



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties op het
voorontwerpbestemmingsplan Raadhuisplein Maarn**

Augustus 2015

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Procedure	4
3. Wettelijk overleg.....	5
3.1 Inleiding.....	5
3.2 Reacties	5
3.3 Conclusie wettelijk overleg.....	6
4.1 Inleiding.....	7
4.2 Inspraakreactie.....	7

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording geeft de beantwoording op de vooroverleg- en inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor het plan om een nieuwe invulling te geven aan het Raadhuisplein en de aldaar aanwezige bebouwing. De begrenzing van het plan wordt gevormd door verschillende wegen, te weten in noordelijke richting de Kapelweg aan de oostzijde door het Raadhuisplein, en aan de zuid- en westzijde aan de Lindenlaan en de Kastanjelaan. Bovendien grenst het plangebied gedeeltelijk aan de tuinen van de woningen aan de Acacialaan en de Wethouder de Bruinlaan.

Het plan beoogt een nieuwe invulling te geven aan het voormalige gemeentekantoor, de brandweervilla en omliggende gronden (o.a. het Raadhuisplein). In het gemeentekantoor aan het Raadhuisplein 1 en 1a worden maatschappelijke functies, kantoor en acht appartementen mogelijk gemaakt. In de brandweervilla (Raadhuisplein 2) komen twee woningen. Bovendien wordt het mogelijk gemaakt om naast het gemeentekantoor twee geschakelde of vrijstaande woningen te bouwen.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure
- het resultaat van het wettelijke overleg
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is tevens toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerpbestemmingsplan Raadhuisplein Maarn vanaf 7 juni 2013 tot en met 18 juli 2013 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota van Beantwoording worden de insprekers onder toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens informatie verstrekt over de vervolgprocedure van het ontwerpbestemmingsplan. In de onderhavige fase is nog sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen ter kennisname van de gemeenteraad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of I&M-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt. Het is tevens mogelijk tijdens deze beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. Het plan treedt dan pas in werking nadat op dit verzoek is beslist door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van een aantal instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

3.2 Reacties

Reactie ontvangen van:

1. Veiligheidsregio Utrecht
2. Waterschap Vallei & Veluwe
3. Provincie Utrecht

Reactie 1

Op 5 juni j.l. heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerp bestemmingsplan "Raadhuisplein Maarn". Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik.

Na bestudering van het voorontwerp bestemmingsplan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingplicht geldt voor het groepsrisico.

Ik zie dan ook geen aanleiding om u te adviseren over het nemen van eventuele aanvullende maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid of de voorbereiding op de rampenbestrijding.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie reactie 1

Deze reactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

Reactie 2

Door de beperkte omvang van het plan en door de ligging (hoog en droog) heeft het plan weinig tot geen invloed op de waterhuishouding.

Wel willen we graag meegeven dat we een duurzame ontwikkeling belangrijk vinden. Wij kunnen ons daarom ook vinden in de waterparagraaf die in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen. We hechten vooral waarde aan het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel waarbij het schone hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd en het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie reactie 2

Deze reactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

Reactie 3

Op 5 juni 2013 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan “Raadhuisplein Maarn” ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan 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 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie reactie 2

Deze reactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

3.3 Conclusie wettelijk overleg

De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan..

4. Inspraakreacties

4.1 Inleiding

Er is op het voorliggende plan 1 inspraakreactie ingediend.

Ontvankelijkheid inspraakreacties

De inspraakreactie is schriftelijk ingediend binnen de inspraaktermijn, welke liep tot en met 18 juli 2013. De inspraakreactie wordt daarom in beschouwing genomen.

4.2 Inspraakreactie

Geacht college,

Er loopt momenteel een bestemmingsplanprocedure voor de invulling van het voormalige gemeentekantoor, de brandweervilla en het wijzigen van de bestemming van de omliggende gronden naar een woonbestemming. Naar aanleiding van deze procedure dienen wij een zienswijze in, waarin wij u verzoeken het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Onze zienswijze heeft betrekking op de toekomstige bestemming 'wonen'. Wij kunnen ons niet vinden in de situering van het bouwvlak t.o.v. ons perceel, de grootte van het bouwvlak en het bouwvolume wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wij kunnen wel instemmen met het feit dat er een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt.

In de volgende opsommingen wordt beargumenteerd om welke redenen wij vinden dat het voorontwerpbestemmingsplan moet worden aangepast:

Huidig bestemmingsplan

1

In het geldende bestemmingsplan zijn geen bouwwerken toegestaan op de percelen waar de toekomstige woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Wij ondervinden ernstige planschade door deze ontwikkeling. In de hierna volgende procedure gaan wij ons hierop beroepen.

Bouwvolume

Volgens de bestemmingsplanvoorschriften is een maximale nokhoogte van de woningen toegestaan van 11 meter. Wij zijn het niet eens met deze maximaal toegestane nokhoogte.

Privacy

2

Door deze mogelijkheid in combinatie met de situering van het bouwvlak, welke dicht bij ons perceel is gesitueerd, worden wij enorm geschaad in onze privacy. In de huidige situatie kunnen wij vrij in van onze tuin genieten en van al het groen om ons heen. In de nieuwe situatie bestaat de mogelijkheid dat er raamopeningen in de gevel of in het dakvlak (dakramen, dakkapel) worden geplaatst. Dit heeft tot gevolg dat men in onze tuin kan kijken, wat ons woongenot zeer verminderd. Wij willen dat de nokhoogte wordt aangepast tot maximaal 9 meter én dat het de situering van het bouwvlak wordt verschoven en verkleind, zie onderwerp 'situering bouwvlak'.

Bezonnning

3

Gezien de situering van ons perceel t.o.v. de toekomstige bebouwing komen wij tot de conclusie dat de hoeveelheid zon/daglicht op ons perceel sterk verminderd door de schaduw die de nieuwbouw teweeg brengt. Dit heeft ook gevolg voor het lichtinval in de woning. Deze zal ook

door de schaduw van de nieuwbouw in capaciteit verminderen. Door verschuiven en verkleinen van het bouwvlak en verkleinen van de maximale nokhoogte zal de hoeveelheid schaduw verminderen t.o.v. de nu voorgestelde mogelijkheden.

Omgeving

Wij hebben onderzoek gedaan naar nokhoogten die zijn toegepast in onze omgeving. Hieruit kunnen wij concluderen dat nergens een nokhoogte is toegepast van 11 meter. De nokhoogte van 11 meter is buiten proporties en past niet in de omgeving. Daarentegen is een maximale nokhoogte van 8 meter wel toelaatbaar, gezien vergelijkbare woningen een nokhoogte hebben tussen 7 en 8 meter. De volgende adressen met de daarbij behorende nokhoogten voegen wij hierbij toe:

- Lindelaan 1 en 3, type 2-onder1kap, nokhoogte ca. 8 meter;
- Lindelaan 2 en 4, type 2-onder1 kap, nokhoogte ca. 7 meter;
- Kastanjelaan 2 en 4, type 2-onder1 kap, nokhoogte ca. 8 meter
- Acacialaan 16, type rijtjeswoning, nokhoogte ca. 9 meter

Situering bouwvlak

Het ingetekende bouwvlak heeft de afmetingen 24 x 14. Zoals het bouwvlak nu is ingetekend is het mogelijk om het hoofdgebouw slechts op 1 meter van de perceelgrens te bouwen. Dit is gemeten t.o.v. de uiterste rechterhoek van het bouwvlak naar de rechter perceelgrens. Dit is in strijd met het beeldkwaliteitsplan. Hierin is aangegeven dat de afstanden van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen minimaal 3 meter moet zijn. Dit is vereist voor het gehele bouwvlak en niet slechts voor een gedeelte. Dit moet worden aangepast.

Wij willen dat het bouwvlak wordt verkleind en verplaatst, zodat wij minimaal hinder ondervinden van de toekomstige woningen. Wij stellen voor om de minimum afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens van 3 meter te vergoten naar 6 meter. Door deze afstand wordt onze privacy minder geschaad en zullen wij ons minder 'ingebouwd' voelen. Daarnaast willen wij dat het bouwvlak richting de Lindenlaan wordt verschoven. Momenteel is in het beeldkwaliteitsplan een vereiste opgenomen van een groene berm van minimaal 2 meter en een voortuin van minimaal 6 meter. Volgens de plankaart bedraagt de afstand van de uiterst rechterhoek van het bouwvlak tot de Lindenlaan ca. 10 meter. Ons inziens kan het bouwvlak circa 5 meter naar voren geschoven worden. Door deze verplaatsing wordt onze privacy minder geschaad en zullen wij ons tevens minder 'ingebouwd' voelen.

De cursief gedrukte onderdelen 'privacy' en 'bezonning' van de vorige alinea's zijn ook bij dit onderdeel van toepassing. Door een aangepaste situering van het bouwvlak, zullen wij minder schade in ons woongenot ondervinden.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Gezien het feit dat er in de huidige situatie geen bebouwing is toegestaan, ondervinden wij schade aan deze nieuwe situatie in de zin van privacy, planschade, woongenot en de verminderde capaciteit van zon/daglicht op ons perceel en in de woning.

Doordat in de nieuwe situatie het mogelijk wordt gemaakt om naast het hoofdgebouw ook bijgebouwen (aangebouwd en vrijstaand), uit- en aanbouwen te realiseren word deze bovengenoemde punten nog meer versterkt in negatieve zin.

De bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De bouwwerken mogen buiten het bouwvlak maximaal 4,5 meter hoog worden mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan en mogen op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

Dit betekent dat een bijgebouw van 10 meter diep en 5 meter breed (max 50 m²) en een nokhoogte van 4,5 meter op onze perceelgrens is toegestaan volgens deze bestemmingsplanvoorschriften.

Daarnaast is in de bestemmingsplanvoorschriften de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het voorschrift dat er maximaal 3 meter buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. In deze afwijkingsmogelijkheid is geen maximum opgenomen. Wij willen dat deze afwijkingsmogelijkheid wordt geschrapt, aangezien er voldoende bebouwingsmogelijkheden op het perceel mogelijk zijn.

Wij willen dat er een strook 'tuin' bestemming wordt opgenomen evenwijdig aan onze achterste perceelgrens, zodat bebouwing op die strook niet mogelijk wordt gemaakt. Of de maximale nokhoogte verlagen tot 3 meter (alleen plat dak mogelijk).

Vergunningsvrij bouwen

Gezien het feit dat er door het realiseren van een woonbestemming tevens vergunningsvrije mogelijkheden worden gecreëerd, willen wij dat het bestemmingsplan daarop anticipeert door een strook 'tuin' bestemming op te nemen, zoals bij de vorige alinea is omschreven.

Parkeerplaats

Wij verliezen onze parkeermogelijkheden door deze ontwikkeling. Momenteel maken wij gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen, welke zich naast ons perceel bevinden. De parkeerplaatsen in de omgeving zijn bezet. Wij willen hiervoor compensatie.

1. In tegenstelling tot waar u van uitgaat is op het perceel waar nu twee woningen zijn voorzien op grond van het huidige bestemmingsplan "Maarn-Zuid" wel toegestaan te bouwen. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is op korte afstand van de perceelgrens (circa 5 meter) van uw woning een bouwvlak opgenomen. Het gebouw dat binnen dit bouwvlak kan, kan volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte krijgen van 8 meter. Bovendien zijn op grond van het huidige bestemmingsplan buiten het bouwvlak (dus ook op de perceelgrens) bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan zoals speeltoestellen met een bouwhoogte van 4,5 meter en erfafscheidingen met bouwhoogte van 2 meter hoog voor zover achter de voorgevelrooilijn.

Wij wijzen u op deze bestaande bouw mogelijkheden, omdat bij het bepalen of planschade geleden wordt, er een vergelijk wordt gemaakt tussen hetgeen planologisch is toegestaan op grond van het "oude" bestemmingsplan in vergelijk met het "nieuwe" bestemmingsplan. De feitelijke situatie doet bij een dergelijk vergelijk niet ter zake. Het staat u natuurlijk vrij om in een tegemoetkoming in de planschade te verzoeken.

2. Op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven. Hiermee wordt de privacy aantasting die u vreest grotendeels voorkomen. Wij constateren wel dat de één van de woningen op te korte afstand van uw perceel kan komen en hebben dit dan ook aangepast.
3. U heeft gelijk dat de nieuwe woningen een beperking van het zon- en daglicht opleveren. Echter vanwege de ligging van uw perceel ten opzichte van de stand van de zon en de

situering van de nieuwe woningen, zal deze beperking gering zijn. Er is dus geen sprake van een onevenredige benadeling. Het vormt dan ook geen reden om de bouwhoogte van de woningen aan te passen.

4. De woningen worden ingepast tussen het voormalige gemeentekantoor met een goot- en bouwhoogte van 8 en 12 meter en de woningen aan de Acacialaan met een goot- en nokhoogte van 6 en 9 meter. Ons inziens passen woningen met een goot- en nokhoogte van 4,5 en 11 meter hier goed tussen. Door de gekozen goot- en nokhoogte blijven de woningen zowel passend ten opzichte van het hogere naastgelegen gemeentekantoor als passend ten opzichte van de lagere (2 meter) woningen aan de Acacialaan.
5. U heeft gelijk dat de minimale afstand van 3 meter die het stedenbouwkundig plan voorschrijft niet gehaald wordt. Wij hebben het bouwvlak op dit punt gewijzigd, Bovendien komen wij u tegemoet en door de bouwdiepte wijzigen van 14 naar 12 meter. Er zijn echter onvoldoende redenen om het bouwvlak te verplaatsen, zoals u wenst. Zoals uit onze beantwoording onder punten 2 en 3 blijkt is er namelijk geen sprake van een onevenredige benadeling van uw perceel als het gaat om lichtinval en privacy.
6. De door u aangehaalde regels zijn niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij hanteren voor erfbouw op woonpercelen standaardregels die aansluiten bij het in 2014 gewijzigde omgevingsvergunningsvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht. Dat betekent dat het eenieder is toegestaan / het recht heeft een bepaalde mate aan erfbouw is de vorm van aan-, uitbouwen en bijgebouwen op zijn achter- en zijerf bij zijn woning te plaatsen. Wij kunnen deze rechten niet meer beperken d.m.v. een bestemmingsplan.
7. Uw verzoek kunnen wij niet honoreren. Omgevingsvergunningsvrij bouwen blijft namelijk ook, als wij de bestemming "Tuin" opnemen, mogelijk. Los daarvan zien wij ook geen reden om een dergelijke beperking op te nemen en verwijzen wij naar onze reactie onder punt 6.
8. Het betreft hier openbare parkeerplaatsen die van de gemeente zijn. Van compensatie kan dan ook geen sprake zijn.

Conclusie inspraakreactie

Deze inspraakreactie wordt deels gedeeld en leidt tot de volgende aanpassing in het plan:

- op de verbeelding wordt het bouwvlak van het nieuw te bouwen dubbele woonhuis aangepast, zodat ten opzichte van de perceelgrens van het perceel van reclamant 3 meter in acht wordt genomen.
- de diepte van het bouwvlak voor de twee woningen wordt aangepast van 14 naar 12 meter.