

Informatieavond plan Zandpad 41 Maarssen d.d. 15 november 2021

Enkele gestelde vragen en gemaakte opmerkingen, met een antwoord daarbij

Vraag / opmerking	Antwoord initiatiefnemer
Hoofdstructuur	
U tekent 10 woningen, kunnen dat er ook minder zijn.	In eerder stadium heeft de gemeente aangegeven dat er 3 woningen zouden mogen worden gebouwd. Dat was overigens gebaseerd op een verkeerde interpretatie van het provinciale beleid. Maar daarmee kwam het kunnen beëindigen van de exploitatie van de stalling ook bij lange na niet in beeld. Verkoop aan een bedrijf zou met de huidige bedrijfsbestemming dan veel interessanter zijn. In de huidige opzet blijft heel veel ruimte onbebouwd én wordt ook veel geïnvesteerd in de collectieve hoofdstructuur. Kosten en baten zijn hierbij in balans. De uit te geven kavels van de 10 woningen zijn nog steeds aan de grote kant (grofweg tussen de 1.000 en 1.500 m²). In vergelijkbare plannen zijn kavels meestal niet groter dan zo'n 600 m².
Het plan lijkt vooral goede kanten te bevatten. Wat zijn de negatieve kanten?	Natuurlijk geldt: Er is geen koe zo bont of er is een vlekje aan. Maar wij zijn er van overtuigd dat het geheel een positieve balans laat zien t.o.v. de bestaande situatie. Alleen in aantal verkeersbewegingen zullen 10 woningen wat meer 'doen' dan de huidige caravanstalling. Echter, binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' zijn verschillende andere functies mogelijk die juist weer méér (vracht- en/of overig) verkeer kunnen genereren dan de 10 nieuwe woningen.
Groenontwerp	
Mooie opzet. Maar hoe voorkom je dat bijvoorbeeld in de boomgaard juist trampolines o.i.d. worden neergezet?	Dit is een goede 'huiswerkvraag'. Het is zeker de bedoeling dat de collectieve onderdelen ook in de toekomst blijven worden gebruikt en onderhouden zoals geschetst. Er zijn diverse mogelijkheden, zowel planologisch als privaatrechtelijk, om het gewenste beeld ook goed te verankeren. Wij hebben inmiddels juridisch onderzocht of en hoe dit mogelijk is. Dit blijkt goed mogelijk door in de koopovereenkomsten kwalitatieve verplichtingen op te nemen en door het opnemen van een kettingbeding blijven deze verplichtingen ook bij (herhaalde) doorverkoop onverminderd van kracht. Zie ook onder 'algemene opmerkingen'.
Wonen	
Is er gekeken naar de overlast die woningen kunnen geven?	Daar is de planopzet op gebaseerd. Alle woningen liggen (relatief) ver verwijderd van de bestaande woningen in de omgeving. En met name in relatie tot huisnummers 40 en 44-45 is goed gekeken naar de afstand naar die woningen en de tussengelegen vrije ruimte. De Landrand naast nummers 44-45 is

Vraag / opmerking	Antwoord initiatiefnemer
	bewust vrij gehouden van bebouwing om de vrije ligging van nummers 44 en 45 te waarborgen. Over de dichtst bij zijnde nieuwe woning bij nummer 40 is uitgebreid contact geweest met de eigenaar van woning nummer 40 zodat de afstand tussen deze woningen voor alle partijen acceptabel is. Hierover is inmiddels overeenstemming.
Hoe voorkom je dat er op bepaalde ongewenste plekken op de privé kavels schuurtjes worden neergezet.	Dit kan worden geregeld in het bestemmingsplan, en ook bij de verkoop (zie ook hieronder bij ‘algemene opmerkingen’). Dit bijvoorbeeld door zones aan te geven waar wel / juist niet een schuur mag worden geplaatst.
Planprocedure	
Waar ligt in het beleid vast dat de bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar 10 woningen?	In het provinciale beleid wordt bij herontwikkeling naar wonen in het buitengebied onderscheid gemaakt tussen de herbestemming van agrarische functies en van ‘stedelijke’ functies. Bij het herbestemmen van agrarische functies geldt de ‘ruimte voor ruimte’-regel, en daarbij is een aantal van 3 woningen in de regel het maximum. Bij het herbestemmen van stedelijke functies, zoals bedrijfsruimte, worden geen maximale aantallen gegeven, maar wordt gekeken naar de winst aan kwaliteit en het verschil in <i>impact</i> naar de omgeving. In de huidige Ontwerp Omgevingsverordening provincie Utrecht (versie 18-5-’21, door GS vastgesteld) zijn de handvatten te vinden in artikel 9.9 (‘instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen’) en in artikel 9.10 (‘instructieregel kernrandzone’).
Hoe lang gaat dit duren, wat is de planning?	Een bestemmingsplanprocedure kán in een half jaar, maar wij rekenen grofweg op 1 jaar daarvoor. Maar er moet ook nog heel veel worden uitgewerkt. Voordat er daadwerkelijk wordt gesloopt en gebouwd... een inschatting is een jaar of 2 jaar voordat er gaat worden gebouwd.
Algemene / diverse opmerkingen	
Mooi plan. Hoe zorg je er voor dat het in de praktijk ook zo mooi wordt en blijft? En hoe kun je voorkomen dat de 10 bewoners in de toekomst samen keuzes maken die haaks staan op het geschetste beeld?	Het begint natuurlijk bij de eerste bewoners. Het is aan ons om straks aan potentiële gegadigden duidelijk te maken dat het genot van een aantal collectieve zaken en van de kwaliteit van het geheel gepaard gaat met enkele verantwoordelijkheden. Een zaak van goede communicatie. Maar uiteraard moeten de juiste zaken ook goed worden vastgelegd naar de toekomst. We hebben inmiddels juridisch advies ingewonnen hoe dit te waarborgen valt. Het is juridisch zeer goed mogelijk om bepaald gebruik en/of kwaliteit vast te leggen in de verkoopakte door middel van zogenaamde kwalitatieve verplichtingen en om dit ook te borgen met een kettingbeding – wat betekent dat de notarieel vastgelegde verplichtingen altijd overgaan op een volgende eigenaar. Dergelijke verplichtingen kunnen gelden voor het collectieve deel van het terrein (in mandelig eigendom) maar eventueel ook voor de privé kavels. Voor de bewaking van één en ander kan een stichting in het leven worden geroepen en daarmee liggen deze afspraken ook duurzaam vast.

Vraag / opmerking	Antwoord initiatiefnemer
	In praktische zin is het verder in dit soort gevallen zeer gebruikelijk om voor het beheer een beheersvereniging (VvB) in het leven te roepen. Wij nemen de tijd om tot een optimale combinatie te komen van deze juridische mogelijkheden, om zo de beoogde kwaliteit en het beoogde gebruik en beeld (ook in de toekomst) te waarborgen.
Is er gekeken naar het effect op dassen	Er is door een gespecialiseerd en gecertificeerd ecologisch adviesbureau onderzoek gedaan naar het effect van het plan op flora en fauna. De conclusie is dat er vanuit dit perspectief geen bezwaar is tegen het plan. Specifiek m.b.t. de das is vermeld "Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op de das zijn uitgesloten." Wel worden er door het bureau enkele voorwaarden meegegeven waar bij de uitvoering rekening mee moet worden gehouden. Deze nemen wij uiteraard over. De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft inmiddels positief advies gegeven (aan de gemeente) op het onderzoeksrapport.