



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Inspraak Beheersverordening 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1^e herziening'

Beantwoording van reacties & ambtshalve wijzigingen

Datum: 1 mei 2018

Inhoudsopgave

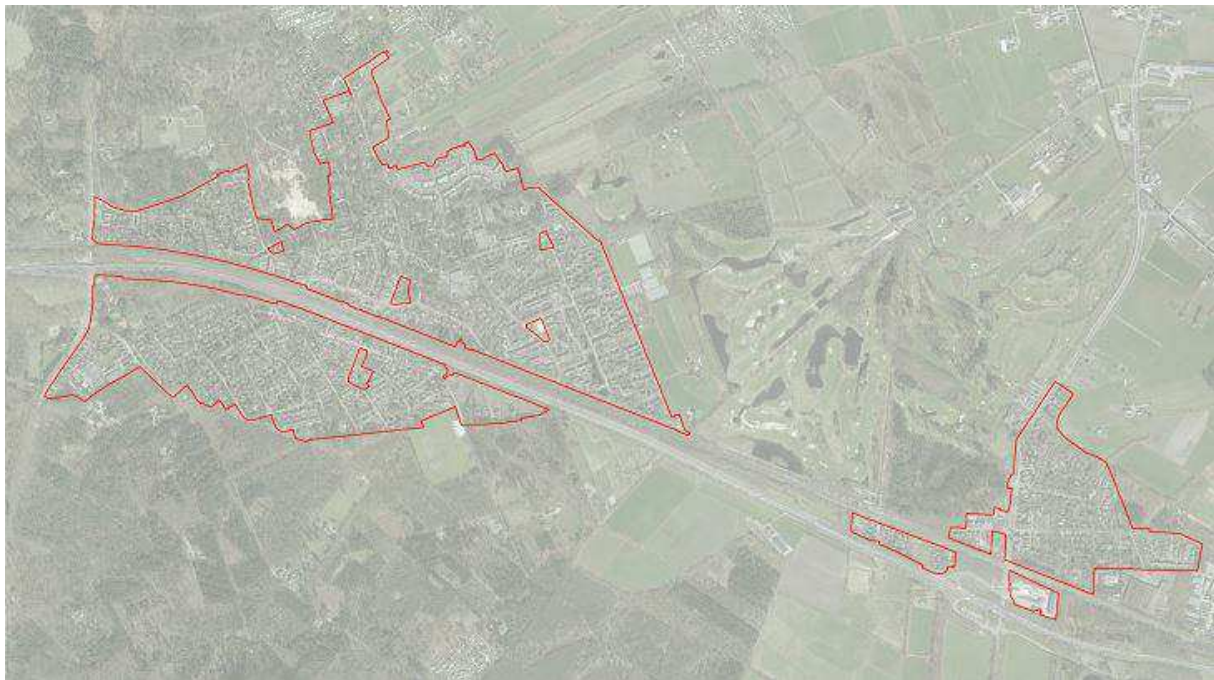
1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze nota.....	3
2	Procedure	4
3	Reacties.....	5
3.1	Reactie 1, Provincie.....	5
3.2	Reactie 2, Amersfoortseweg 40	5
3.3	Reactie 2, Karel Doormanlaan 7.....	7
3.4	Reactie 4, Plattenberg 24-26 (1)	11
3.5	Reactie 5, Plattenberg 24-26 (2)	12
4	Ambtshalve wijzigingen	14
4.1	Regels parkeren en laden en lossen.....	14
4.2	Nagekomen reactie TenneT.....	16
5	Bijlagen bij reactie	19
5.1	Bijlage 1	19
5.2	Bijlage 2	20

1 Inleiding

1.1 Het plangebied

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

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 Maarn en Maarsbergen 1^e herziening' met ingang van van 23 februari 2018 gedurende zes weken (tot en met 5 april 2018) 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 6 reacties binnen gekomen waarvan 5 binnen de termijn. De integrale tekst van deze 5 reacties reactie en de gemeentelijke reactie hierop treft u onderstaand aan. De reactie die buiten de termijn is ontvangen vindt u terug in hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen. Voor de bijlagen bij een reactie wordt verwezen naar Hoofdstuk 5, Bijlagen.

3.1 Reactie 1, Provincie

In uw e-mail van 22 februari 2018 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Beheersverordening Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening" ter inzage ligt.

Het voorliggende bestemmingsplan "Beheersverordening Woongebied Maarn en Maarsbergen 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 heeft niet te worden aangepast.

Conclusie

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

3.2 Reactie 2, Amersfoortseweg 40

Betreft

Amersfoortseweg 40

Reactie

Naar aanleiding van de ter visielegging van de "Beheersverordening "Maarn Maarsbergen 1e Herziening", is hetgeen volgt aan de orde:

1. Het huidige ontwikkelingsproject "Meubin" werd gestart in de loop van 2013.
2. Toen vigeerde het bestemmingsplan, waarin stond aangegeven, dat voor het terrein Amersfoortseweg 40 inclusief de bijbehorende "**gronden**" een wijzigingsbevoegdheid vigeert voor het college van B+W, voor de bestemming "Kantoren".

3. Als eerste is het ontwikkelingsteam gestart om bevestigd te krijgen dat deze bevoegdheid vigeert voor het hele terrein (**de gronden**).

4. Ter completering is te vermelden dat:

Deze wijzigingsbevoegdheid resulteert uit de laatste

Raadsvergadering dec 2005 van de Gemeente Maarn, nadat in voorafgaande jaren diverse malen overleg is geweest over het totale terrein met de Raadsleden uit Maarn, R.O. Wethouder G. de Bruin, Burgemeester A.de Jonghe, Wethouder - Locoburgemeester Fr. Cremer. (er zijn zelfs op Gemeentelijk verzoek door

2 Architectenbureau van der Zee uit Houten uitgebreide tekeningen overlegd, ook voor het achterterrein).

5. In het huidige traject hebben wij vervolgens getracht om via Raadsinschakeling medewerking te krijgen dat woningbouw ook zou

3 moeten kunnen, omdat de Provincie geen kantoor bebouwing wenst, **buiten** de daarvoor aangewezen locaties (waar de Meubin-locatie niet toebehoort).

6. De Raad gaf aan, dat er "**iets**" in de zin als gevraagd, mogelijk zou moeten zijn en herbevestigde dat na locatie bezoek met een bijna

4 Raadsbreed gedragen motie.

7. De gemeente kwam vervolgens met haar verplichte actie, om na tienjaar geldigheid het bestemmingsplan aan te passen/te vernieuwen.

8. De gemeente deed dat in de vorm van het uitbrengen van een

5 "Beheersverordening" als reparatie van het toen nog vigerende bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Een wijzigingsbevoegdheid betekent dat een ontwikkeling niet bij recht is toegestaan: het college zal doorgaans medewerking willen verlenen aan een ontwikkeling als voldaan is aan de voorwaarden die gesteld zijn in de wijzigingsbevoegdheid.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een beheersverordening is wettelijk gezien niet mogelijk. Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid betekent namelijk dat een ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. In een beheersverordening zijn ontwikkelingen echter niet toegestaan. Vandaar dat het niet mogelijk is om in een beheersverordening een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Ad 2.

Een wijzigingsbevoegdheid is in een beheersverordening niet mogelijk (zie Ad 1). De reikwijdte ervan is dan ook niet aan de orde.

Ad 3.

Een functiewijziging is een ontwikkeling en kan derhalve niet in de beheersverordening verwerkt worden.

Ad 4.

De tekst van de motie is opgenomen bij de bijlagen (zie 5.1). De motie houdt in een verzoek aan het college om medewerking te verlenen aan een aanvraag voor woningbouw als de benodigde onderzoeken zijn verricht en positief zijn bevonden. Dit proces is inderdaad in werking gezet maar nog niet afgerond. Bovendien is de erbij behorende procedure nog niet doorlopen. De uitkomst ervan is dus nog niet in beeld en kan derhalve ook niet verwerkt worden in deze beheersverordening.

Ad 5.

De keuze van het instrument (i.c. bestemmingsplan of beheersverordening) is een bevoegdheid van de raad. Een aanvraag die de volledige procedure positief heeft doorlopen moet (verplicht) in een beheersverordening verwerkt te worden. Aangezien de aanvraag nog is afgerond kan ook niet met de uitkomst gerekend worden.

Conclusie

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

3.3 Reactie 2, Karel Doormanlaan 7

Betreft

Karel Doormanlaan 7

Reactie

Van de inhoud van de concept beheers verordening “Woongebied Maarn Maarsbergen 1^e herziening”, identificatienummer NL IMRO 1581, heb ik kennis genomen en plaats ik de volgende kanttekeningen.

1

Voor mijn perceel Karel Doormanlaan 7, 3951 CJ Maarn, klopt de kadastrale grens , rechts van het perceel niet. In 2016 heeft er een aankoop plaats gevonden van een stukje grond van perceel Kortenaerlaan 7 en is daarmee de grens in oostelijke richting opgeschoven.

2

Voorts klopt de intekening van de bijgebouwen op de bestemmingsplankaart niet. De in 2014 aan mij verleende vergunning , documentnummer U 14.10067, (carport/berging met dakopbouw) is niet op een juiste wijze weergegeven.

5

Het bouwvlak op de plankaart is te eng cq beperkt om de woning gelegd en moet op z'n minst aan de oost- en westzijde worden verlegd. Dus gelijk met de uitbouw van de kamer aan de oostzijde en gelijk met de aanbouw van de serre aan de westzijde. ER blijft dan nog een afstand van ruim 6.00 m over aan onbebouwde ruimte tot de perceelgrens.

3

Tegen de goot- en nokhoogte van 6.00 m respectievelijk 10.00 m, zoals deze in de voorschriften cq regels worden weergegeven, maak ik ernstig bezwaar. Bij herontwikkeling (vervangende nieuwbouw) wordt ernstig afbreuk gedaan aan de karakteristiek van de beurt en de ruimtelijke kwaliteit, die het gebiedje Karel Doormanlaan, Sportlaan , Kortenaerlaan en een deel van de Ted Visserweg heeft. Het gebiedje kenmerkt zich door lage bungalowbouw (1 laag met kap) op relatief ruime percelen. Binnen de regels, die thans in het plan zijn opgenomen, kan er bij vervangende nieuwbouw tweebouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Uit stedenbouwkundig oogpunt een zeer ongewenste ontwikkeling. En jammer genoeg zijn de voorbeelden inmiddels al aanwezig. Gooise villa's totaal niet passend in de karakteristiek van Maarn.

4

Tenslotte is mij niet geheel duidelijk wat onder het bebouwingsgebied wordt verstaan. Is dat het gebied binnen het bouwvak of is dat de perceel oppervlakte. Op de plankaart wordt dat niet duidelijk aangegeven.

Verzocht wordt mijn bezwaren bij de verdere uitwerking van de plannen hierin mee te nemen.

En indien gewenst, ben ik bereid, deze punten in een mondeling gesprek nader aan u toe te lichten.

Gemeentelijke reactie

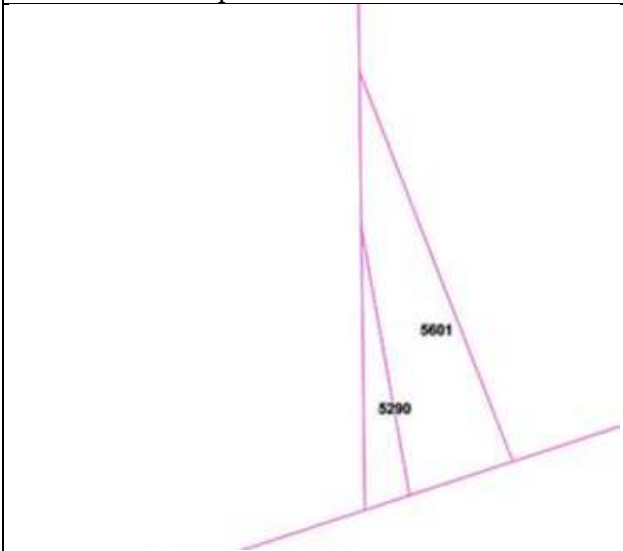
Ad 1.

De grenzen zijn onderdeel van een onderliggende kaart die is opgesteld in lijn met de regels zoals vastgelegd in de Wet Basis Registratie Ondergrond (BRO). Vanuit de beheersverordening worden deze grenzen dus niet bepaald. De ondergrond maakt dan ook geen deel uit van de beheersverordening.

Als diep op de ondergrond zoals die thans beschikbaar is wordt ingezoomd, (zie Detail zuidkant percelen) komt op de grens tussen Karel Doormanlaan 7 (links) en Kortnaerlaan 7 (rechts) één 'taartpunt' naar voren. Uit de meest recente gegevens van het kadaster blijkt dat het om twee 'taartpunten' gaat met de kadastrale nummers 5290 als 5601. Beide zijn in bezit van de eigenaar van Karel Doormanlaan 7.

Zoals aangegeven worden in een beheersverordening de kadastrale grenzen niet geregeld omdat deze daar geen onderdeel van uitmaken. Deze grenzen hebben dus geen werking voor de beheersverordening.

Het is wel van belang dat bij het bepalen van de besluitvlakken in een beheersverordening de kadastrale en dus eigendomsgrenzen meegewogen worden. In het onderhavige geval is er echter geen effect: de woningen op de percelen van zowel Karel Doormanlaan 7 als Kortnaer 7 liggen in het besluitvlak Wonen. Het besluitvlak Wonen blijft dus één geheel ongeacht de eigendomsgrenzen. Een deel van beide percelen (de taartpunten) ligt in het besluitvlak Tuin. Ook dit besluitvlak is correct toegekend en blijft één geheel. Ook hier is geen aanpassing vereist.

Detail zuidkant percelen	Besluitvlakken Wonen en Tuin
	

Ad 2.

U14.10067 maakt onderdeel uit van de procedure die gevolgd is in het kader van vergunning HZ-WABO-14-1271. De vergunning heeft betrekking op een bijbehorend bouwwerk (schuur met zonnepanelen). Legale bijbehorende bouwwerken worden doorgaans alleen aangeduid als zij in een bestemming vallen waar deze gebouwen overeenkomstig de basis planregels normaliter niet

vergund kunnen worden (zoals een carport in de bestemming Tuin). Het bijbehorend bouwwerk dat hier vergund is kan echter wel vergund worden overeenkomstig de planregels bij de bestemming Wonen en behoeft derhalve niet op de verbeelding te worden aangeduid. Een aanpassing van de verbeelding is derhalve niet nodig.

Ad 3.

Wij zijn het eens met uw standpunt dat de laagbouw in Maarn een eigen karakteristiek aan het dorp geeft. De standaard goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter zijn eerst toegestaan na een zorgvuldige afweging met in achtneming van de stedenbouwkundige kaders en het advies van onze stedenbouwkundige.

Op enkele plaatsen is nu de karakteristieke laagbouw doorbroken door hogere nieuwbouw waardoor het niet altijd meer verdedigbaar is de laagbouw in die directe omgeving te handhaven. Daarnaast was op enkele locaties de hoogte beperkt zonder dat daar een stedenbouwkundige onderbouwing aan ten grondslag lag en er ook geen beperking gold op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor die locaties hebben wij dan ook de standaard goot- en bouwhoogtes toegepast.

Voor het door u genoemde gebied (zie onderstaande uitsnede) geldt overigens een 'overige zone-afwijkende goot- en bouwhoogte'. Daarmee is de huidige situatie voor dit gebied geconsolideerd. De standaard goot- en bouwhoogte is dus hier niet van toepassing.

Gelet op bovenstaande zien wij geen aanleiding de goot- en bouwhoogtes aan te passen.



Ad 4.

In de herziene beheersverordening zijn de regels voor het vergunningsvrije bouwen opgenomen.

De definitie bebouwingsgebied zie regel 1.11 sluit hierop aan:

'1.11 Bebouwingsgebied

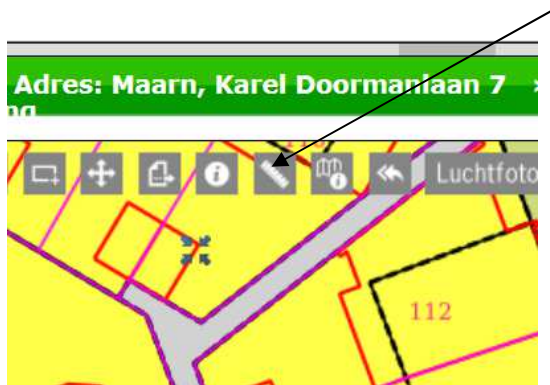
achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw'

De definitie voor bouwvlak vindt u bij planregel 1.35

'1.35 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.'

Mocht u digitaal de oppervlakte van een (deel van) een perceel willen berekenen dan kunt op onze bestemmingsplannen site de 'centimeter' gebruiken.



Een uitgebreide toelichting op het vergunningsvrije bouwen met allerlei voorbeelden is te vinden in de brochure van de rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2014/12/03/bij-een-hoofdgebouw-behorende-bouwwerken>.

Ad 5.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen en de beheersverordeningen is gewerkt aan een uniforme benadering voor het toekennen van bouwvlakken en is tevens aansluiting gezocht bij het vergunning vrij bouwen. Deze systematiek kan verschillen van de systematiek die in de diverse oudere bestemmingsplannen van de gemeente werd gehanteerd. Dat was ook hier het geval.

Voor Karel Doormanlaan 7 was in het voorheen geldende bestemmingsplan Maarn Noord verdere uitbreiding van het hoofdgebouw in oostelijke en westelijke richting niet mogelijk. Bijgebouwen en/of carports waren daar wel mogelijk. Dit is correct vertaald in de beheersverordening door in het bestemmingsvlak Wonen een bouwvlak voor de huidige woning op te nemen met daarbij in oostelijke en westelijke richting het bestemmingsvlak Wonen waarin bijbehorende bouwwerken (1 meter achter de – denkbeeldig verlengde - gevelrooilijn) kunnen worden toegestaan. Een aanpassing van het bouwvlak is dan ook niet nodig.

Conclusie

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

3.4 Reactie 4, Plattenberg 24-26 (1)

Betreft

Plattenberg 24-26

Reactie

Plattenberg 24/26: In het verlengde van de percelen Plattenberg 24 - 26 ligt een strook grond, die is verdeeld in 2 stukken van ieder 11x12 meter, grenzend aan de tuinen van deze adressen. De strook grond is in bruikleen, en heeft de bestemming 'natuur'. Aan de noordoostzijde bevindt zich, net buiten deze strook, een uitgegroeide beukenhaag die de natuurlijke grens vormt van het bos. Volgens oude informatie was het gebied ten zuidwesten van deze haag in het verleden een weiland of akker, behorende bij Landgoed Plattenberg. De twee stukken zijn aan drie zijden door tuinen omringd, waarmee ze ruimtelijk een geheel vormen. Vanwege de huidige bestemming 'natuur' mag deze grond verder niet bebouwd of beplant worden, anders dan de reeds aanwezige hoge bomen en natuurlijke begroeiing, maar dit heeft in de huidige natuurlijke vorm een enigszins troosteloze aanblik, zeker vanwege het contrast met de omliggende tuinen. Dierenleven is vanwege de omheining en de nabijheid van woonpercelen beperkt tot vogels en insecten. De gebruikers (bewoners van 24 en toekomstige bewoners van 26) willen dit kleine stuk grond bij hun tuin betrekken, zodat men in dit deel meer privacy van de omliggende huizen heeft, en meer van de vogels en rust kan genieten. Met aan te leggen begroeiing krijgen vogels daarmee ook meer beschutting dan nu. Gevraagd wordt om de bestemming te veranderen, zodat het mogelijk wordt om te graven/planten en een tuin aan te leggen waarin ook heggen en ander groen kunnen worden aangelegd. Wij verzoeken daarom de bestemming 'wonen' toe te kennen aan deze twee grondstukken, in het verlengde van de tuin van de woningen. De beschreven situatie is uitsluitend van toepassing op de uitloper achter Plattenberg 24/26. De woningen 2 t/m 22 hebben geen grond in gebruik, en het bos vormt aldaar een hecht geheel met ruime beschutting voor kleine en grotere dieren.

1

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Wijziging van een functie waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend beschouwen wij als een ontwikkeling en derhalve als niet passend binnen een beheersverordening. Deze legt immers de bestaande situatie vast. Voor een functiewijziging dient een aparte procedure gevoerd te worden. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar ons backoffice tel no 0343 565600, email: omgevingsverzoeken@heuvelrug.nl

Conclusie

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

3.5 Reactie 5, Plattenberg 24-26 (2)

Betreft

Plattenberg 24-26

1

Reactie

Wij reageren als nieuwe eigenaar van Plattenberg 26 (zie volgende pagina's).

Plattenberg 24-26

In het verlengde van de percelen Plattenberg 24 - 26 ligt een strook grond, die is verdeeld in 2 stukken van ieder 11x12 meter, grenzend aan de tuinen van deze adressen. De strook grond is in bruikleen, en heeft de bestemming 'natuur'. Aan de noordoostzijde bevindt zich, net buiten deze strook, een uitgegroeide beukenhaag die de natuurlijke grens vormt van het bos. Volgens oude informatie was het gebied ten zuidwesten van deze haag in het verleden een weiland of akker, behorende bij Landgoed Plattenberg. De twee stukken zijn aan drie zijden door tuinen omringd, waarmee ze ruimtelijk een geheel vormen.

Vanwege de huidige bestemming natuur mag deze grond verder niet bebouwd of beplant worden, anders dan de reeds aanwezige hoge bomen en natuurlijke begroeiing, maar dit heeft in de huidige natuurlijke vorm een enigszins troosteloze aanblik, zeker vanwege het contrast met de omliggende tuinen. Dierenleven is vanwege de omheining en de nabijheid van woonpercelen beperkt tot vogels en insecten.

De gebruikers (bewoners van 24 en toekomstige bewoners van 26) willen dit kleine stuk grond bij hun tuin betrekken, zodat men in dit deel meer privacy van de omliggende huizen heeft, en meer van de vogels en rust kan genieten. Met aan te leggen begroeiing krijgen vogels daarmee ook meer beschutting dan nu. Gevraagd wordt om de bestemming te veranderen, zodat het mogelijk wordt om te graven/planten en een tuin aan te leggen waarin ook heggen en ander groen kunnen worden aangelegd. Wij verzoeken daarom de bestemming 'wonen' toe te kennen aan deze twee grondstukken, in het verlengde van de tuin van de woningen.

2

De beschreven situatie is uitsluitend van toepassing op de uitloper achter Plattenberg 24/26. De woningen 2 t/m 22 hebben geen grond in gebruik, en het bos vormt aldaar een hecht geheel met ruime beschutting voor kleine en grotere dieren.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Genoemde pagina's bevatten de koopovereenkomst die als bijlage is opgenomen bij 5.2.

Ad 2.

Wijziging van een functie waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend beschouwen wij als een ontwikkeling en derhalve als niet passend binnen een beheersverordening. Deze legt immers de bestaande situatie vast. Voor een functiewijziging dient een aparte procedure gevoerd te worden. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar ons backoffice tel no 0343 565600, email: omgevingsverzoeken@heuvelrug.nl.



Conclusie

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

4 Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.

4.1 Regels parkeren en laden en lossen

In de herziening van de beheersverordening is een nieuw artikel 27.4 opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid. Onlangs is het 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' voor de hele gemeente Utrechtse Heuvelrug opgesteld in verband met het vervallen van de bouwverordening per 1 juli 2018. In het paraplubestemmingsplan zijn nieuwe uniforme bepalingen opgenomen voor parkeren en laden en lossen. De regels uit het paraplubestemmingsplan worden derhalve aangepast in de voorliggende beheersverordening. Dit leidt tot de volgende wijzigingen:

Regels

1. Artikel 27.4 Parkeren vervalt.
2. Een nieuw artikel 30 Overige regels wordt ingevoegd luidend:

'Artikel 30 Overige regels

30.1 Parkeergelegenheid

30.1.1 Parkeergelegenheid bij bouwen

- a. Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of vergroot wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Deze bepaling geldt niet voor herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging;
- b. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

30.1.2 Parkeergelegenheid bij functiewijziging

- a. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging waarvoor een omgevingsvergunning is vereist van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet voor bestaand gebruik;
- b. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk

Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij wordt alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

30.1.3 Afwijken van de parkeernormen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 30.1.1 en 30.1.2 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft. De aanvrager dient in dat geval door middel van een verkeersonderzoek naar oordeel van het bevoegd gezag aan te tonen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

30.2 Laad- en losruimte

30.2.1 Laad- en losruimte bij bouwen

Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarvan een behoefte aan ruimte voor laden of lossen van goederen wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of vergroot wanneer aan, in of onder dat bouwwerk dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, niet wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging.

30.2.2 Laad- en losruimte bij functiewijziging

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging waarvoor een omgevingsvergunning is vereist van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk. Deze bepaling geldt niet voor bestaand gebruik.

30.2.3 Afwijken van de regels voor laad- en losruimte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 30.2.1 en 30.2.2 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft. De aanvrager dient in dat geval door middel van een verkeersonderzoek naar oordeel van het bevoegd gezag aan te tonen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.'

Toelichting

De nieuwe regels worden in de plantoelichting benoemd en uitgelegd.

4.2 Nagekomen reactie TenneT

Betreft

Hoogspanningsverbinding

Reactie

Onlangs werd het bovengenoemde plan via nieuwe plannen ter inzage gelegd. Van de gelegenheid om hier een inspraakreactie op te geven maakt TenneT TSO B.V. bij deze gebruik. De ter inzagelegging was tot en met 5 april. Indien u van mening bent dat onze reactie te laat is ingediend, willen wij u verzoeken om deze mee te nemen bij de ter inzagelegging van het ontwerp.

Binnen de grenzen van het genoemde plan bevindt zich de 150.000 Volt hoogspanningsverbinding Driebergen - Veenendaal 't Goeie Spoor met een bijbehorende belemmerde strook van 55 meter (27,50 meter aan weerszijden van het hart).

1

Op de verbeelding van het plan (Ruimtelijke Plannen) is geen belemmerde strook opgenomen. Wij verzoeken u om dit op de verbeelding aan te passen.

Bij het doornemen van het plan, viel het ons op dat er onder **artikel 2.2** algemene wijzigingen zijn opgenomen die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie; het toestaan van zonnepanelen (**artikel 2.2.2**) bij particuliere huishoudens en bedrijven voor eigen gebruik. Omdat dit plan een stedelijk plan is en er zich woningen binnen de belemmerde strook bevinden, willen wij u verzoeken om in uw beleid op te nemen, dat bij aanvragen voor zonnepanelen van eigenaren die binnen de belemmerde strook van de hoogspanningsverbinding worden gedaan, deze aanvragen door TenneT getoetst moeten worden. Motivatie hiervoor is dat het toestaan van zonnepanelen binnen de belemmerde strook niet zonder meer mogelijk is. U kunt hierbij denken aan de bereikbaarheid van de verbinding/masten en technische aspecten die hierbij een rol (kunnen) spelen. Vandaar ook ons verzoek om dit verbod op te nemen in de regels (artikel 20.4.1).

2

Wij willen u er op attenderen dat de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding een verminderde opbrengst van de zonnepanelen ten gevolge kan hebben door bijvoorbeeld schaduw van de draden/masten, maar ook tijdens het schilderen van de masten dienen er voorzorgsmaatregelen te worden getroffen door het afdekken van de panelen. Daarnaast kan de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding schade berokkenen aan de zonnepanelen d m v. ijsafzetting op de draden die naar beneden vallen of door zogenaamde draadslachtoffers (vogels die tegen de draden vliegen). TenneT kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

3

Onder **artikel 20** zijn de regels opgenomen voor de Leiding - Hoogspanningsverbinding. Het geschrevene in artikel 20.2.1 onder b. en c. verzoeken wij u om te verwijderen, omdat deze bouwwerken niet van toepassing zijn voor een hoogspanningsverbinding.

Als tekstvoorstel zou hier kunnen staan:

b. Op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen.

4

c. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering

5

Daarnaast willen wij u verzoeken om de andere verbodsbepalingen die aangegeven zijn in de toegevoegde bijlage, over te nemen in de regels van het plan. In verband met de geldende beperkingen binnen de belemmerde strook is het noodzakelijk dat een overlegsituatie tot stand wordt gebracht tussen opdrachtgevers en/of uitvoerders van werken of werkzaamheden om hun plannen op toelaatbaarheid te toetsen. Werken of werkzaamheden onder of in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding kan de leveringszekerheid in gevaar brengen. Bijvoorbeeld bij grondbewerkingen of bij het aanleggen van vijvers e.d. kan dit gevolgen hebben voor de stabiliteit van de masten. Bij bouwwerkzaamheden worden grote(re) machines ingezet en deze kunnen de draden raken wanneer ze hier niet op letten. Ook het opstellen van telescoopkranen kan ernstige gevolgen hebben en dat willen wij als netbeheerder graag voorkomen. Daarnaast is het opslaan van (brandbare) goederen onder de verbinding niet toegestaan. Om de kans hierop zoveel mogelijk te reduceren acht TenneT het noodzakelijk dat, naast de privaatrechtelijke bescherming, ook een (uitgebreidere) publiekrechtelijke bescherming wordt verkregen.

6

Motivatie voor prioriteitsvolgorde

In ons tekstvoorstel vragen we ook om het opnemen van een prioriteitsvolgorde. Bij meervoudige of dubbelbestemmingen op dezelfde locatie is het noodzakelijk om een voorrangregeling toe te passen om strijdigheid in bepalingen te voorkomen. Wij verzoeken u om de volgende tekst toe te voegen aan dit artikel:

"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".

Vooroverleg

7

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. TenneT is behartigt met het beheer van de hoogspanningsverbindingen vanaf 110.000 Volt in opdracht van het Ministerie. Wij verzoeken u om binnen uw gemeente TenneT TSO B.V. op te nemen in de procedure van vooroverleg ex artikel 3.1.1. lid 1 Bro, zodat wij vroegtijdig bij eventueel ingrijpende plannen worden betrokken en tijdig een reactie kunnen indienen en kunnen beoordelen of de plannen (technisch) haalbaar zijn, zonder dat de leveringszekerheid en veiligheid van een hoogspanningsverbinding in het geding komt.

Gemeentelijke reactie

Ad.1.

Op de verbeelding is wel een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen maar deze is slechts circa 10 m breed. De verbeelding wordt aangepast naar aanleiding van de reactie.

Ad. 2.

In de belemmeringszone van de hoogspanningsverbinding is overwegend openbaar gebied aangelegd zoals groen, water en wegen. Wel liggen deels voorzieningen van bestaande woningen in Maarn binnen de belemmeringszone. In de door u genoemde gevallen is artikel 20.2.1 van de planregels van toepassing: bouwen (dus ook het plaatsen van zonnepanelen) is hier slechts onder strikte voorwaarden mogelijk in de vorm van een binnenplanse afwijking. Hierbij geldt onder meer als voorwaarde dat de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Hiermee is het belang van een goed functionerende hoogspanningsverbinding voldoende geborgd.

Ad. 3.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 4.

Wij streven naar flexibele bestemmingsplannen en willen de mogelijkheid open houden voor de bouw van kleinschalige gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals bijvoorbeeld een transformatorhuis. Wij zijn van mening dat deze regel de belangen van TenneT niet schaadt, omdat deze bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan met toestemming van de beheerder van de hoogspanningsverbinding. Het opnemen van een absoluut verbod is ons inziens onnodig beperkend.

Ad. 5.

Wij zijn van mening dat de regeling in de huidige situatie voldoende is. Zoals door u aangegeven worden een heleboel zaken via het privaatrechtelijke spoor al beschermd. Wij streven ernaar dubbele regelgeving en overlap tussen publiek en privaatrecht te vermijden. Daar komt bij, dat u de huidige verbodsbepalingen al in eerder stadium voldoende heeft geacht, bijvoorbeeld in het kader van de bestemmingsplannen Bedrijventerreinen en OMMA.

Ad. 6.

Wij delen deze reactie gedeeltelijk en passen de aanhef van het artikel aan, zodat duidelijk wordt dat de genoemde regels voorrang hebben boven de overige bestemmingen van deze gronden. Wij nemen het tekstvoorstel niet over, omdat wij kiezen voor uniformiteit in onze plannen.

Ad. 7.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening.

Op basis van onze inspraakverordening hebben wij het plan ter inzage gelegd zodat een ieder kan reageren op de concept beheersverordening.

Voor het verdere verloop van de procedure verwijzen wij naar Hoofdstuk 2.

Er is in het kader van de beheersverordening geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter mogelijk.

5 Bijlagen bij reactie

5.1 Bijlage 1

Motie bouwmogelijkheden Meubin terrein

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, in vergadering bijeen op donderdag 16 juni 2016,

Constaterend dat

- de heer ..., eigenaar van Meubin de raad heeft uitgenodigd tot een bezoek aan het bedrijf en het terrein en waarmee impliciet wordt gevraagd een standpunt in te nemen, "zodat gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, waarin het bestemmingsplan voorziet."
- In februari 2016 een bezoek van raadsleden aan de locatie heeft plaatsgevonden;
- Het college in een besluit van 14 oktober 2014 een principeverzoek heeft afgewezen
- De bevoegdheid tot heroverweging van de principe
- uitspraak over het plan van Meubin ligt bij het college
- Voor het kansrijk starten van een nieuwe beoordeling van de plannen een uitspraak van de raad nodig is

Overwegende dat

- De bestemming van het terrein niet persé een natuurbestemming hoeft te zijn
- Het wenselijk wordt geacht om enige vorm van woningbouw te realiseren indien de randvoorwaarden daarvoor kunnen worden gehonoreerd
- Het met initiatiefnemer bespreekbaar is af te wijken van het bouwplan zoals beschreven in het principeverzoek

verzoekt het college:

- (Namens hem) aan initiatiefnemer te verzoeken met onderzoek Onderbouwde informatie aan te leveren over de thema's die i.c. relevant zijn, te weten woningbehoefte, geluidbelasting, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, natuurwaarden alsmede de conclusies op basis van die informatie, over de realiseerbaarheid van woningbouw op deze locatie;
- Indien na toetsing van deze informatie onomstotelijk blijkt dat woningbouw met inachtneming van aanvullende technische maatregelen en voorzieningen technisch en economisch uitvoerbaar is, zijn ruimtelijke en



stedenbouwkundige bezwaren t.a.v. de locatie, zoals verwoord in zijn principe-uitspraak van 14 oktober 2014, in te trekken en zijn principe uitspraak te heroverwegen/herzien.

En gaat over tot de orde van de dag.

5.2 Bijlage 2

KOOPOVEREENKOMST WONING

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2016). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de "Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument".

De ondergetekende(n):

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

Betreft: Plattenberg 26, 3951 AR Maarn

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): Plattenberg 26, 3951 AR Maarn

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op 29 juni 2018 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notaris kantoor _____ gevestigd te _____

artikel 20 Nadere afspraken

Bouwtechnische keuring.

Koper heeft de woning bouwkundig laten keuren binnen de termijn van de wettelijke bedenktijd. De uitslag van deze keuring heeft koper geen aanleiding gegeven om niet tot koop over te gaan. Koper is derhalve op de hoogte van de bouwkundige staat van de woning.

Ontbindende voorwaarde verkoper.

Verkoper kan onderhavige koopovereenkomst ontbinden indien hij niet uiterlijk 22 maart 2018 aan de achterzijde van kadastraal perceel gemeente Maarn, sectie A, nummer 4090 heeft kunnen aankopen. Dit aan te kopen gedeelte is kadastraal bekend: gemeente Maarn, sectie A, nummer 5469, gedeeltelijk. Aangehecht is kadastrale tekening waarop het aan te kopen perceel is gearceerd.

De aan te kopen grond is onderdeel van onderhavige overeenkomst.



