



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording van de zienswijze op het
ontwerpbestemmingsplan Raadhuisplein, Maarn**

Februari 2016

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
2.1 Inleiding.....	5
2.1. Reclamant 2.1	5

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de zienswijzenfase van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Raadhuisplein, Maarn. Het bestemmingsplan maakt maatschappelijke functies, kantoor en woningen in het voormalige raadhuis aan het Raadhuisplein 1 en 1a te Maarn mogelijk. Ook wordt het mogelijk om in brandweervilla (Raadhuisplein 2) maximaal twee woningen te realiseren. Bovendien wordt het mogelijk gemaakt om naast het Raadhuis 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;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Raadhuisplein Maarn heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 december 2015 (tot en met 28 januari 2016) (zes weken) ten behoeve van de zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van een en ander is op 17 december 2015 openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en de gemeentepagina in nieuwsblad 'De Kaap'. Gedurende bovengenoemde termijn is één schriftelijke zienswijze ontvangen.

Naar aanleiding van deze Nota Zienswijzen en bestuurlijk fiat van het college van B&W wordt het ontwerpbestemmingsplan samen met de Nota Zienswijzen ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Binnen twaalf weken na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de behandeling in de raad zal een hoorzitting plaatsvinden. Alle indieners van een zienswijze worden hiervoor uitgenodigd en in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten. Vervolgens vindt behandeling in de raad plaats. De raad kan het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

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 beroepsschriften 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.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijze is letterlijk in deze nota overgenomen en is dus niet samengevat of gewijzigd.

2. Zienswijze

2.1 Inleiding

Op voorliggend plan is één zienswijze ingediend.

2.2. Reclamanten 1

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 ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Ondanks de wijzigingen t.o.v. het voorontwerpbestemmingsplan kunnen wij ons niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Onze zienswijze heeft betrekking op de ontwikkelingen m.b.t. de 2 vrijstaande woningen. 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 ontwerpbestemmingsplan moet worden aangepast:

Huidig bestemmingsplan

1

De voorschriften van het geldende bestemmingsplan t.o.v. de bouwmogelijkheden/ bouwmassa voor woningbouwontwikkeling zijn minder ruim t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is de afstand van het bouwvlak tot onze perceelgrens minimaal 5 meter, dit is 2 meter meer dan in het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast is momenteel een bouwhoogte toegestaan van 8 meter. Dit is 3 meter minder dan hetgeen momenteel ter inzage ligt. 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 en een maximale goothoogte van 4,5 meter. Wij zijn het niet eens met deze maximaal toegestane nokhoogte.

kapvorm

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat qua kapvormen een zadeldak of een schilddak zijn toegestaan. Daar kunnen we ons enigszins in vinden, aangezien, dit vanuit ons perceel beschouwd, minder massief oogt dan een mansardekap.. Echter kunnen wij ons niet vinden in de maximale hellingshoek van 65 graden. Daarnaast zijn wij het niet eens met het toestaan van een mansardekap. Volgens het bestemmingsplan is voor deze kapvorm een maximale hellingshoek toegestaan van 75 graden. Beide kapvormen met de bijbehorende toegestane hellingshoeken

2 hebben tot gevolg dat vanuit ons perceel gezien dit vergelijkbaar is met het aanzicht tegen een grote muur van mogelijk 11 meter hoog. Dit is onwenselijk, aangezien we op die manier worden ingebouwd met de daarbij behorende schaduwwerkingen en wij tevens geen privacy meer hebben.

Privacy

Allereerst waarderen wij het dat het bouwvlak een meter is aangepast ten opzichte van onze perceelsgrens. Echter merken wij op dat u een deel van de gronden, welke grenst aan onze tuin, heeft veranderd in een andere bestemming. In het voorontwerp hadden deze gronden de bestemming 'tuin', waar bijgebouwen niet zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'wonen', waardoor er wel bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Wij vinden dat door het wijzigen van de bestemming tuin naar wonen de wijziging van het bouwvlak teniet wordt gedaan.

Wij begrijpen dat er mogelijkheden zijn voor vergunningsvrij bouwen en dat deze min of meer in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Echter heb ik uit het stedenbouwkundig kader begrepen dat de zijgevel moet worden aangemerkt als voorgevel. Op die manier zou vergunningsvrij bouwen, die als voorwaarde hebben dat deze op het achtererfgebied moeten worden gesitueerd, niet mogelijk zijn. Doordat nu deze gronden de bestemming 'wonen' hebben en de restrictie (dat bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied dienen te worden gesitueerd) niet in de bestemmingsplanvoorschriften is opgenomen, heeft tot gevolg dat er meer massa kan worden gesitueerd aan de voor/zijkant en opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Wij willen dat het bouwblok meer van onze perceelsgrens wordt gesitueerd en dat de gronden, welke naast ons perceel zijn gelegen, weer de bestemming 'tuin' krijgen. Bij het onderdeel kapvorm hebben wij aangegeven ons niet te kunnen vinden in de toegestane kapvormen met de daarbij behorende toegestane hellingshoeken. Met name bij een ontwerp waarbij de maximale hellingshoek (65 of 75 graden) wordt toegepast in combinatie met het toestaan van

4 raamopeningen in de gevel en/of dakvlak. 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 nogmaals wordt verschoven en verkleind, zie onderwerp 'situering bouwvlak'. Daarnaast willen wij in het stedenbouwkundig kader laten opnemen dat er geen gevelopeningen (of in ieder geval zo min mogelijk) in de gevels, die richting ons woonhuis zijn gesitueerd, mogen worden ontworpen.

Door het wijzigen van de bestemming, de kapvormen 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.

Bezonnning

5 In uw reactie geeft u aan dat de beperking van zon- en daglicht gering zal zijn. Het woord gering is ruim interpreteerbaar. Er ligt geen bezonningsstudie ten grondslag om te bepalen wat daadwerkelijk de gevolgen zijn voor ons perceel met betrekking tot zonlicht. De bezonningsstudie moet in ieder geval de meest ongunstigste situatie voor ons perceel bevatten (dus de hoogste nokhoogte e.d.). Wij zijn namelijk nog steeds van mening dat, gezien de situering van ons perceel t.o.v. de toekomstige bebouwing, de hoeveelheid zon/daglicht op ons perceel zeer 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. Wij vinden dat ondanks de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan er nog steeds te weinig rekening met ons wordt gehouden.

Omgeving

In onze eerdere reactie hebben wij aangegeven dat het niet eens zijn met de toegestane nokhoogte van 11 meter en dat wij dit buitenproportioneel vinden. Nergens in de omgeving is een dergelijke hoogte aanwezig: Volgens ons eerder onderzoek: 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

U geeft aan dat een hoogtemaat van 4,5 meter bij 11 meter goed past binnen de omgeving. U verwijst naar het voormalige gemeentekantoor en de woningen aan de Acacialaan. Wij vinden dit een onterechte verwijzing, aangezien een kantoorpand een andere type bouwwerk is en niet te vergelijken is met een woning. Wij vinden dat de vrijstaande woningen moeten aansluiten bij de omgeving. Dit betekent een maximale nokhoogte van 8 meter. Daarnaast staat in het stedenbouwkundig kader dat het monumentale kantoor een belangrijk element is in de steenbouwkundige structuur van Maarn. Door de 2 vrijstaande woningen met de voorgestelde nokhoogten/dakhellingen toe te staan, wordt het kantoorpand ondergeschikt in de omgeving. Dit is niet wenselijk voor het straatbeeld. Het volgende punt is, zoals ook is genoemd in het onderdeel 'kapvorm', dat de mansardekap en het zadeldak in de toegestane hellingshoeken niet passend zijn in de omgeving. In de omgeving zijn geen gelijkvormige dakvormen met deze hellingshoeken aanwezig, waardoor dit niet binnen het straatbeeld past. Wij vinden dat deze type kapvormen in combinatie met de hellingshoeken niet toelaatbaar.

Binnenplanse afwijking

Wij vinden dat de binnenplanse mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, welke is opgenomen in artikel 12.2, geschrapt moet worden. Dit betreft o.a. de mogelijkheid om een nokhoogte van 12,1 meter toe te staan (mits aan voorwaarden wordt voldaan). Deze hoogte vinden wij ontoelaatbaar. Hiervoor verwijs ik naar de eerdere punten als privacy, zonlicht e.d.

Daarnaast betreft dit een nieuw bestemmingsplan, welke slechts een kleine gebied betreft (de afwijking heeft slechts betrekking op de 2 vrijstaande woningen). Doordat dit zo'n klein gebied betreft dienen de voorschriften maatwerk te zijn en is het niet nodig om nog eens een uitzondering op te nemen. Deze afwijkingsmogelijkheid lijkt ons in dit geval niet nodig.

Daarnaast zijn de voorwaarden om mee te werken aan het afwijken van de voorschriften ruim te interpreteren. Wij vinden dat deze algemene afwijkingsregel geschrapt moet worden.

Situering bouwvlak

Het ingetekende bouwvlak heeft de afmetingen 22 x 12. Zoals het bouwvlak nu is ingetekend is het mogelijk om het hoofdgebouw slechts op 3 meter van onze perceelsgrens te bouwen. Dit is gemeten t.o.v. de uiterste rechterhoek van het bouwvlak naar de rechter perceelsgrens. Wij willen dat het bouwvlak wordt nog meer 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 perceelsgrens van 3 meter te vergoten naar 5 meter, volgens de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Door deze afstand wordt onze privacy minder geschaad en zullen wij ons minder 'ingebouwd' voelen. Ook gezien het feit dat het bouwvlak 100% bebouwd mag worden, waardoor het de mogelijkheid biedt om een woning te bouwen van 12 bij minimaal

8

8 meter. Er zou voor worden kunnen gekozen om het bouwvlak richting gemeentekantoor te verplaatsen. Daarnaast willen wij dat het bouwvlak richting de Lindenlaan wordt verschoven. Momenteel is in het stedenbouwkundig kader 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 7 meter. Ons inziens kan het bouwvlak 2 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

Stedenbouwkundig kader

In het stedenbouwkundig kader is aangegeven dat bijgebouwen minimaal 15 meter achter de rand van de weg dienen te worden gesitueerd. Dit is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, aangezien volgens het bestemmingsplan bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) náást ons perceel kunnen worden gerealiseerd (op het perceel van de vrijstaande woning). Dit is minder dan 15 meter.

9

In het stedenbouwkundig kader ontbreekt de definitie van 'bijgebouw', er staat niets omschreven over aan- of uitbouwen. Een bijgebouw valt volgens de omschrijving in het Besluit omgevingsrecht onder een bijbehorend bouwwerk. Derhalve ben ik er vanuit gegaan, dat de term bijgebouw een bundeling is van aan-, uit-, en bijgebouwen. Bij het onderdeel 'privacy' hebben wij reeds aangegeven dat wij geschaad worden in onze privacy indien gebouwen worden toegestaan op de voorgenoemde gronden. Probleem zou kunnen worden verzacht indien deze gronden weer bestemd worden tot 'tuin', waarop geen bebouwing is toegestaan.

10

Vergunningsvrij bouwen en bestemmingsplan

U verwijst in uw reactie naar het Besluit omgevingsrecht (Bor), waarin is opgenomen wat de mogelijkheden zijn om vergunningsvrij te bouwen. Echter in het Bor staat specifiek aangegeven dat dit betrekking heeft op situaties die op het achtererfgebied zijn gelegen. In artikel 7.2.3. van het ontwerpbestemmingsplan is de term 'achtererfgebied' niet opgenomen.

11

Voorgevel(rooilijn)

Volgens het stedenbouwkundig kader hebben de vrijstaande woningen een dubbele oriëntatie op de hoeken en de zijgevels moeten hierdoor mede worden beschouwd als voorgevels. Dit komt niet overeen met het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan is de definitie van 'voorgevelrooilijn': de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelgrenzen. Het feit dat de zijgevels tevens voorgevels zijn, dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Een van de restricties is namelijk dat bijbehorende bouwwerken 1 meter achter de voorgevel dienen te worden gesitueerd.

Parkeren

Er is onvoldoende onderbouwd dat er wordt voldaan aan de parkeernormen. Daarnaast is mij onduidelijk waar er nieuwe parkeerplaatsen worden gesitueerd. Een situatietekening zou het e.e.a. verduidelijken.

Parkeerplaats

12

Wij hebben bij de koop van de woning de mondelinge toezegging gehad dat 1 parkeerplaats (welke gelegen is t.p.v. de twee vrijstaande woningen) van ons is. Wij hebben dit echter niet op schrift, maar het zou niet chic van de gemeente zijn als daar niet iets tegenover staat, als een eigen parkeerplaats. Wij zouden heel graag een eigen inrit willen hebben (die aansluit op de Acacialaan) met eventueel een carport, zodat wij toch onze auto kwijt kunnen.

Wij willen graag met u in gesprek om samen tot een oplossing te komen waar wij allen mee in kunnen stemmen.

Antwoord gemeente:

1. Het staat u geheel vrij om een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade in te dienen.
2. Wij merken op dat de maximale afstand tussen de nieuwe woning en de zijuitbouw aan u woning 13,5 meter bedraagt en deze afstand vanwege het schuin aflopen van het perceel afloopt tot minimaal 6,5 meter. Wij achten die afstand voldoende en zijn van mening dat er geen sprake is van een zodanige verdichting van bebouwing dat u wordt ingebouwd. Met betrekking tot de privacyaantasting wijzen wij in eerste plaats op de afstand tussen de woningen voldoende is. Daarnaast wijzen wij op de oriëntatie van uw woning ten opzichte van de nieuwe woning. De nieuwe woning wordt met de zijgevel georiënteerd op de zijgevel van uw woning. Er is in die zin alleen sprake van indirect zicht en niet van direct zicht. Van een onevenredige aantasting van uw privacy is ons inziens dan ook geen sprake.
3. Wij zien geen redenen om de mogelijkheden om op het zijerf te bouwen te beperken door het geven van de bestemming "Tuin" aan de gronden. Wij merken daarbij op dat het geven van de bestemming "Tuin" ook niet het gewenste effect – het uitsluitend van oprichten van bijbehorende bouwwerken – heeft. Voor omgevingsvergunningsvrij bouwen geldt het bestemmingsplan namelijk niet en bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en/of uitbouwen) op het zijerf blijven dan ook ondanks de bestemming "Tuin" mogelijk.
4. Wij verwijzen naar ons antwoord onder punt 2. Wij zijn niet van mening dat sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en zien dan ook geen redenen om iets te wijzigen of extra regels hieromtrent op te nemen.
5. Hetgeen u stelt is een herhaling van hetgeen u gesteld heeft bij uw inspraakreactie. Wij zien geen reden om ons mening op dit punt te herzien en blijven van mening dat geen sprake is van een onevenredige vermindering van de dag- en zonlichttoetreding op uw perceel en in uw woning. Wij laten daarbij meewegen dat in de inspraakfase wij u zijn tegemoet gekomen door vergroten van de afstand tussen uw perceel en het nieuwe bouwvlak. Met betrekking tot daglicht en de toetreding ervan merken wij nog op dat in de nieuwe situatie het hoog opgaand groen (hoge bomen) in verband met de bouw van de woningen noodzakelijkerwijs zal verdwijnen en hierdoor meer licht en ruimte in uw direct omgeving krijgt.
6. Het door ons in de nota van beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties gemaakte vergelijk heeft betrekking op goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwen en niet op het gebruik van de gebouwen. Wij begrijpen niet waarom dat gebruik afdoet aan ons argument dat de nieuwe woningen met de bouwhoogte van 11 meter goed passen naast het voormalige gemeentekantoor met een bouwhoogte van 12 meter. Wij merken daarbij ook op dat uitsluitend het deel van het gemeentekantoor dat direct grenst aan het Raadhuisplein rijksmonument is en niet het later daaraan vast gebouwde gedeelte, waar het hier over gaat. Van afbreuk aan dit monumentale karakter kan dan ook geen sprake zijn. Ook merken wij op dat het volume van het gemeentekantoor aanzienlijk groter is dan het volume wat ter plaatse van de bouwkegel van de woningen mogelijk is. De door u beschreven situatie waarbij het

gemeentekantoor ondergeschikt wordt aan de te realiseren woningen, behoort daarom niet tot de mogelijkheden.

7. Wij merken op dat het hier gaat om standaardregels die gelden of gaan gelden voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Wij zien geen reden waarom onderhavige situatie zodanig bijzonder is dat schrappen van deze regeling aan de orde is. Wij merken daarbij op dat het toepassen van de afwijkingsregeling van 10 procent uitsluitend onder voorwaarden is toegestaan en een van de die voorwaarde borgt dat afwijking niet mogelijk als u daardoor onevenredig wordt benadeeld.
8. Wij zien geen reden om het bouwvlak te wijzigen en verwijzen u naar het gestelde onder punt 2.
9. Wij verwijzen naar het gestelde onder punt 3. Wij kunnen vanwege omgevingsvergunningsvrij bouwen niet meer de voorwaarde stellen dat bijgebouw op 15 meter vanaf de weg worden gesitueerd en passen dit dan ook aan in het stedenbouwkundige plan.
10. De regeling in het bestemmingsplan is niet van toepassing op omgevingsvergunningsvrij bouwen en regelt voor omgevingsvergunningsvrij bouwen niet waar het achtererfgebied is gelegen. Voor de regeling in het bestemmingsplan is het ook niet noodzakelijk om het achtererfgebied in artikel 7.2.3 op te nemen, nu dit begrip is opgenomen in artikel 1.6 van het bestemmingsplan.
11. Het gaat hier om een beeldkwaliteitseis voor de vormgeving van de woningen. Dergelijke zaken worden niet geregeld in het bestemmingsplan, maar zullen bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen van toepassing zijn via de welstandstoets.
12. Nu u geen bewijs kan overleggen van deze toezegging en bij ons een dergelijke toezegging niet bekend is, zien wij geen reden om u op dit punt tegemoet te komen

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld. Deze zienswijze leidt wel tot de volgende aanpassing in het beeldkwaliteitsplan: we schrappen de beeldkwaliteitseis dat bijgebouwen op 15 meter vanaf de weg moeten worden gesitueerd.