactie

Wij verwijzen naar hetgeen onder 4.2 en 4.3 is overwogen.

Conclusie

De zienswijze behandelen wij als inspraakreactie bij het bestemmingsplan recreatieterreinen

Bijlage 2



Geachte heer/mevrouw,

Het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug heeft op 02-10-2006 bij ons college het verzoek ingediend om een verklaring van geen bezwaar af te geven voor verzoek gebruik recreatiewoning voor permanente bewoning op het perceel Bergweg 18, Overberg.

Wij kunnen met het plan instemmen en hebben de gevraagde verklaring van geen bezwaar inmiddels afgegeven. Voor nadere informatie over de door u aangevraagde bouw- of aanlegvergunning kunt u zich wenden tot het gemeentebestuur.

Gedeputeerde staten van Utrecht,
namens hen,

Bijlage 3

Op 18 maart 2011 heeft er een zienswijzegesprek plaatsgevonden naar aanleiding van de vermeende onrechtmatige bewoning van de recreatiewoning op de Bergweg 18c te Overberg. Hierover kunnen wij u het volgende mededelen.

Vrijstellingsprocedure

Uit nader onderzoek is gebleken dat op 5 december 2006 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan u verleend is. Met deze vrijstelling verkrijgt u het recht om de recreatiewoning aan Bergweg 18c te Overberg permanent te bewonen. Voorts houdt deze vrijstelling in dat bij actualisatie van het vigerende bestemmingsplan "Amerongen Buitengebied" dit verkregen recht (ambtshalve) ingepast moet worden.

Omdat u zich zorgen maakte over de bekendheid van het aan u verleende recht bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, welke deze verkregen rechten moet inpassen, hebt u mij verzocht hier navraag over te doen. Hieruit is gebleken dat de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling op de hoogte is van de aan u verleende vrijstelling. Bij aanvang van de herziening van het bestemmingsplan wordt er naar de uitgangssituatie gekeken (waaronder de in het verleden afgegeven rechten vallen) en op basis daarvan wordt het bestemmingsplan geactualiseerd.

Volledigheidshalve wijs ik u op uw eigen verantwoordelijkheid om bij bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan zienswijze in te dienen, wanneer u constateert dat het aan u afgegeven recht naar uw mening niet of niet deugdelijk is ingepast.

Bevrijden

Beëindiging procedure

Wij betreuren het dat wij niet op voorhand uw dossier nader bekeken hebben en bieden hierbij ons excuses aan voor het versturen van een vooraankondiging. Nu gebleken is dat er geen rechtsgrond bestaat waarvoor u een vooraankondiging ontvangen hebt, beschouwen wij deze procedure daarmee als beëindigd.

Zienswijzebeoordeling Bergweg 18c te Overberg, d.d. 24-03-2011

Pagina 2 van 2

Nadere informatie

Per 1 oktober 2010 is de Wabo, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of omgevingsvergunning) van kracht geworden. De uitleg van deze wet aan de inwoners en de administratieve afhandeling door de medewerkers van de gemeente, kost aanzienlijk meer tijd dan voorheen.

In de Gemeentewinkel worden aan de balies alleen eenvoudige vragen afgehandeld. U kunt hier bijvoorbeeld binnenlopen om een dossier op te vragen of een formulier af te halen.

De uitleg van het omgevingsvergunningsvrij bouwen uit de Wabo is niet eenvoudig en leent zich niet voor afhandeling aan de balie. Hiervoor en voor alle andere inhoudelijke vragen kunt u beter een afspraak maken. Dat heeft als voordeel dat u direct goed geholpen wordt en niet hoeft te wachten. Op afspraak kunt u bijvoorbeeld vragen wat u vergunningsvrij mag bouwen en of uw plan in het bestemmingsplan past. Ook kunt u vragen of uw bouw aanvraag voldoende compleet is ingeleverd en dus ontvankelijk is.

Wilt u een afspraak maken? Bel dan naar telefoon [nummer] [nummer] [nummer] nu helaas de afspraak met de balie Vergunning & Handhaving nog niet via internet maken, dat zal over enige tijd wel mogelijk zijn.



Bijlage 4

10-9-16

Zoals mondeling met u is afgesproken met mijn moeder, [naam] op vrijdag 9-11-2016, stuur ik u hierbij de notulen van de gemeenteraadsvergadering van 14 november 2005 van gemeente Amerongen. In

deze vergadering is unaniem conform het voorstel wijziging bestemming recreatiewoning naar WB bestemming vastgesteld vanwege een fout van de gemeente Amerongen.

Ook in de brief van de gemeente Utrechtse Heuvelrug dd. 24-3-2011 die als bijlage meegezonden is, staat dit vermeld. In deze brief staat duidelijk aangegeven dat bij bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan zienswijze in te dienen, wanneer geconstateerd wordt dat het afgegeven recht niet of niet feugdelijk is ingepast.

Volledigheidshalve wijs ik u er op dat op de website ruimtelijkeplannen.nl de 3 woningen Bergweg 18a, 18b en 18c als zijnde wonen zijn ingetekend. Geel gearceerde kaders staat bij legenda als wonen. Op de site van uw gemeente heeft mijn woonhuis 18C nog steeds een RW bestemming. De woningen 18a en 18b een WB bestemming.

Graag wil ik schriftelijk bevestigd zien dat het verworven recht op het bestemmingsplan komt te staan, zodat wij niet genoodzaakt zijn om bezwaar tegen het bestemmingsplan in te dienen.

13-9-16

Ik heb uw mail doorgestuurd naar de projectleider, [naam].

Bovendien kan ik u gerust stellen, de woningen hebben alle drie de aanduiding "specifieke vorm van wonen-beperkt" hebben gekregen op de voorlopige plankaart. Het is dus geregeld.

....



Figuur 1; Nieuw indeling bestemming 'Wonen S-2' t.p.v. de Reehorst 9 Amerongen

5.3

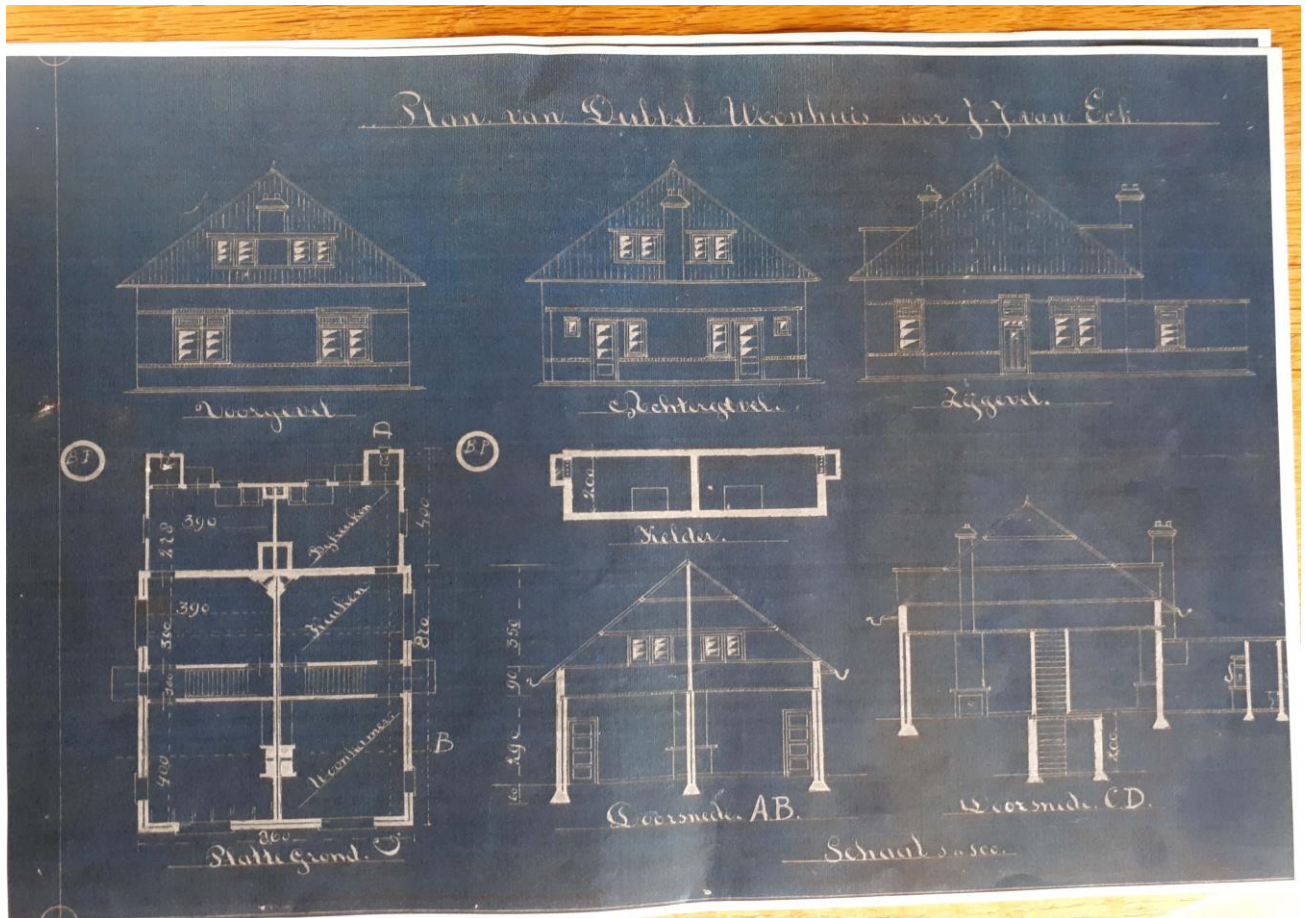
Bijlage Hof



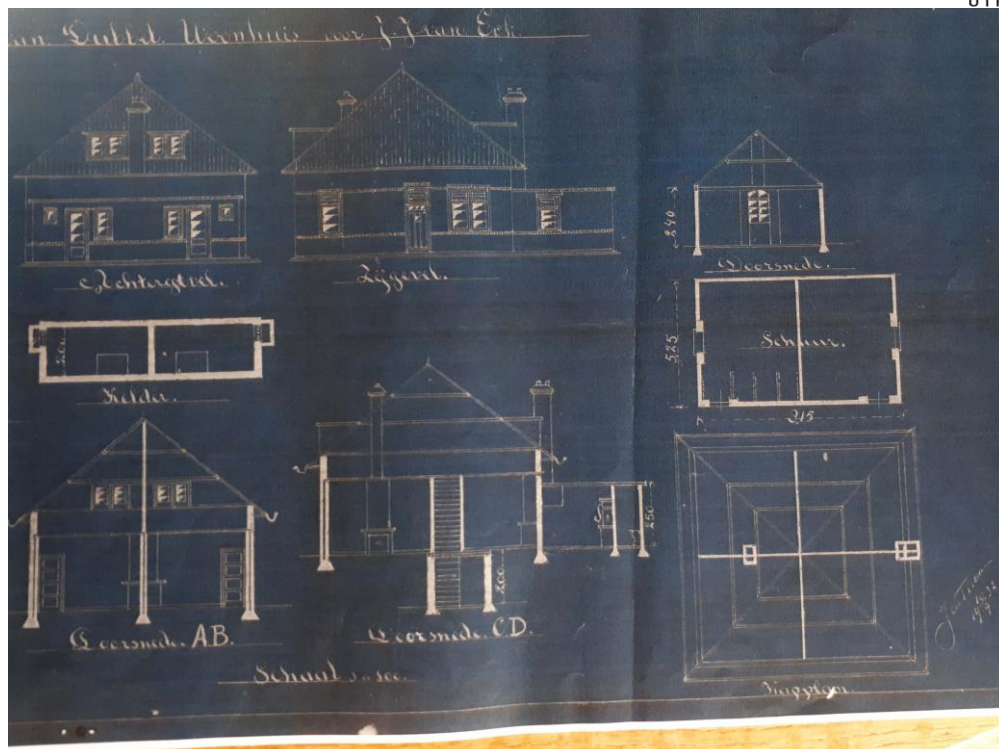


5.4

Bijlage



Bijlage 01



Bijlage 02

