

Behoort bij raadsvoorstel 2018-030, titel:
Gewijzigd vaststellen beheersverordening 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening'.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op ;

- Het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2017;
- De memo van het college dd. 13 juni 2018 met de voorgestelde aanpassing van het raadsbesluit inzake de aanvulling van de Nota inspraak met een punt vijf van reactie 2 karel Doormanlaan 7.
- De memo van het college dd. 18 juni 2018 met de voorgestelde aanpassing van het raadsbesluit inzake de wijziging van de bestemming van de percelen aan de Tuindorppweg 40c, 40d en 40e te Maarn

BESLUIT

1. de Nota Inspraak 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening' inclusief ambtshalve wijzigingen vast te stellen met inbegrip van de volgende aanpassing van een punt 5 aan reactie 2, Karel Doormanlaan 7 en de gemeentelijke reactie daarop:

Reactie

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.

Gemeentelijke reactie

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.

en de indieners van de reacties dienovereenkomstig te berichten;

2. a. Op de verbeelding voor het perceel Tuindorpweg 40c de aanduiding (bw) op te nemen;
- b. Op de verbeelding de bestemming voor de percelen Tuindorpweg 40d en 40e te wijzigen van Detailhandel naar Wonen-S2 met de erbij behorende bestemming Tuin;
3. de beheersverordening 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1^e herziening' (IDN: NL.IMRO.1581.MAAwoongebiedveeg-BV03) gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de Nota Inspraak genoemde wijzigingen ten opzichte van de conceptbeheersverordening;
4. de voor deze planversie gebruikte ondergrond: o_NL.IMRO.1581.MAAwoongebiedveeg-BV03 vast te stellen.

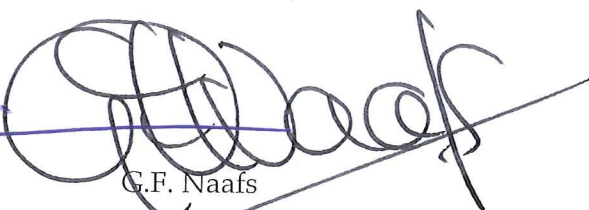
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2018.

De raad voornoemd,
de griffier,



W. Hooghiemstra

de voorzitter,



G.F. Naafs



Memo

Aan : De Raad
Van : Het College van Burgemeester en Wethouders
Datum : 13 juni 2018
Bijlage(n) : -

Betreft : Ambtshalve wijziging beheersverordening Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening

Aanleiding

Met ons besluit van 22 mei jl. verzoeken wij uw Raad de Nota Inspraak 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening' inclusief ambtshalve wijzigingen en de beheersverordening 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening' gewijzigd vast te stellen. Zulks met inachtneming van de in de Nota Inspraak genoemde wijzigingen ten opzichte van de conceptbeheersverordening. Gebleken is dat de Nota Inspraak nog een wijziging behoeft. In dit memo wordt hierop nader ingegaan. Voorgesteld wordt aan uw raad deze wijziging op te nemen in de vast te stellen Nota Inspraak.

Karel Doormanlaan 7

De eigenaar van Karel Doormanlaan 7 heeft een reactie ingediend. Abusievelijk is daarbij niet ingegaan op zijn opmerking dat het bestemmingsvlak Wonen te eng bestemd is. Wij stellen voor de Nota Inspraak aan te passen door bij Reactie 2, Karel Doormanlaan 7, een punt 5 als volgt in te lassen:

Reactie

.....

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.

.....

Gemeentelijke reactie

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.

De eigenaar van Karel Doormanlaan 7 heeft inmiddels te kennen gegeven dat hij het bouwvlak zou willen uitbreiden. Een dergelijke uitbreiding willen wij zeker in overweging nemen maar daarvoor dient een aparte planologische afweging gemaakt te worden. Het instrument beheersverordening heeft immers als doel de bestaande situatie te regelen en geen nieuwe ontwikkelingen te faciliteren.



Memo

Aan : De Raad
Van : Het College van Burgemeester en Wethouders
Datum : 18 juni 2018
Bijlage(n) : -

Betreft : Ambtshalve wijziging beheersverordening Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening

Aanleiding

In de beeldvormende vergadering van 14 juni jl. inzake de beheersverordening 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening' die u ter vaststelling wordt aangeboden, zijn de percelen Tuindorpweg 40c, 40d en 40e besproken. Gebleken is dat de bestemming van deze percelen niet juist in de beheersverordening is opgenomen. Met betrekking tot deze percelen treft u onderstaand ons voorstel aan. Daarnaast wilt u weten wat de status is van Woudenbergseweg 3 (bestemmingsplan Grote Bloemheuvel) en of dit plan in de beheersverordening opgenomen kan worden. Onderstaand gaan wij daar nader op in.

Tuindorpweg 40c

Voor dit perceel is de bestemming Detailhandel uit de beheersverordening ongewijzigd overgenomen in de herziening die ter vaststelling voorligt. Naar nu blijkt heeft dit perceel in het voorafgaande bestemmingsplan Maarn Noord de bestemming 'Winkel 2'. Daarin is wonen in verband met de winkel toegestaan.

Wij stellen daarom voor in de beheersverordeningen voor dit perceel de aanduiding (bw) op de verbeelding op te nemen zodat wonen in een bedrijfswoning is toegestaan.

Tuindorpweg 40d en 40e

Voor het perceel Burg Everwijn Langeplein 2 is in 2015 een omgevingsvergunning voor Wonen verstrekt (HZ-WABO-15-0265). Aan dit perceel is daarom in de herziening het bestemmingsvlak Wonen-S2 toegekend. Naar nu blijkt maken de adressen Tuindorpweg 40d en 40e onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Wij stellen daarom voor conform de verleende vergunning ook aan deze percelen Wonen S-2 toe te kennen.

Indien u instemt met onze voorstellen voor Tuindorpweg 40c en Tuindorpweg 40 d en 40e moet een nieuw beslispunt, nummer 2, toegevoegd worden dat luidt:

2. a. Op de verbeelding voor het perceel Tuindorpweg 40c de aanduiding (bw) op te nemen;

- b. Op de verbeelding de bestemming voor de percelen Tuindorpweg 40d en 40e wijzigen van Detailhandel naar Wonen-S2.

Woudenbergs weg 3

Het bestemmingsplan voor dit perceel, Grote Bloemheuvel, is op 15 oktober 2015 onherroepelijk geworden. De initiatiefnemer heeft nog geen vervolgstappen ondernomen. Het plan is niet in de herziening verwerkt omdat de opdracht is de tekortkomingen in beheersverordening zelf te corrigeren. Het veranderen van het plangebied is niet aan de orde.