

Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2^e herziening (bezemplan)

De aanpassingen in de 1e herziening hebben betrekking op de verbeelding, regels en toelichting. De aanpassingen worden hieronder genoemd. De aanpassingen in de regels en toelichting zijn geel gearceerd weergegeven.

1. De verbeelding moet aangepast worden zodat de bestemmingen Tuin en Wonen beter aansluiten op de bestemmingen Water en Natuur. Dit om te voorkomen dat beschoeiingen niet vernieuwd kunnen worden omdat de bestaande beschoeiing binnen de verkeerde bestemming valt. In verband met het loslaten van het vast waterpeil door het waterschap is een exacte grensbepaling tussen de legakkers en het water van groot belang. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht van de aanpassingen in de verbeelding opgenomen.
2. De bestaande bebouwing valt op sommige plekken niet netjes binnen het bouwvlak. Of de bestemmings- en bouwvlakken vallen over de kadastrale grens heen op het perceel van een andere eigenaar. Dit is een gevolg van een verschuiving in de ondergrond. In deze herziening is dat op de verbeelding gecorrigeerd. Het gaat om de volgende percelen Oude Dijk 13, 15, 17, 19, 26, 28, 32, 38, 46, 48, 50, 52 en 54, Westbroekse Binnenweg 1, 7, 30b, 36, 36b, 38, 50, 52 en 72b, Tuinbouwweg 1, 1a, 7 en 11 en de recreatiewoningen van Het Atol. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht van de aanpassingen in de verbeelding opgenomen.
3. De kaart van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), beheert door de provincie, is medio 2018 gewijzigd. Deze wijziging heeft gevolgen voor de bestemming Natuur. Deze wijzigingen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan verwerkt. Deze kwestie is tevens aangekaart tijdens de hoorzitting van 14 mei 2019 bij de Raad van State. Het gaat om de percelen Westbroekse Binnenweg 15, 17 a, b, c, 21a en 23. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht van de aanpassingen in de verbeelding opgenomen..
4. In de bestemmingen Tuin, Wonen en Woongebied wordt de regeling voor bijgebouwen op voor- en achtererf aangepast.
5. Vastgestelde wijzigingsplannen voor Tuinbouwweg 7, Tuinbouwweg 19a en b, Westbroekse Binnenweg 56a (Zwaluwpark), Westbroekse Binnenweg 58 (Willemshof), Westbroekse Binnenweg 80a (Kleihoeve) worden verwerkt in de verbeelding en maken zo onderdeel uit van het bestemmingsplan.
6. Het juiste aantal woningen wordt opgenomen voor het bouwvlak van Oudedijk 2, 2c, 4 en 6. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht van de aanpassingen in de verbeelding opgenomen.
7. De grensvlakken van de hoveniersbedrijven aan de Westbroekse Binnenweg 86 b en c klopten niet. Dit wordt op de verbeelding hersteld. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht van de aanpassingen in de verbeelding opgenomen.
8. De recreatiewoningen op de percelen Westbroekse Binnenweg 6, kadastraal perceel 1015 en kadastraal perceel 1020 zijn niet bestemd. Dit is hersteld. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht van de aanpassingen in de verbeelding opgenomen.
9. Het aanduidingsvlak voor het nieuwe bijgebouw voor het perceel Westbroekse Binnenweg 23 wordt op de verbeelding verschoven en de maximale maat wordt in het vlak genoemd. De aanduidingsvlakken voor de bestaande bijgebouwen liggen niet precies op de plek waar de bestaande bebouwing staat. Dit wordt op de verbeelding aangepast. Aan het eind van deze bijlage is een overzicht van de aanpassingen in de verbeelding opgenomen.

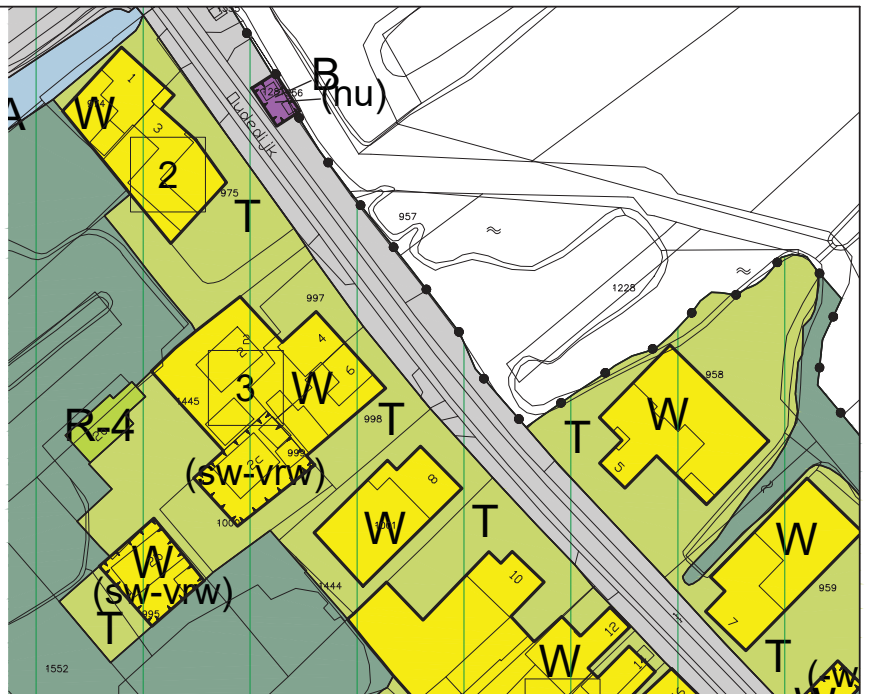
10. Alle voormalige verblijfsrecreatieve parken hebben nu een bestemming woongebied gekregen. Aangezien de bebouwing niet aansluit bij de regels in de geldende welstandsnota is voor deze gebieden een speciaal beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan sluit aan bij deze bijzondere woonvorm. Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met het bewonersplatform tot stand gekomen. Er zijn op de verschillende parken ook overlegbijeenkomsten geweest met de bewoners. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.
11. Het gebruik van een gezamenlijk bouwvlak met daarin het aantal woningen genoemd is onduidelijk gebleken. Het aantal woningen op de voormalige verblijfsrecreatieve parken mag niet vergroot worden ten opzichte van de wijzigingsplannen. Elke woning en bijbehorend perceel krijgt nu binnen het veegplan zijn eigen bouwvlak in plaats van een gezamenlijk bouwvlak. Binnen dat bouwvlak mag 1 woning staan met de bijgebouwen, zoals schuurtjes. Deze bijgebouwen mogen niet gebruikt worden als een afzonderlijke woning. Nu is duidelijker welk perceel bij welke woning en bijgebouwen hoort. De regels zijn op dit punt ook aangepast.
12. Binnen artikel 1 Begrippen, van de regels is het begrip “bedrijf” aangevuld dat werkzaamheden die door derden worden uitgevoerd maar die wel een relatie hebben met het bedrijf zijn toegestaan. Denk bijvoorbeeld aan onderhoudsactiviteiten van een caravanstalling. De begrippen voorerf/voorerfgebied en voorgevel/voorkant zijn aangepast n.a.v. jurisprudentie en de WABO.
13. Binnen artikel 2 Wijze van meten, van de regels is het begrip “peil” aangevuld met de mogelijkheid dat het college het peil mag benoemen als er sprake is van onduidelijkheid op dit punt. Deze mogelijkheid is binnen andere bestemmingsplannen ook opgenomen.
14. Binnen artikel 3 Agrarisch, is onder 3.2 lid g de tekst aangepast omdat deze niet klopte. Deze tekstuele aanpassing is binnen meerdere artikelen aangepast.
15. Binnen artikel 4 Bedrijf, is de aanduiding “maximum aantal bedrijven” opgenomen omdat Aan de Westbroekse Binnenweg 52 meerdere bedrijven op 1 adres gevestigd zijn. Dat stond wel al in het schema van de regels maar de aanduiding was vergeten. Onder 4.2 lid e is de tekst aangepast omdat deze niet klopte.
16. Binnen artikel 5 Detailhandel, is onder 5.2 lid e de tekst aangepast omdat deze niet klopte.
17. Binnen alle regels is het artikel dat zorgt voor een afwijking van de bouwregels en gaat over het vergroten van een (bedrijfs)woning qua tekst en voorwaarden hetzelfde gemaakt.
18. Binnen artikel 6 Groen-1 is onder 6.2.1 de zinsnede “anders dan speeltoestellen” toegevoegd omdat die wel zijn toegestaan binnen Groen-1.
19. Binnen artikel 10 Natuur van de regels is 10.5.1 tekstueel gewijzigd omdat de tekst niet klopte.
20. Binnen artikel 11 Recreatie 1 van de regels is onder 11.2 onder 3 een tekstuele aanpassing doorgevoerd die in meerdere artikelen is doorgevoerd. Onder 11.4.2. is de regel aangevuld met de volgende tekst “tenzij in een advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht een lager geluidsniveau wordt aanbevolen”. Deze regeling zorgt ervoor dat de ODRU altijd kan bepalen dat, als daar een gegronde reden voor is, de maximale geluidbelasting lager moet zijn dan in de regels staat aangegeven. Dit om de leefomgeving voor omwonenden te beschermen. Deze aanvulling is ook doorgevoerd onder artikel 16 Verkeer.
21. Binnen artikel 12 Recreatie 2 (volkstuinten) van de regels is onder 12.1 de maximale maat van de kas aangegeven die eerst alleen onder de bouwregels stond. Daarnaast zijn onder 12.2 onder a en b de regels tekstueel verduidelijkt.

22. Binnen de regels is Recreatie 3 in het geheel vervallen. Alle voormalige verblijfsrecreatieve parken zijn nu gewijzigd naar de bestemming woongebied. De regels voor Recreatie 3 (verblijfsrecreatie) en de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid is niet langer nodig. De regels zijn daardoor vernummerd.
23. Binnen artikel 13 Recreatie 4 (zelfstandige recreatiewoning) van de regels is de wijzigingsbevoegdheid om de recreatiewoning een woonbestemming te geven komen te vervallen. Deze wijzigingsbevoegdheid was, conform de afspraak met de provincie, geldig tot december 2020. Daarnaast is onder 13.2 lid f toegevoegd zodat bijbehorende bouwwerken los mogen staan en aan de recreatiewoning vast gebouwd mogen worden.
24. Binnen artikel 15 Tuin van de regels is onder 15.2 lid e en f de regel aangepast omdat deze niet overeenkwam met hetgeen op de verbeelding stond en er was sprake van een foutieve verwijzing.
25. Binnen artikel 18 Wonen van de regels zijn een aantal aanvullingen/aanpassingen doorgevoerd. Onder 18.1 lid a is het woord “mantelzorg” toegevoegd. Onder 18.2 lid b is tekstueel vereenvoudigd. Lid d en e is de zinsnede “met uitzondering van de woningen met de aanduiding “voormalige recreatiewoning” toegevoegd. Dat dit van toepassing is blijkt al uit lid f maar dit zorgt voor nog meer verduidelijking. Onder lid h is de 2 meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens opgenomen conform de regels van het Burgerlijk Wetboek. Deze afstandsmaat kan middels een afwijking onder voorwaarden verkleind worden. Onder lid i is de zinsnede opgenomen dat “Als er onduidelijkheid is over de voorkant, zal het college van B&W de voorkant aanwijzen.” Op deze manier kan het college altijd maatwerk verrichten. De regeling voor mantelzorgwoningen is vervallen omdat deze regeling is opgenomen binnen de WABO. Het is wenselijk de wettekst hierin te volgen.
26. Binnen artikel 19 Woongebied van de regels zijn een aantal aanvullingen/aanpassingen doorgevoerd. Elke woonperceel heeft nu zijn eigen bouwvlak gekregen op de verbeelding. De regels zijn op dat punt aangepast. Daarnaast hebben de regels voor bijbehorende bouwwerken een apart artikel gekregen. Verder is de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen naar 2 meter gebracht conform de regels van het Burgerlijk wetboek. Het is mogelijk onder voorwaarden van de maatvoering af te wijken.
27. Binnen artikel 24 algemene gebruiksregels (beroepen en bedrijven aan huis) is onder 24.1 lid b de zinsnede opgenomen “met uitzondering van (air)B&B”.

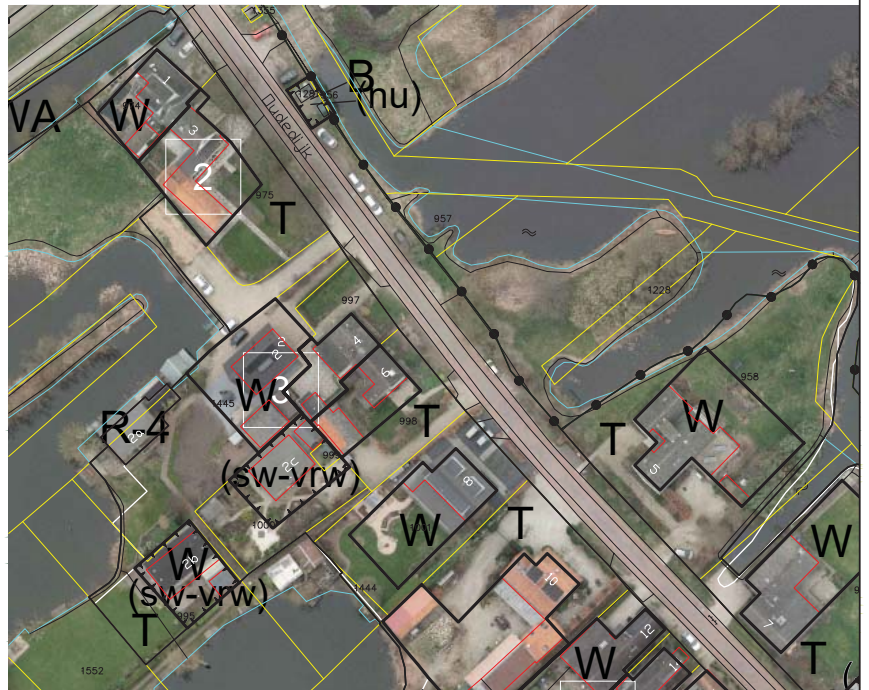
Op de volgende pagina en verder zijn de wijzigingen die in de verbeelding zijn doorgevoerd zoals hiervoor beschreven weergegeven.

Oudedijk

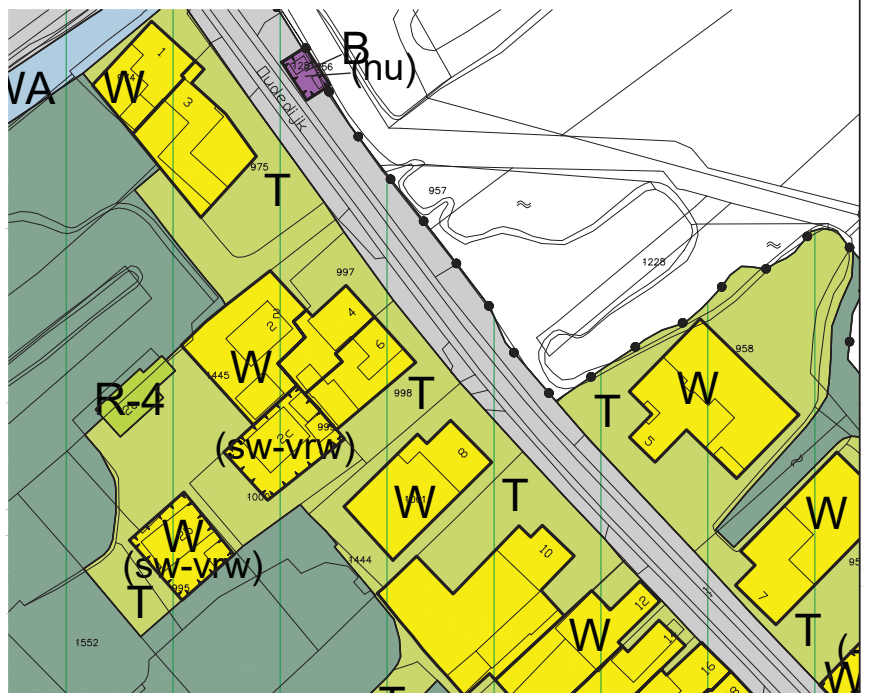
Vigerend bestemmingsplan



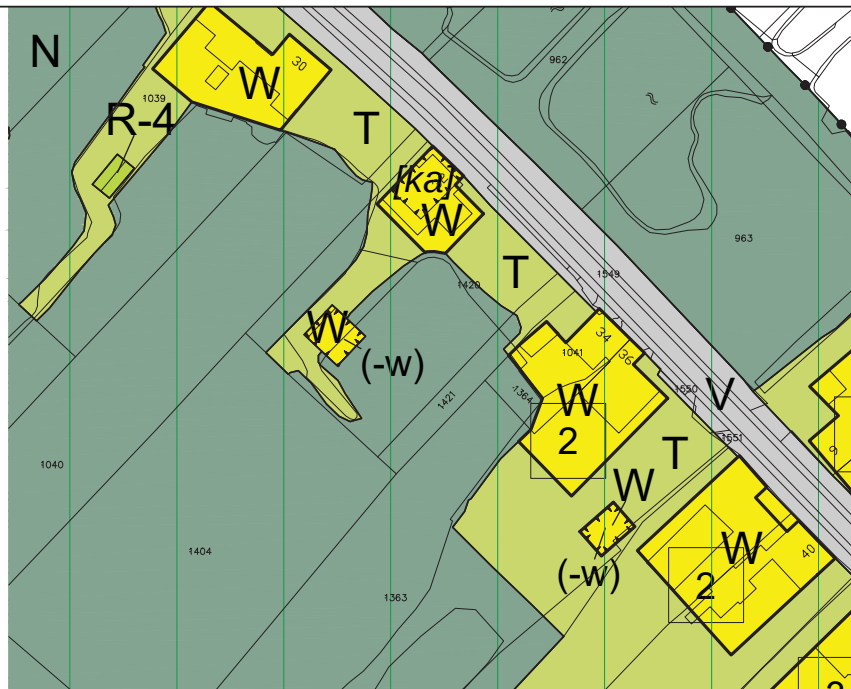
Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan



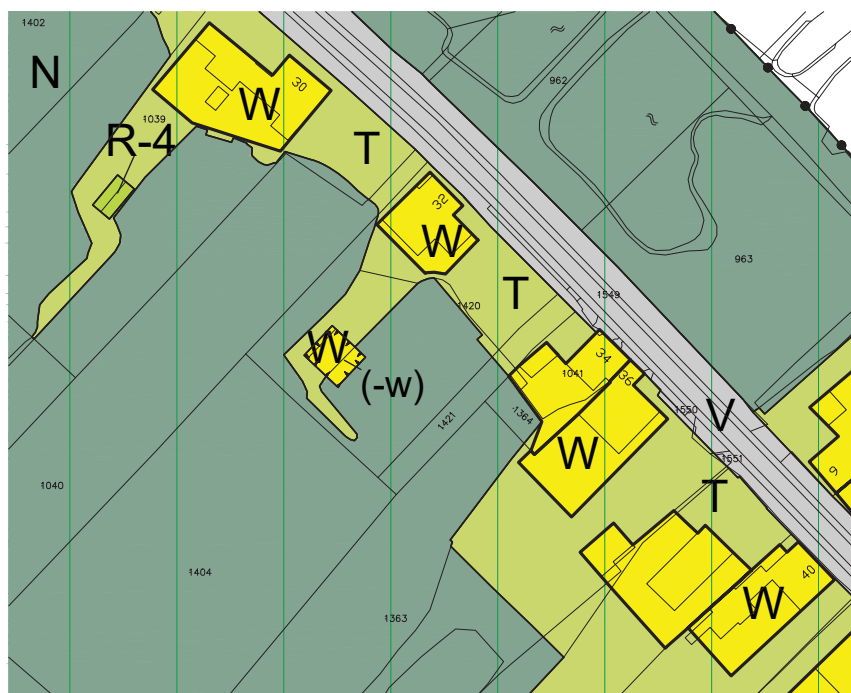
Oudedijk



Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto



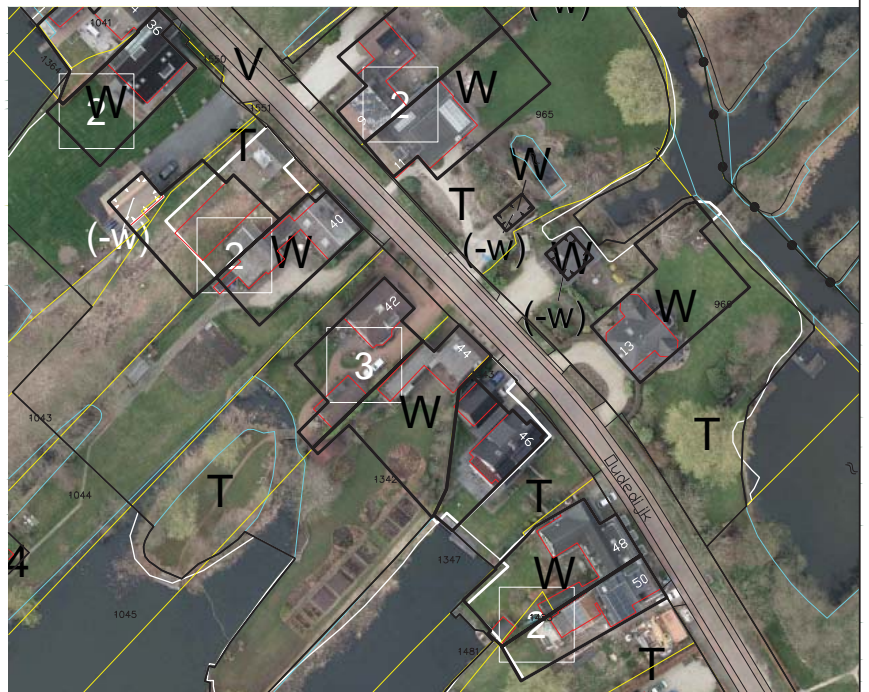
Herziening bestemmingsplan

Oudedijk

Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan

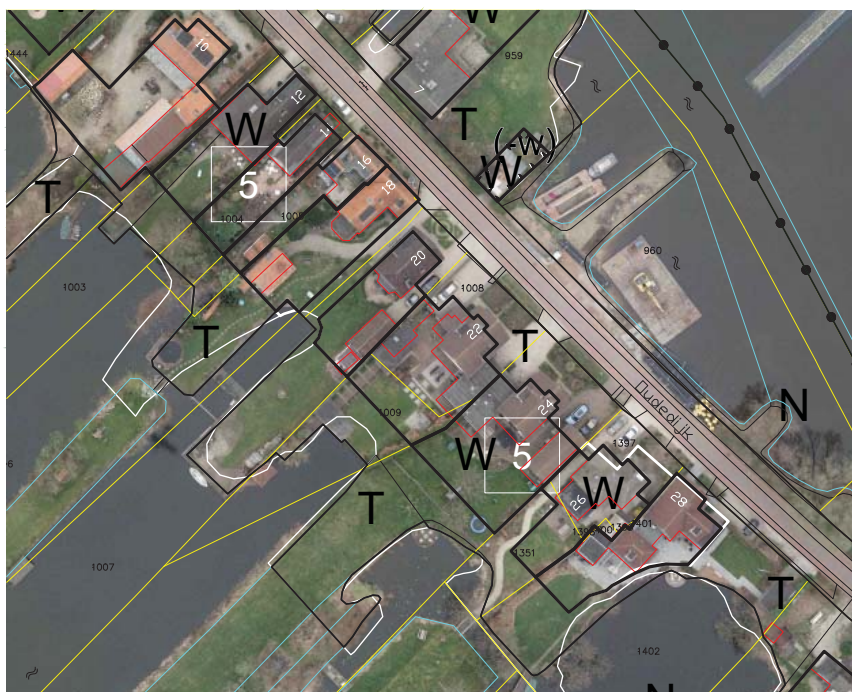


Oudedijk

Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

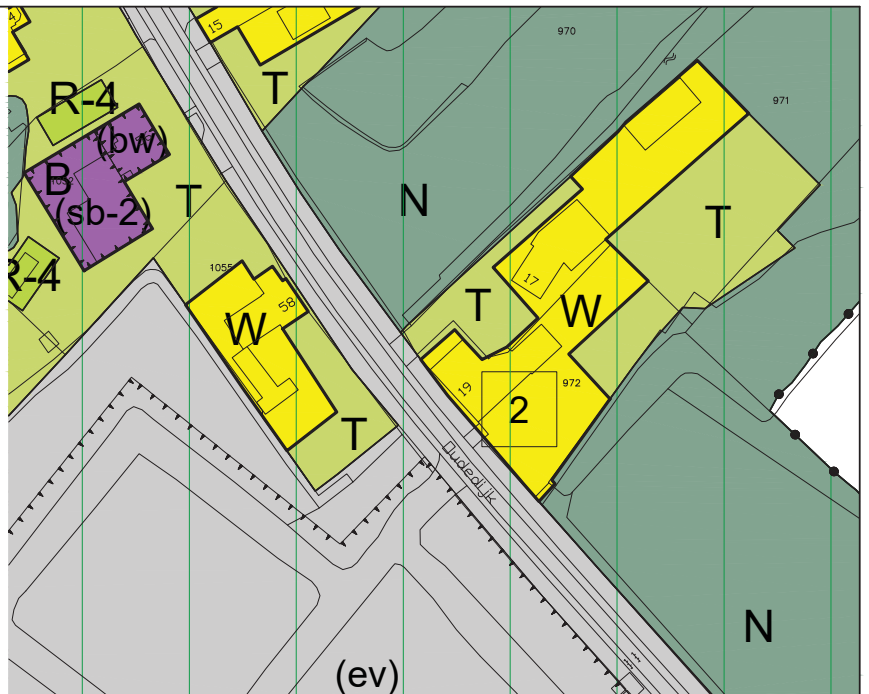


Herziening bestemmingsplan

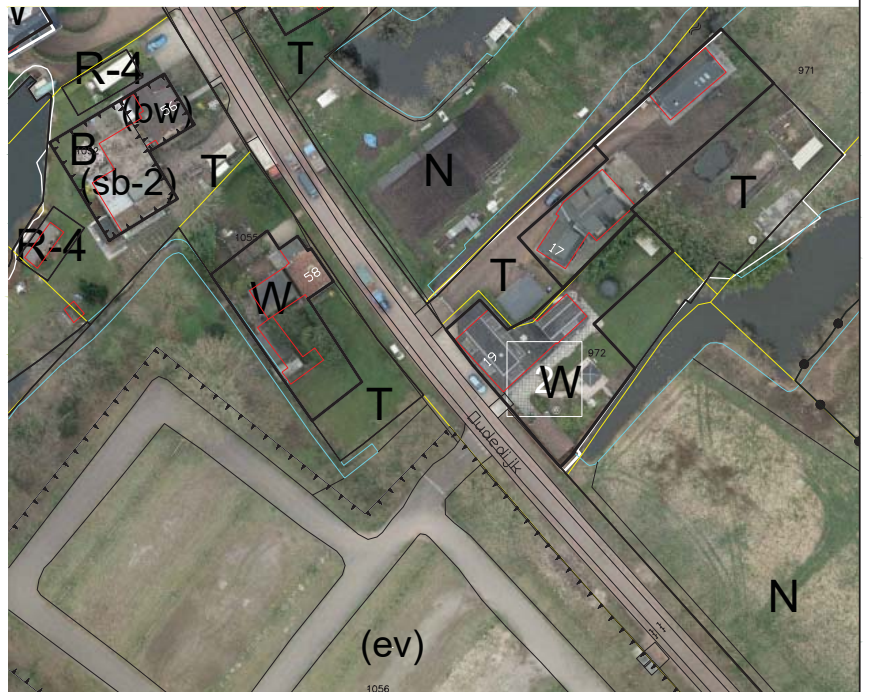


Oudedijk

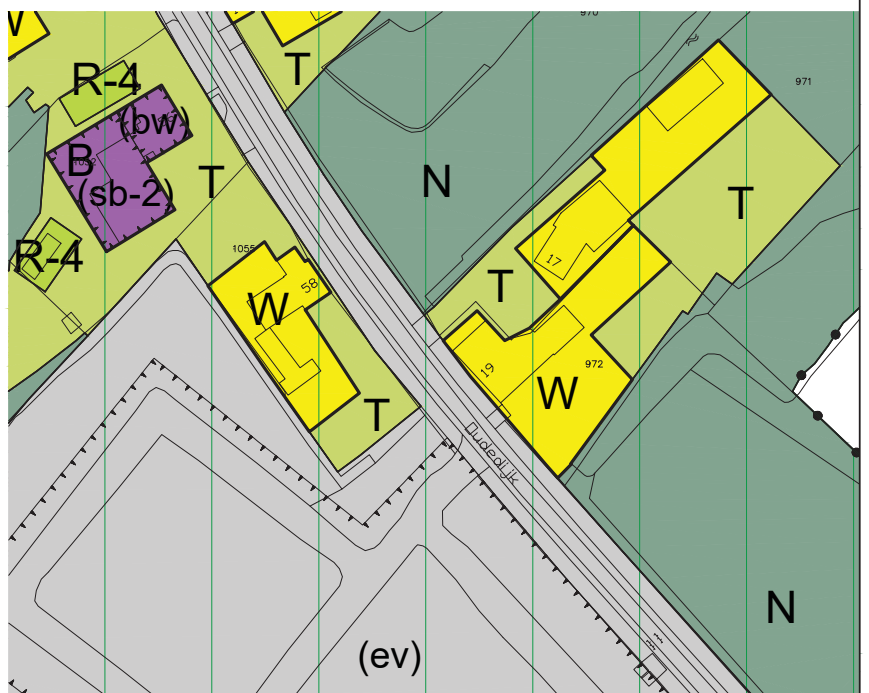
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

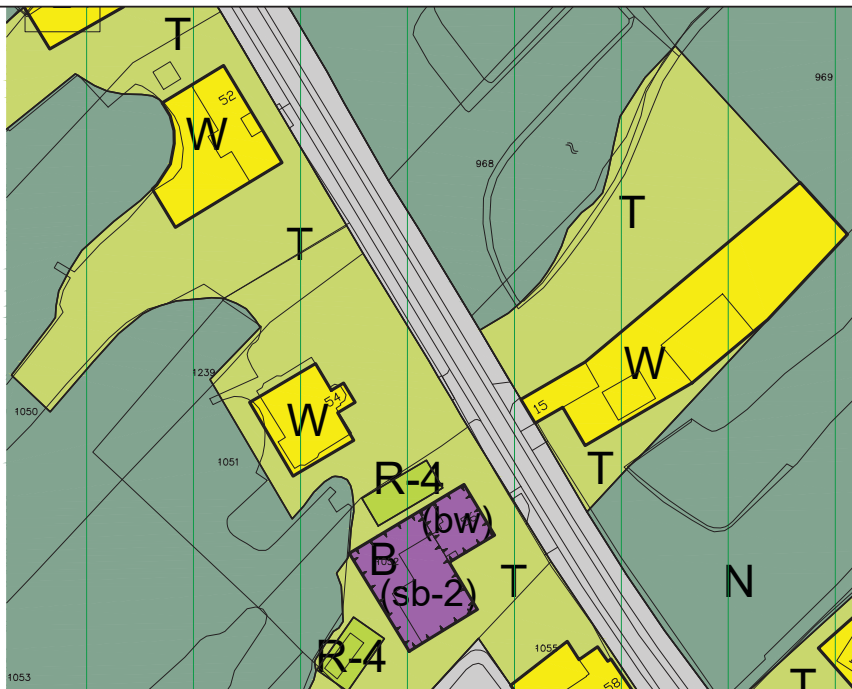


Herziening bestemmingsplan



Oudedijk

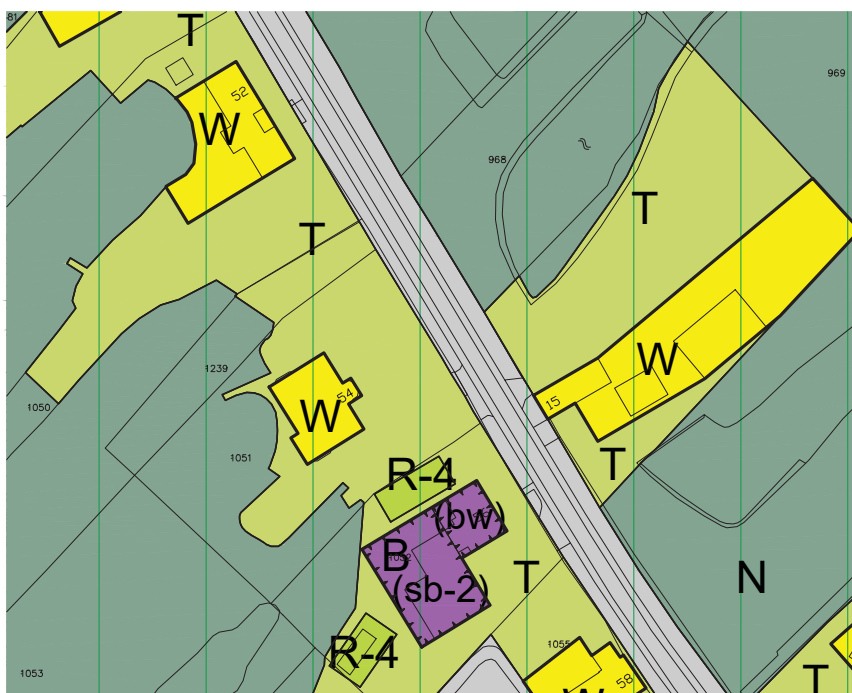
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

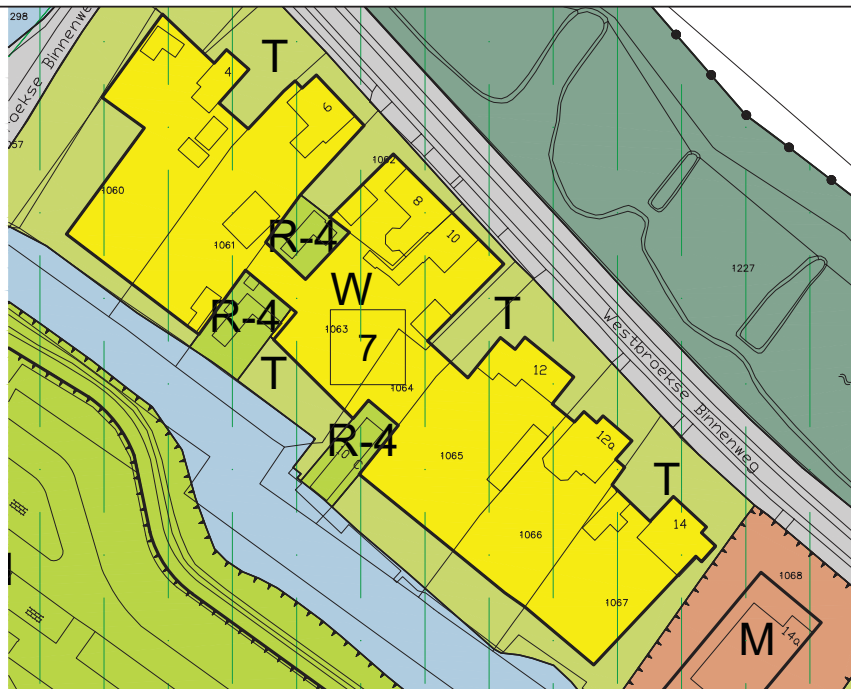


Herziening bestemmingsplan

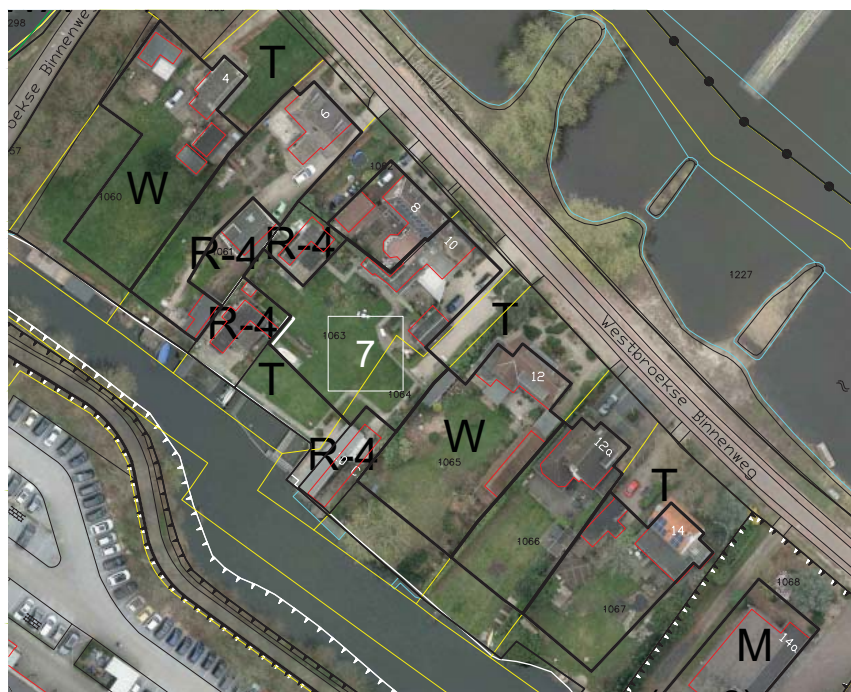


Westbroekse Binnenweg

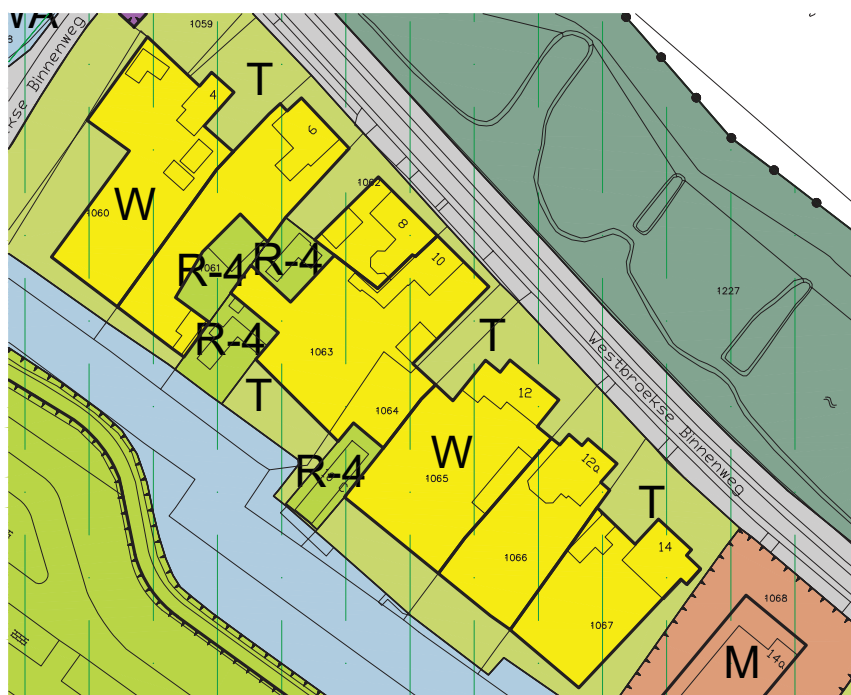
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan



Westbroekse Binnenweg.

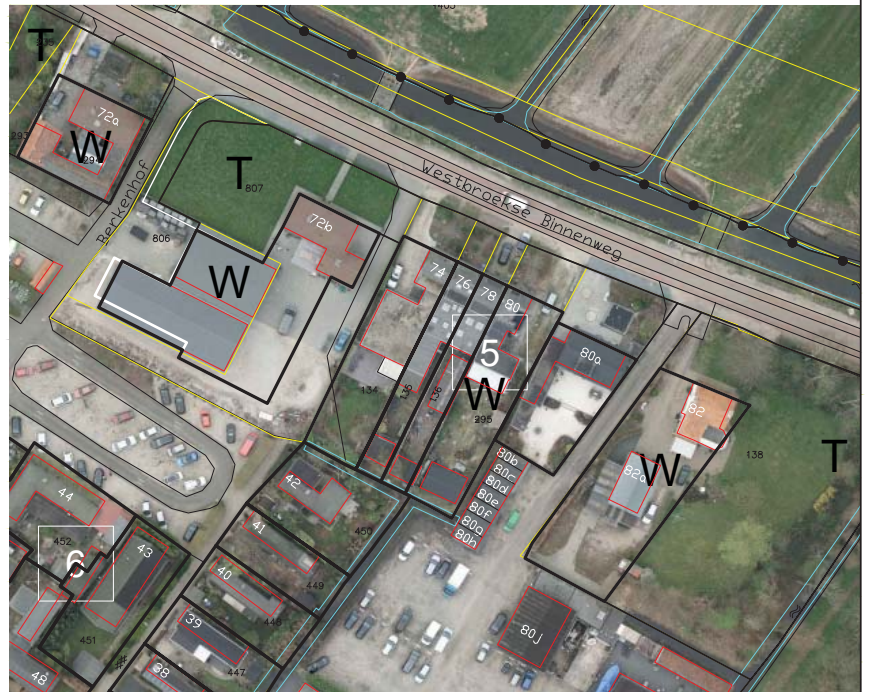


Vigerend bestemmingsplan

Westbroekse Binnenweg.



Vigerend bestemmingsplan



An aerial photograph of a residential neighborhood in Westboroughse Binnenweg. The map shows several plots of land, many of which are outlined in red or yellow. Buildings are labeled with letters such as 'T' and 'W'. Plot numbers include 72a, 807, 806, 72b, 74, 76, 78, 80, 80a, 92, 80c, 80d, 80e, 80f, 80g, 80h, 80i, 80j, 44, 42, 41, 40, 39, 38, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. A street named 'Westboroughse Binnenweg' runs diagonally across the top right. A road named 'Berkenhof' is visible on the left side. A small inset box in the bottom left corner contains the number '6'.

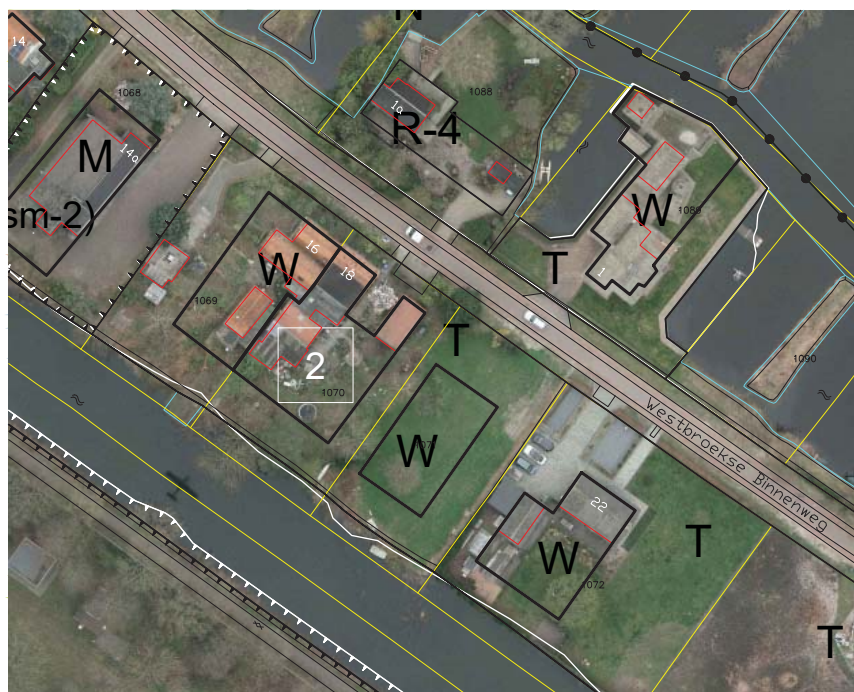


Westbroekse Binnenweg

Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

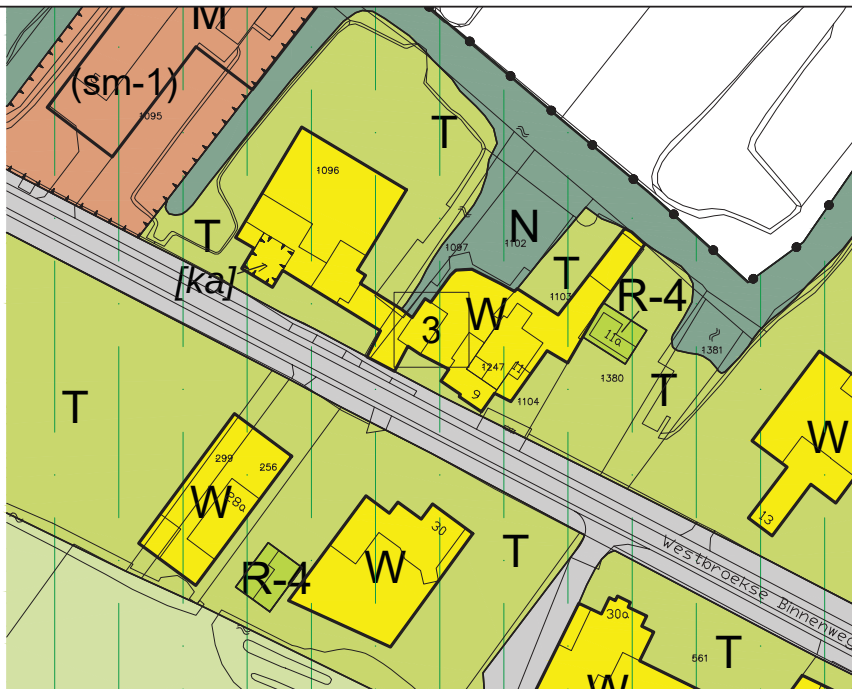


Herziening bestemmingsplan

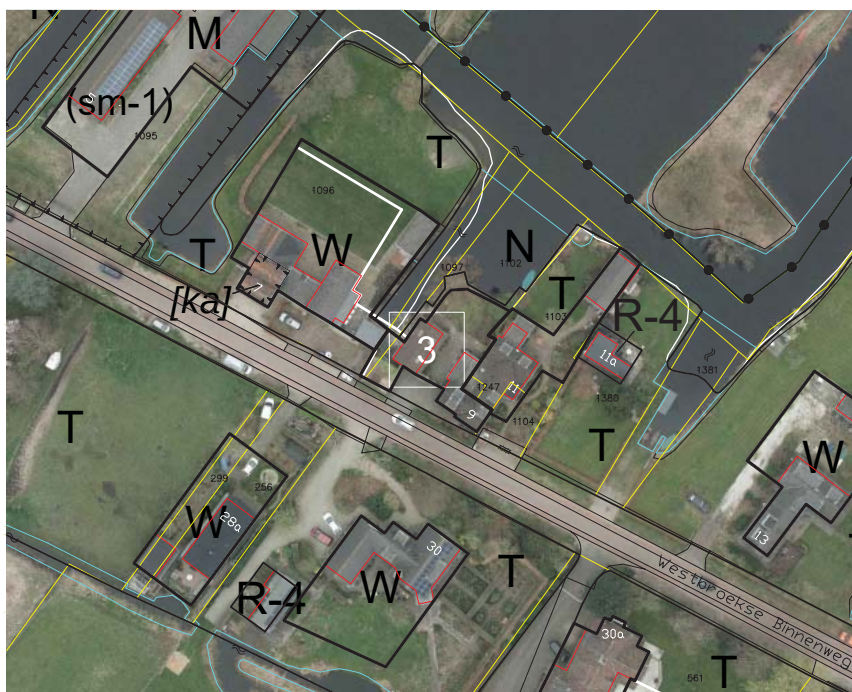


Westbroekse Binnenweg

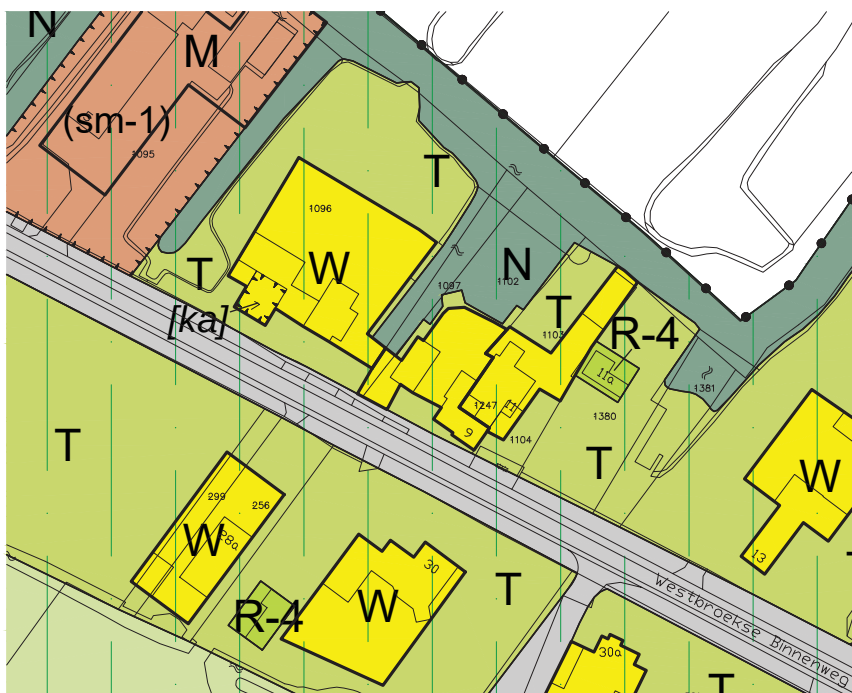
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

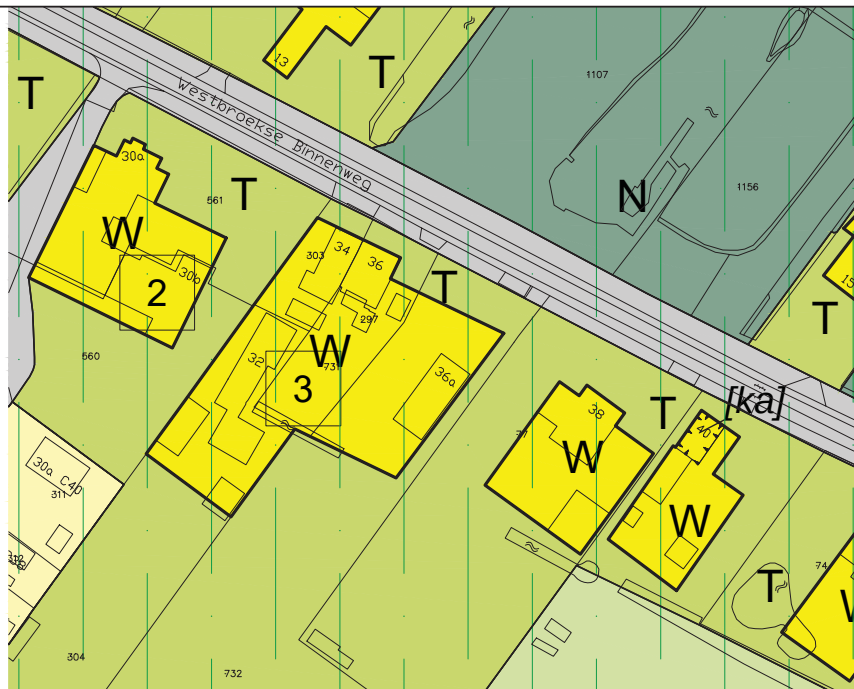


Herziening bestemmingsplan

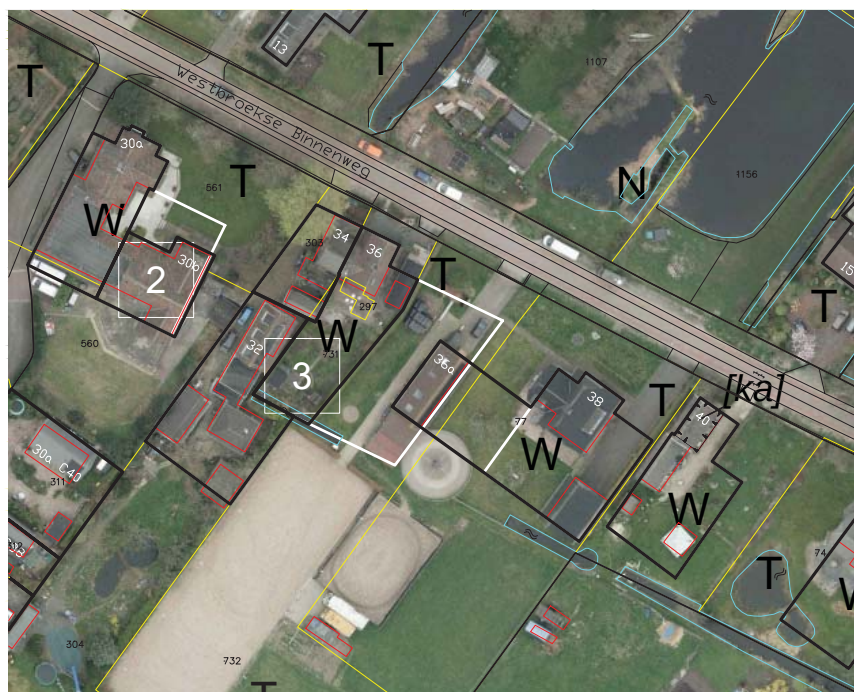


Westbroekse Binnenweg

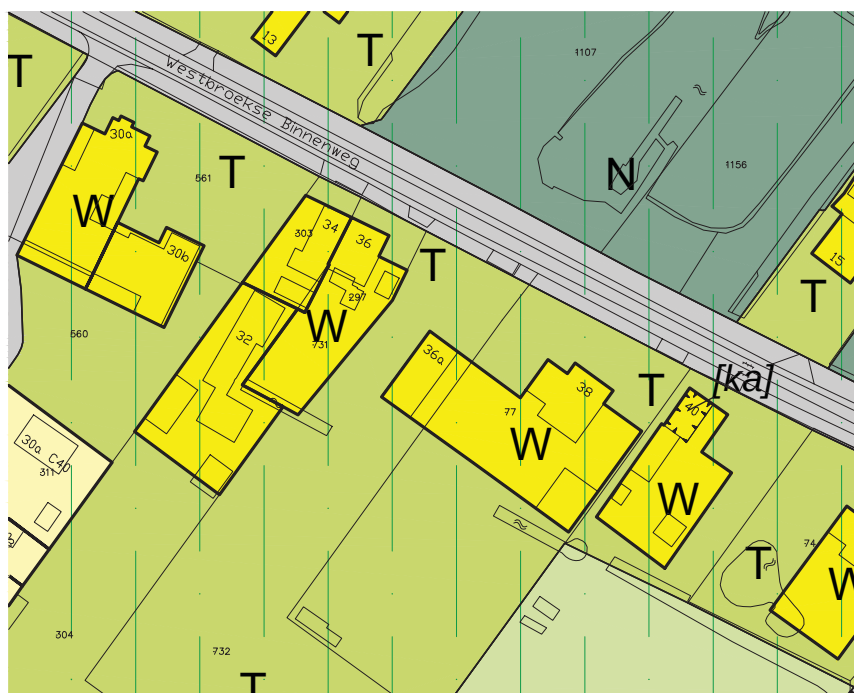
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

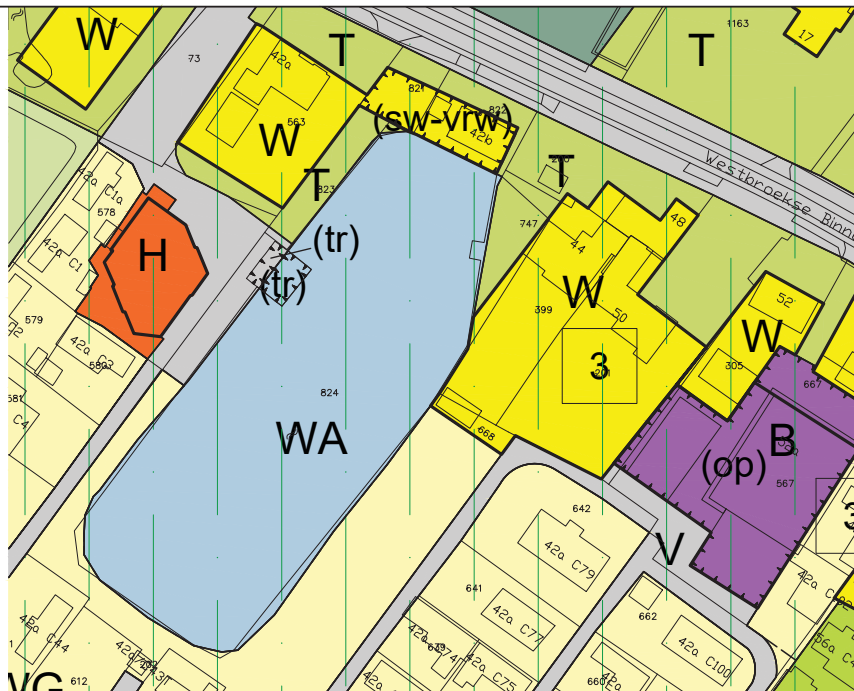


Herziening bestemmingsplan

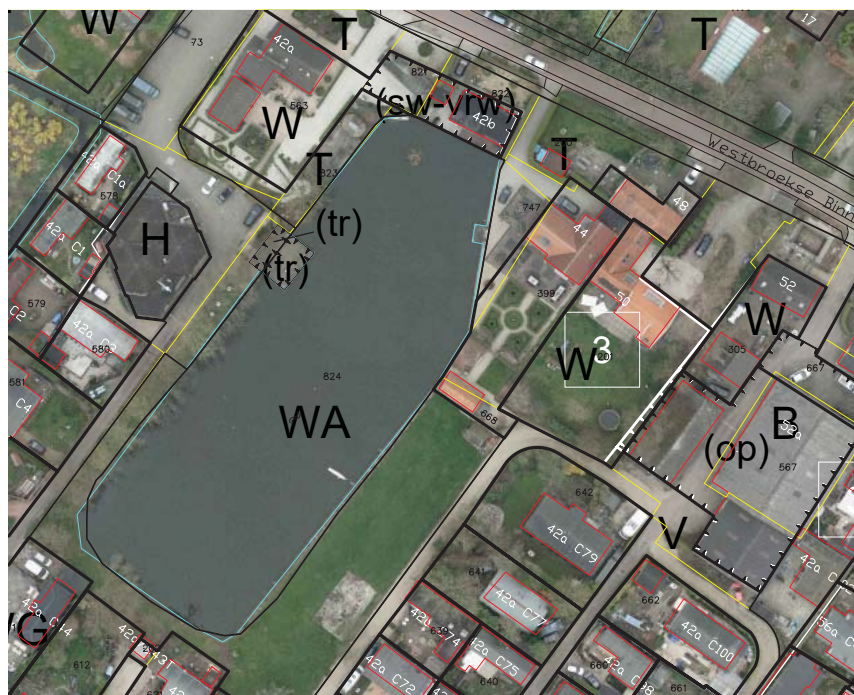


Westbroekse Binnenweg

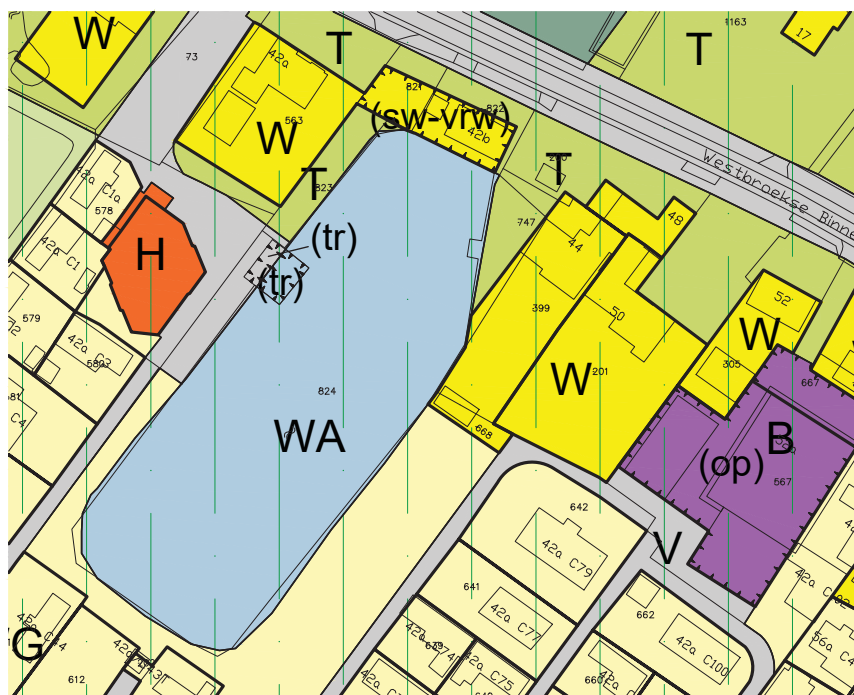
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan

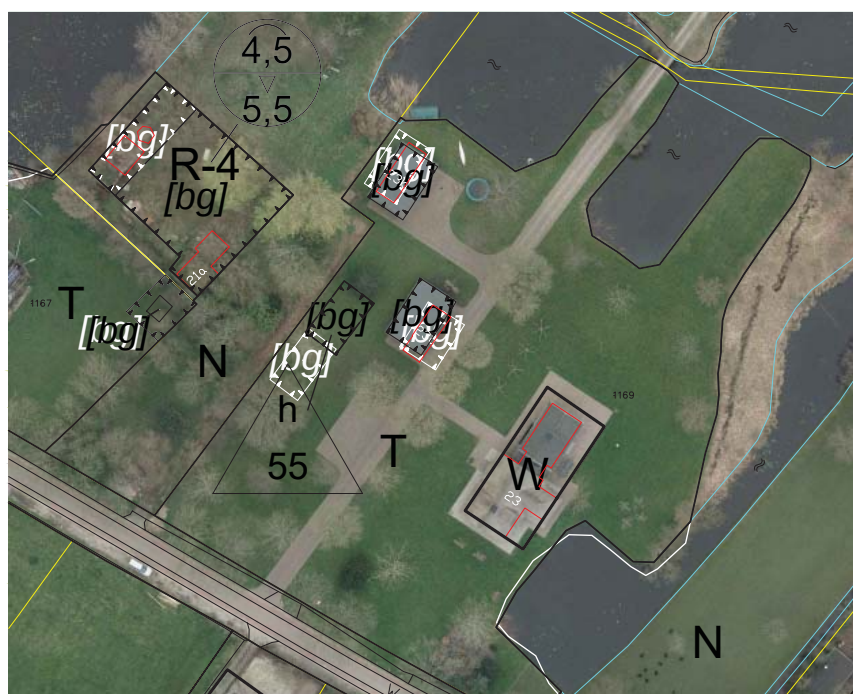


Westbroekse Binnenweg

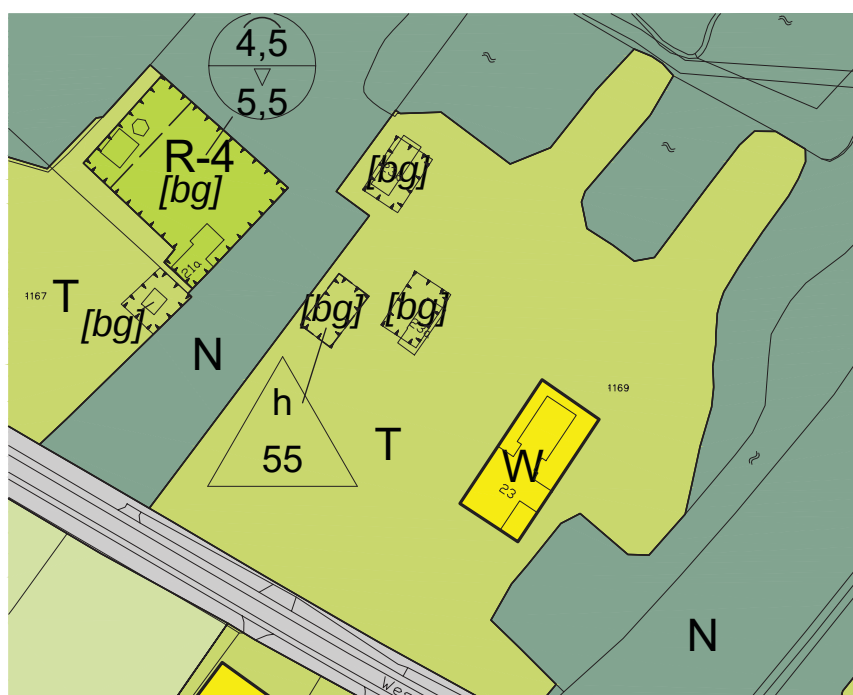
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan

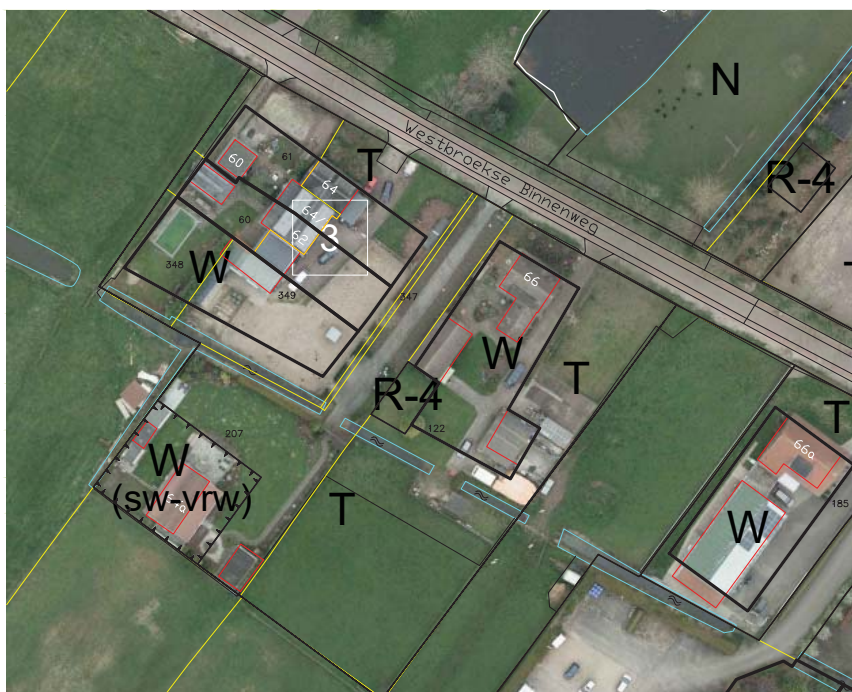


Westbroekse Binnenweg

Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan

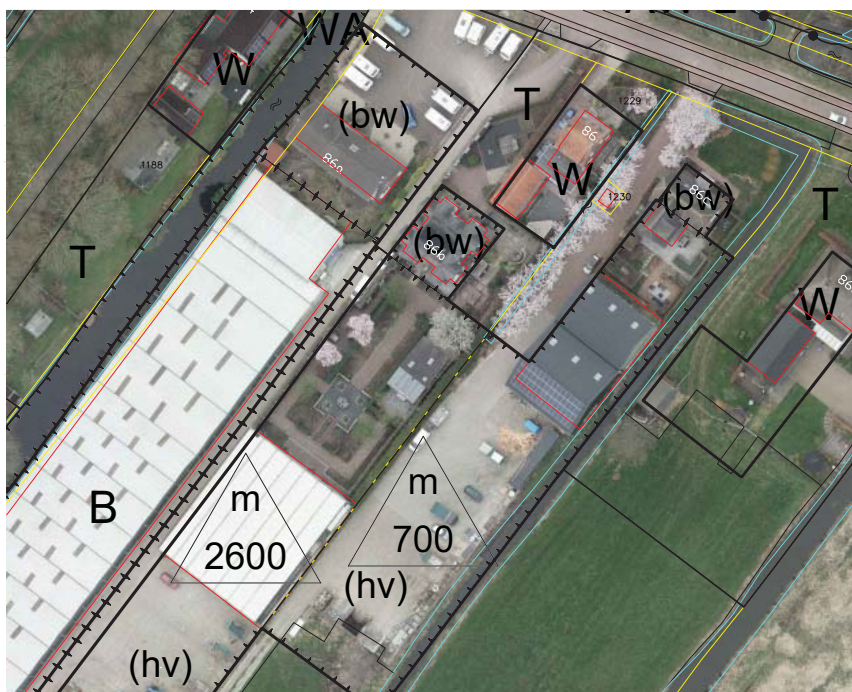


Westbroekse Binnenweg

Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

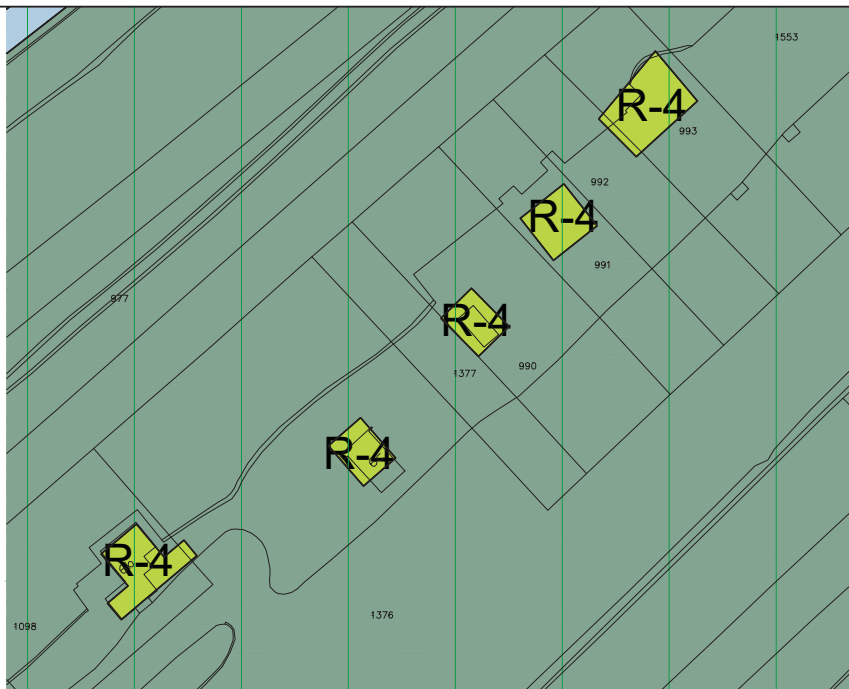


Herziening bestemmingsplan

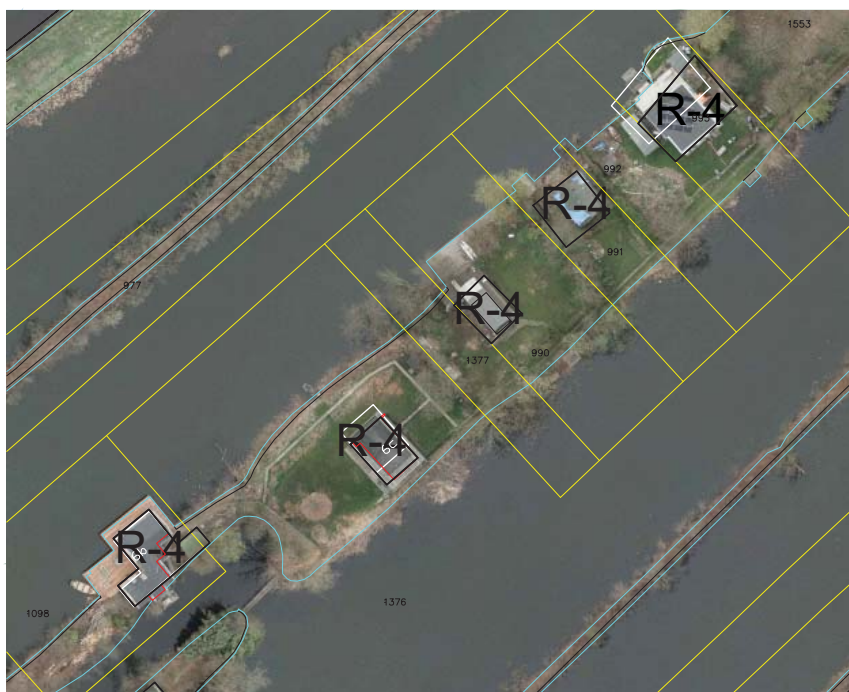


Recreatiewoningen

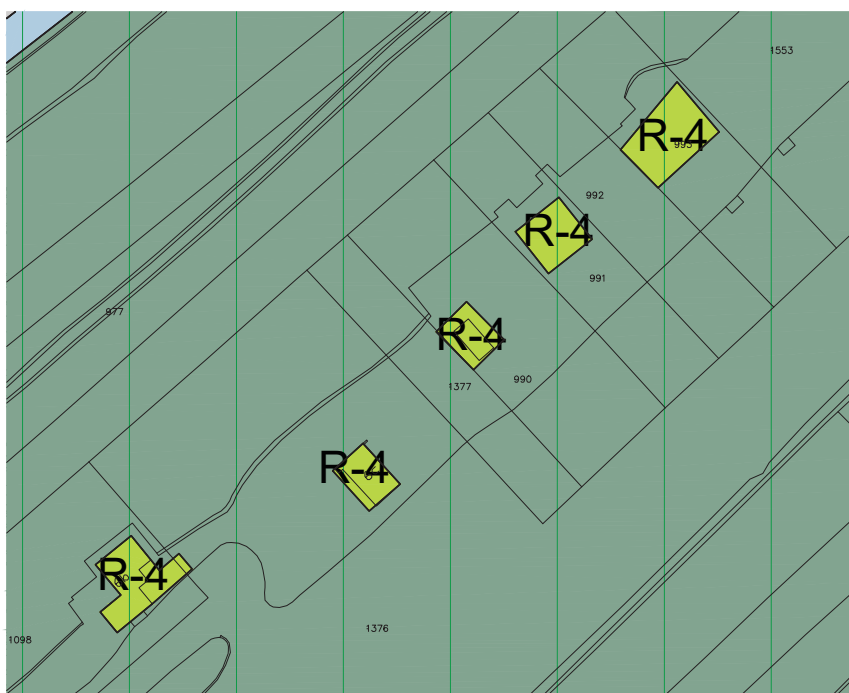
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

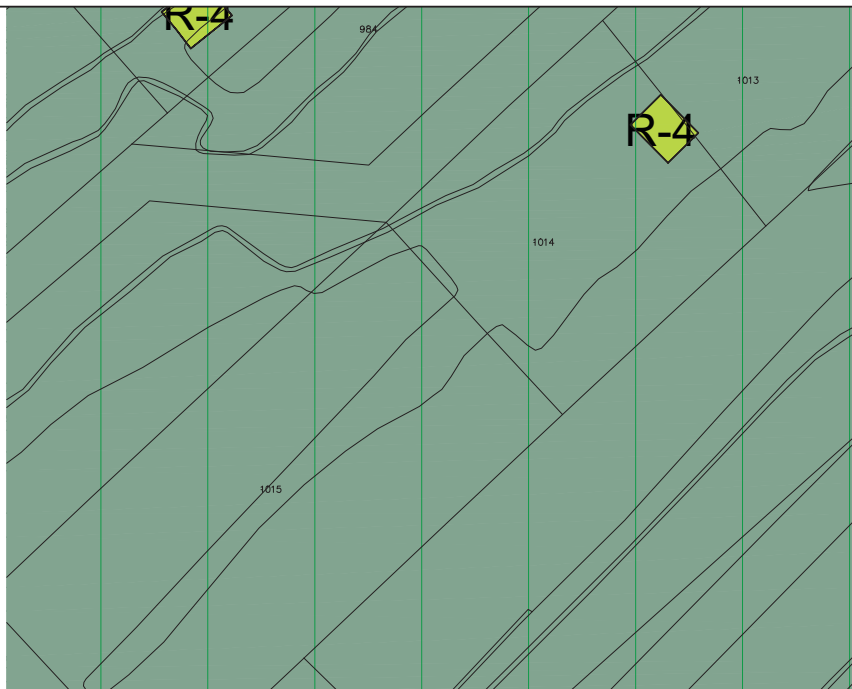


Herziening bestemmingsplan

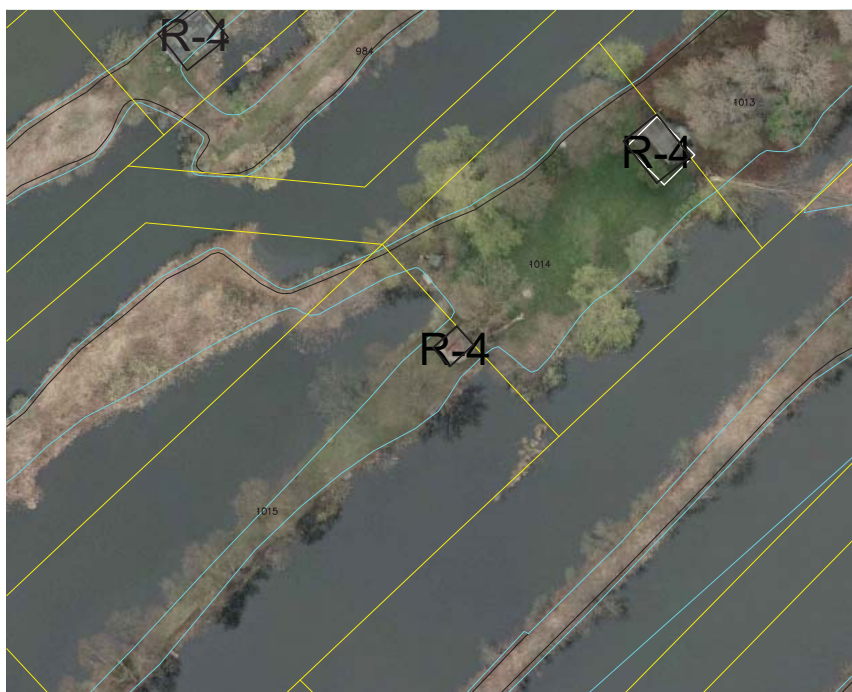


Recreatiewoningen

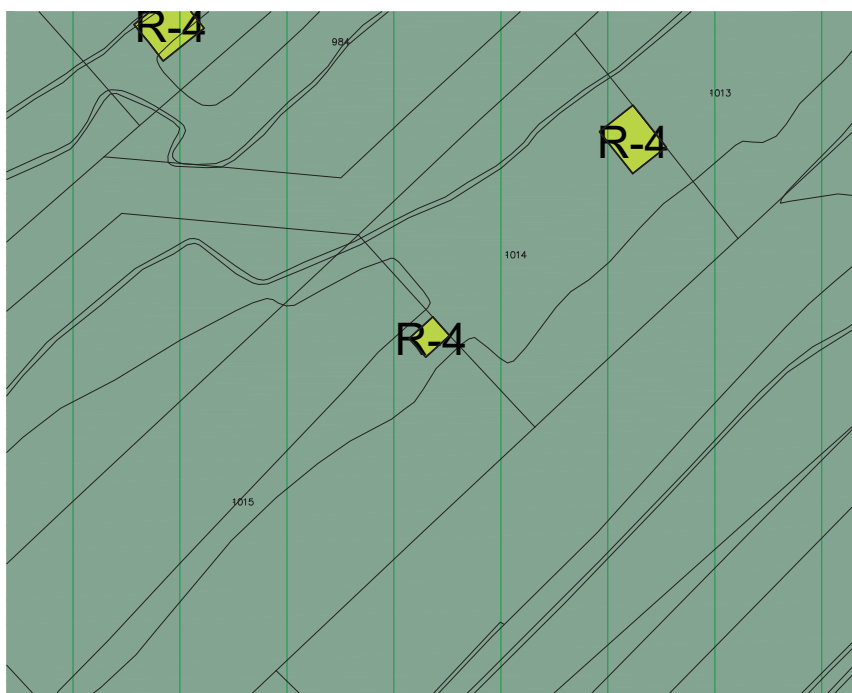
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

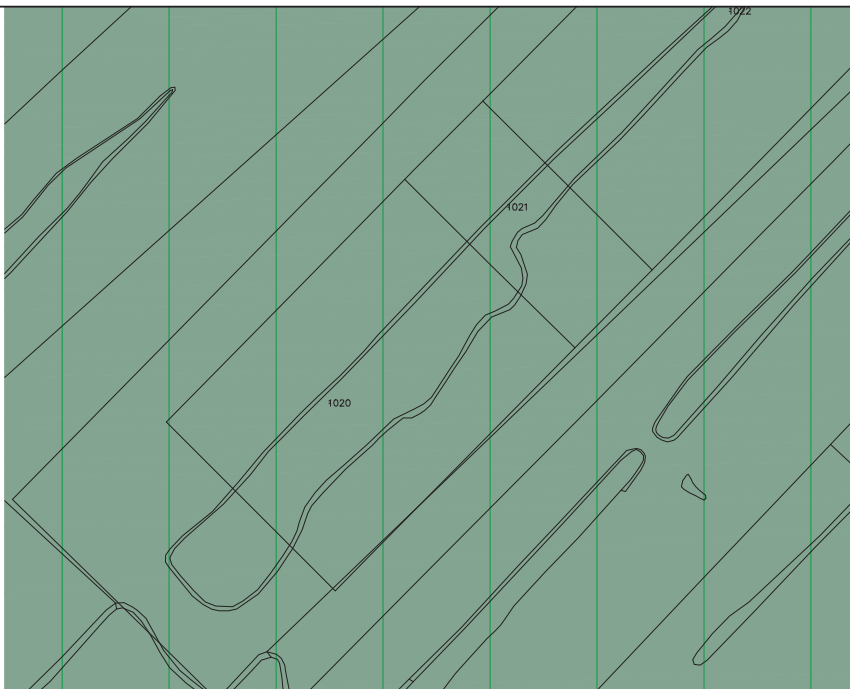


Herziening bestemmingsplan



Recreatiewoningen

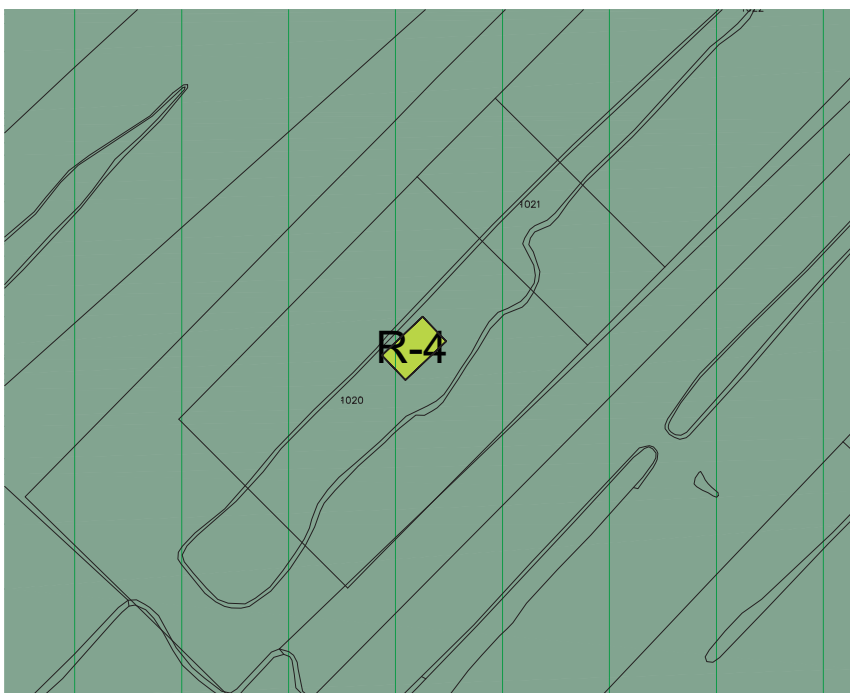
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

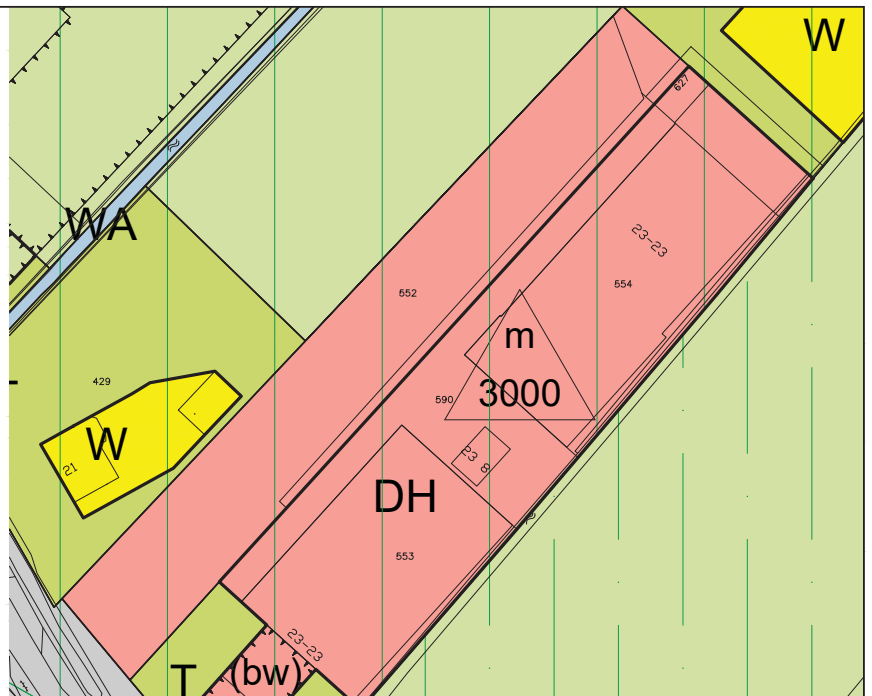


Herziening bestemmingsplan

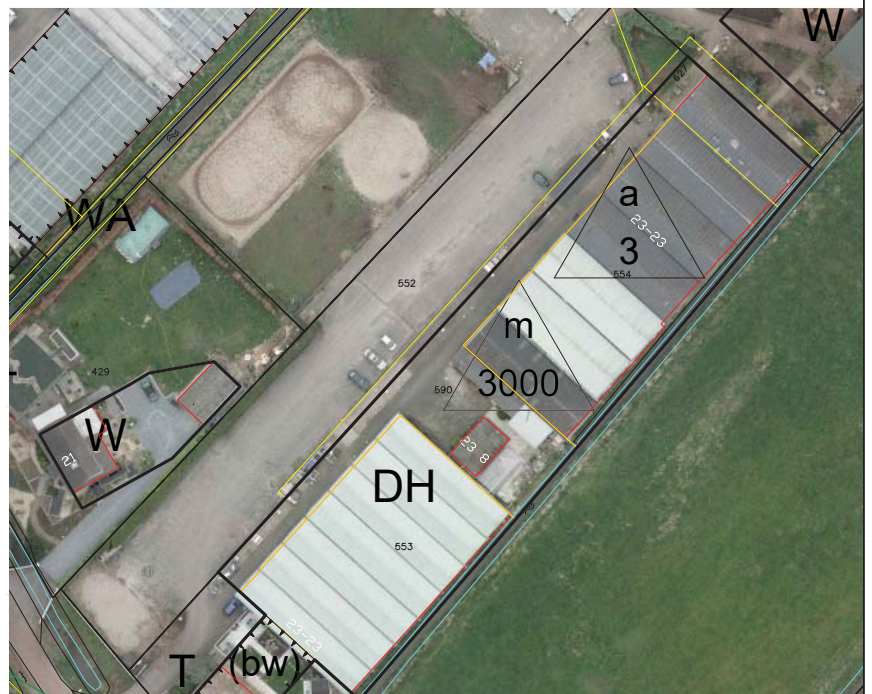


Tuinbouwweg

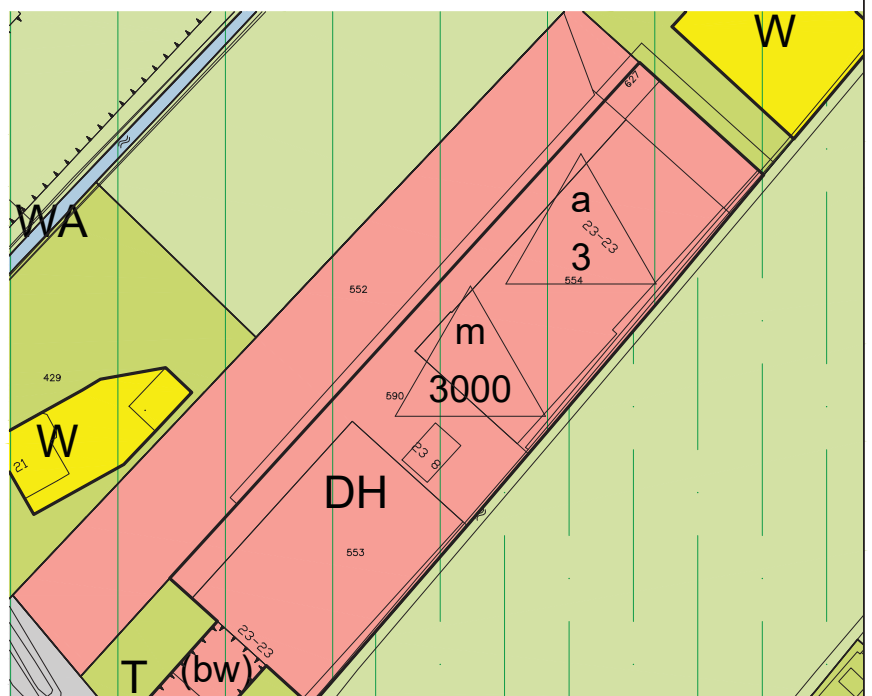
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

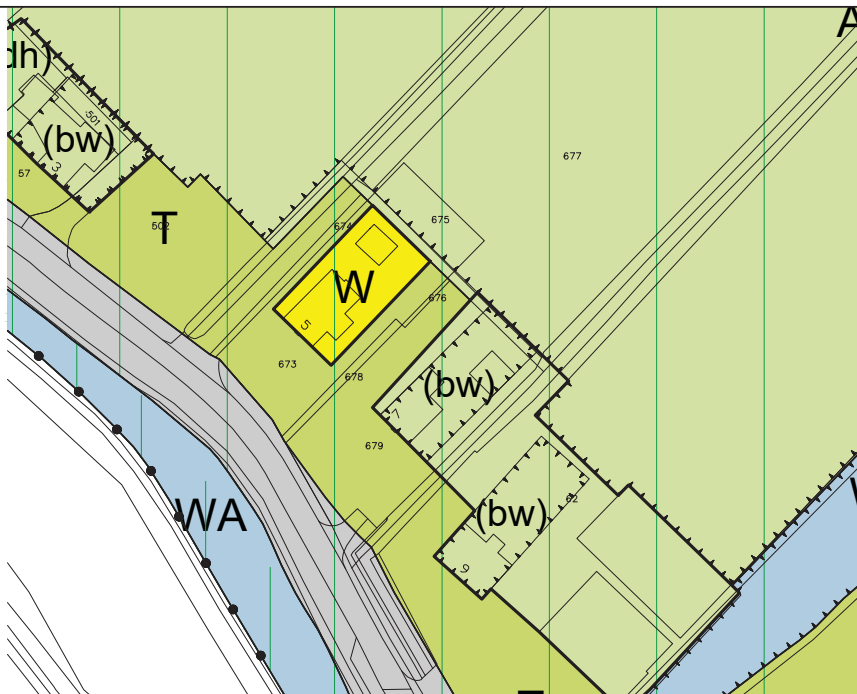


Herziening bestemmingsplan



Tuinbouwweg

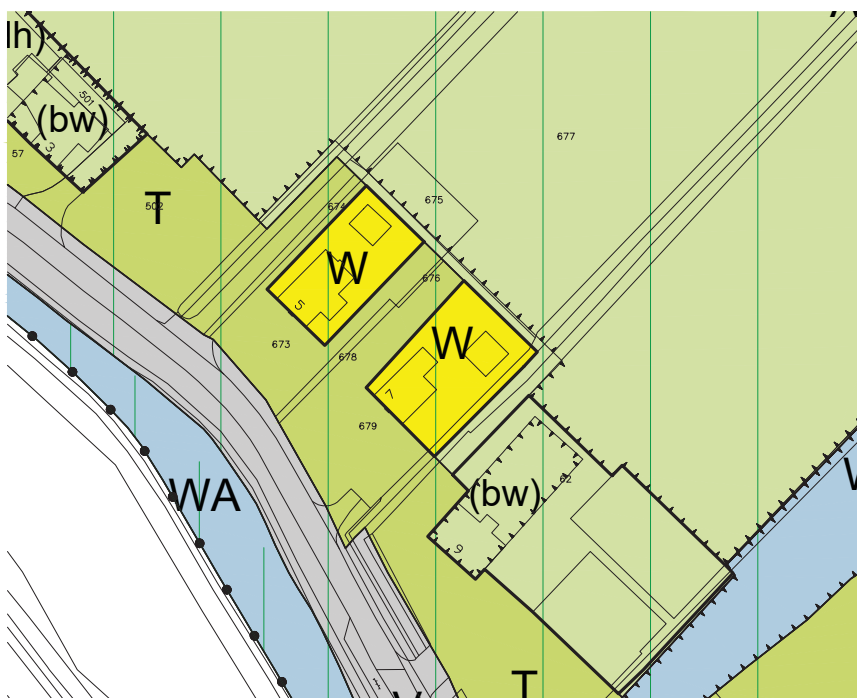
Vigerend bestemmingsplan



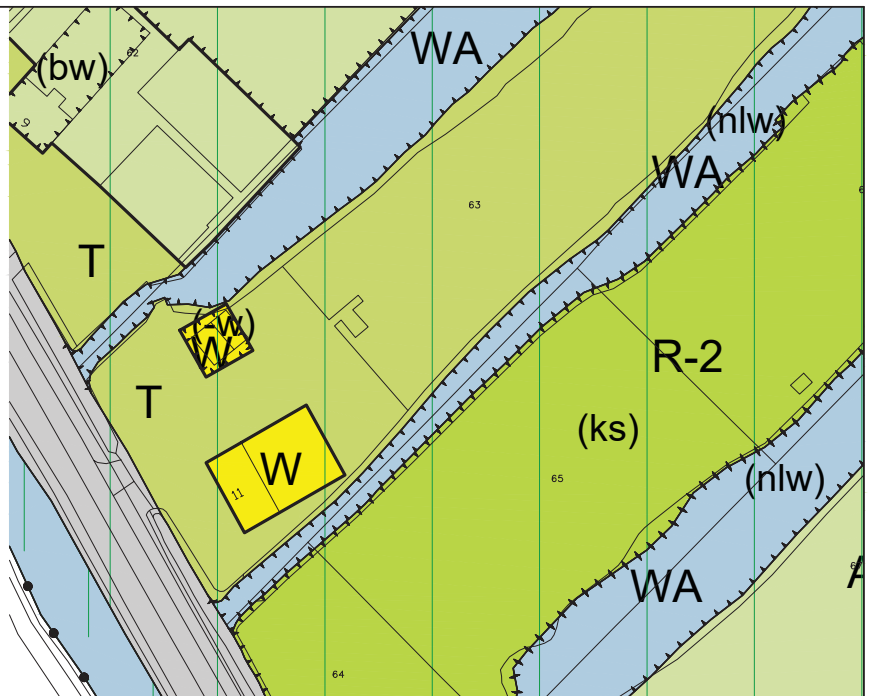
Aanpassingen op luchtfoto



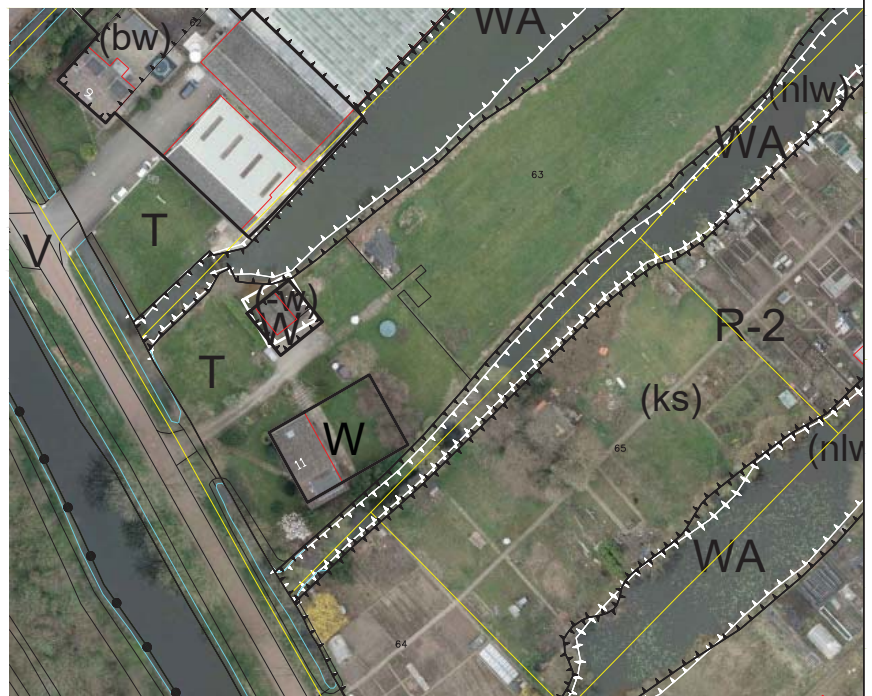
Herziening bestemmingsplan



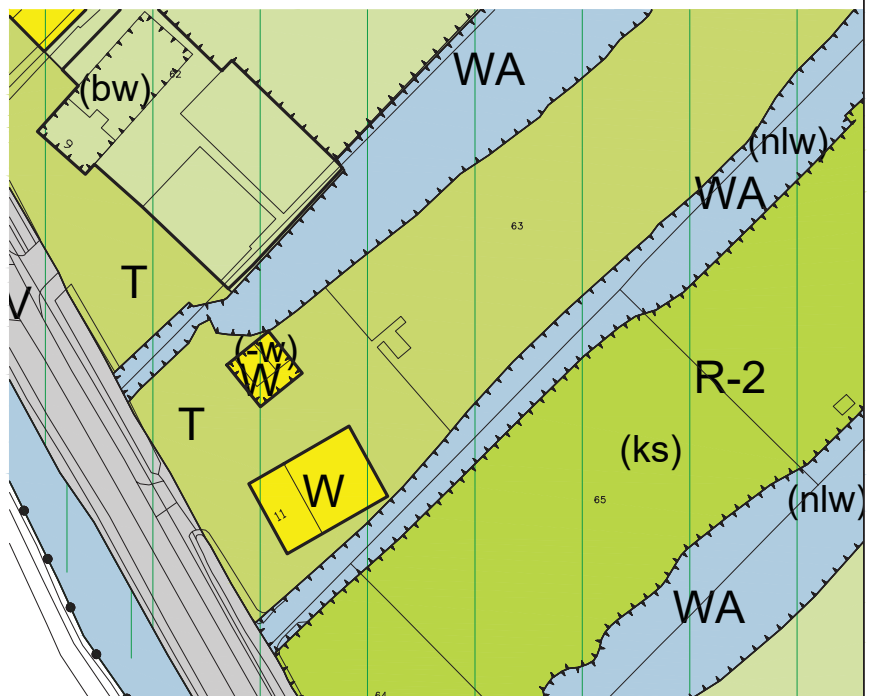
Tuinbouwweg



Vigerend bestemmingsplan



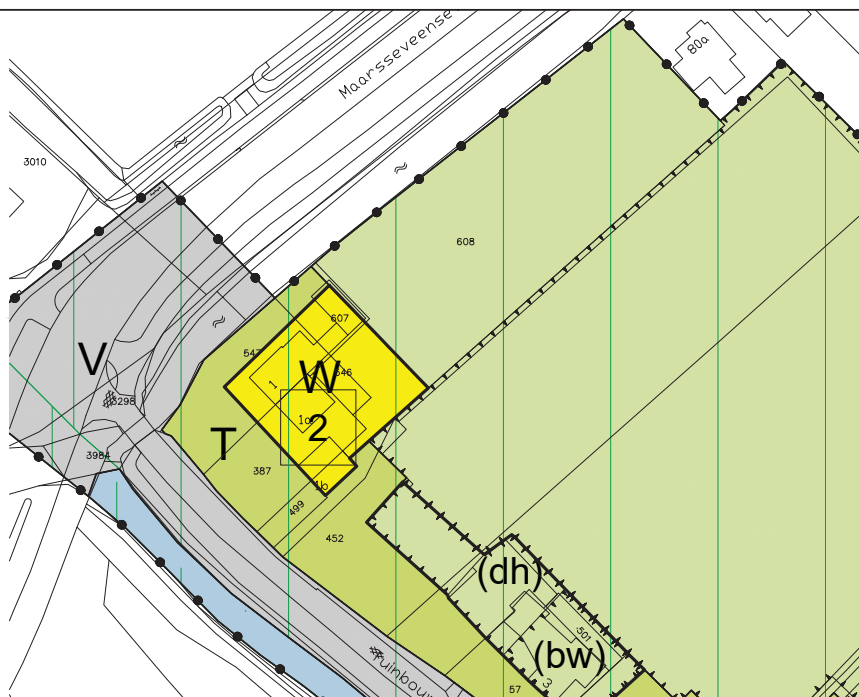
Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan

Tuinbouwweg

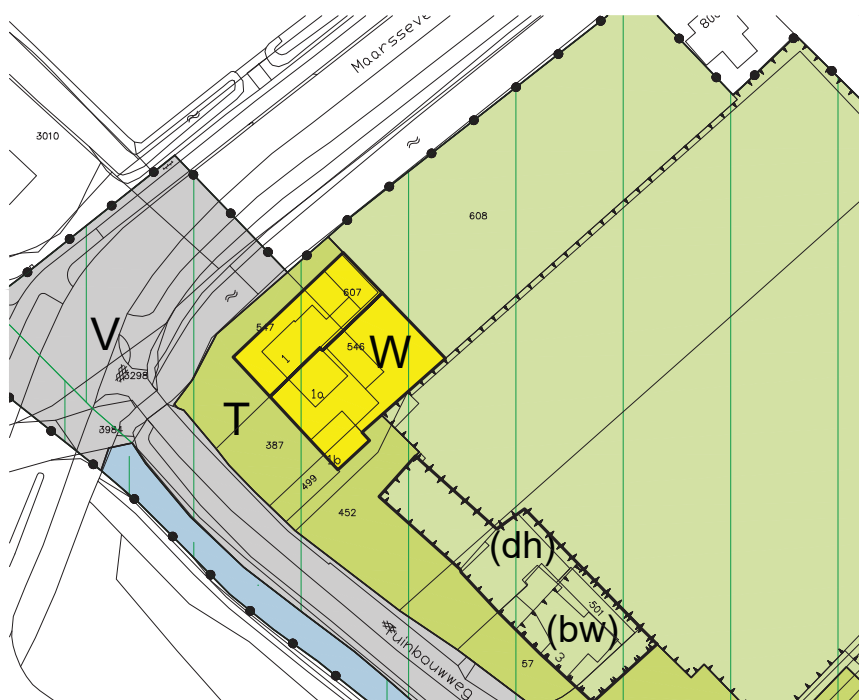
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

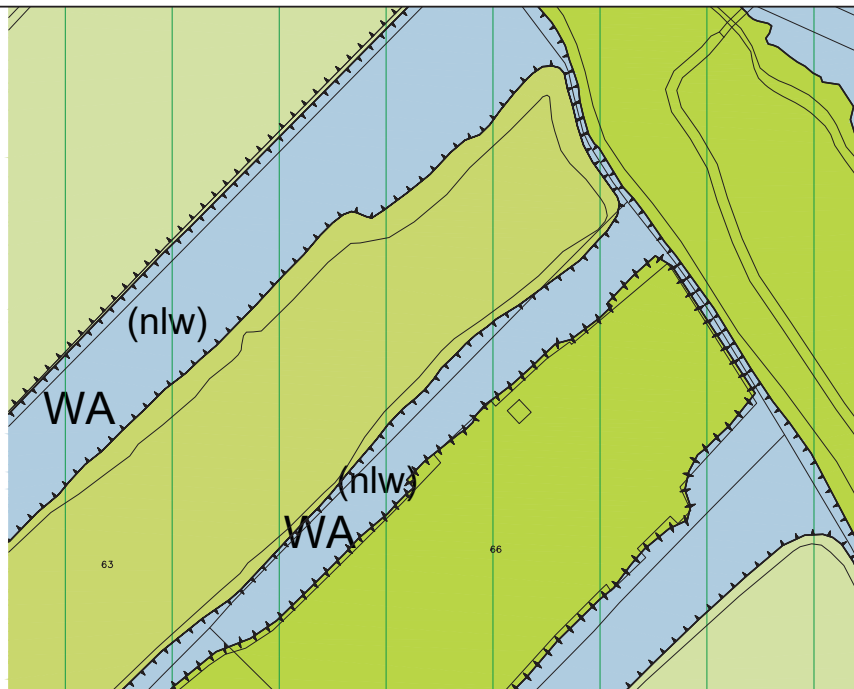


Herziening bestemmingsplan



Aanpassingen bestemmingsgrenzen,
door wijzigingen watergrens in onder-
grond. Bij de bestemming Water.
Komt in het hele plan voor.

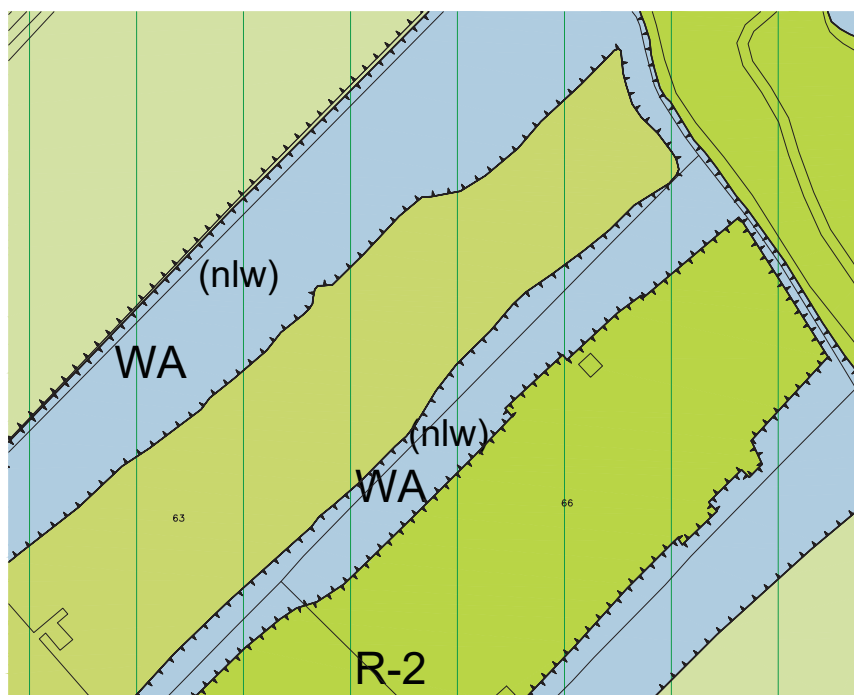
Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto

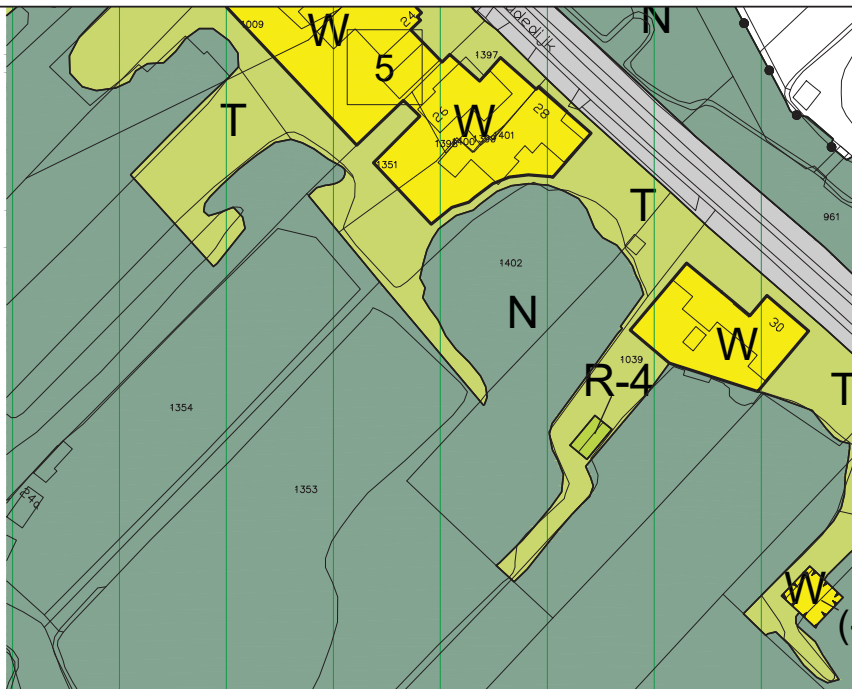


Herziening bestemmingsplan

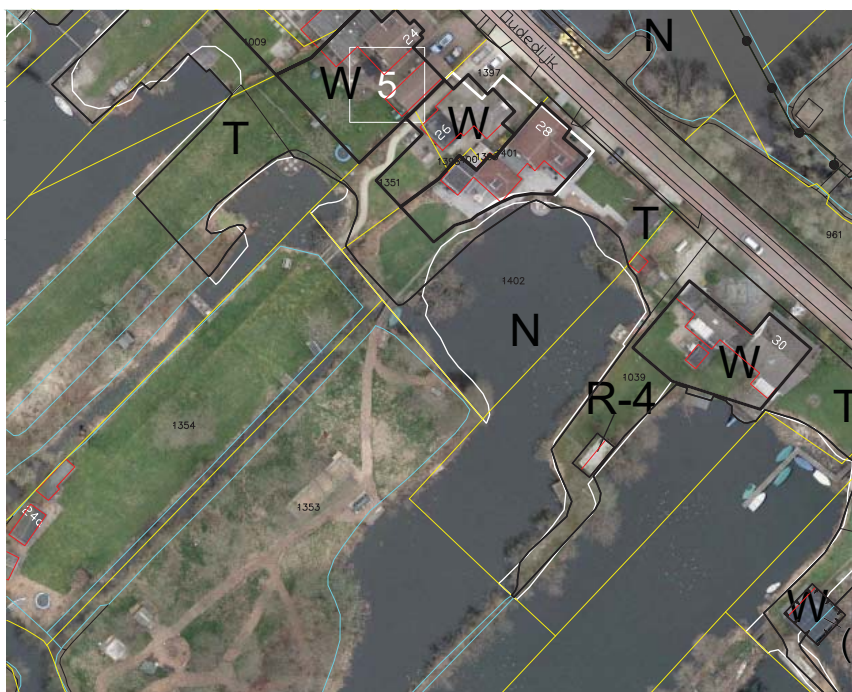


Aanpassingen bestemmingsgrenzen,
door wijzigingen watergrens in onder-
grond. Bij de bestemming Natuur.
Komt in het hele plan voor.

Vigerend bestemmingsplan



Aanpassingen op luchtfoto



Herziening bestemmingsplan

