



**Voorontwerp bestemmingsplan  
Herenweg – Gageldijk 1<sup>e</sup> herziening  
Maarssen**

**Nota beantwoording overlegreacties**

## Inhoudsopgave

1	Ontvangen overlegreacties .....	2
1.1	Inleiding .....	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
1.2.1	Vooroverleg met instanties .....	2
1.2.2	Vooroverleg met bewoners en gebruikers.....	2
2	Vooroverlegreacties .....	3
2.1	Vooroverleg reacties.....	3
2.1.1	Provincie Utrecht .....	3
2.1.2	ODRU .....	3
2.1.3	Waternet .....	3
2.1.4	Bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder .....	4
2.1.5	Bedrijvenbelangenvereniging Gageldijk, Herenweg, Maarsseveensevaart .....	6
3	Ambtelijke aanpassingen .....	7
4	Staat van wijzigingen.....	9

# 1 Ontvangen overlegreacties

## 1.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk 1<sup>e</sup> herziening worden de fouten hersteld die bij het toepassen van het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk zijn geconstateerd in het bestemmingsplan.

## 1.2 Proces tot nu toe

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 14 augustus tot en met 30 september 2017;

### 1.2.1 Vooroverleg met instanties

Het voorontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied West, 1<sup>e</sup> herziening” is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

1. Provincie Utrecht;
2. Waternet
3. ODRU

Het vooroverleg heeft geleid tot 3 reacties.

Deze reactie worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 1.2.2 Vooroverleg met bewoners en gebruikers

Om de bewoners vroeg te betrekken bij het bestemmingsplan is er op 2 oktober 2017 een overleg geweest met de Bewonersvereniging Maarsseveen - Molenpolder.

Op 23 oktober heeft een overleg plaatsgevonden met de Bedrijvenbelangenvereniging Gageldijk Herenweg, Maarsseveensevaart.

Partijen hebben tijdens dit overleg een toelichting gekregen op het bestemmingsplan en de procedure. Ook hebben zij het bestemmingsplan via elektronische weg ontvangen.

Zij hebben 6 weken de gelegenheid gekregen een vooroverleg reactie in te dienen op het bestemmingsplan.

4. Bewonersvereniging Maarsseveen - Molenpolder
5. Bedrijvenbelangen vereniging Gageldijk, Herenweg, Maarsseveensevaart

## 2 Vooroverlegreacties

### 2.1 Vooroverleg reacties

#### 2.1.1 Provincie Utrecht

- a. *Er zijn geen opmerkingen vanuit het provinciaal belang*

#### **Reactie gemeente:**

De gemeente dankt de Provincie voor haar reactie.

#### **Conclusie**

Er is geen aanpassing van het plan nodig.

#### 2.1.2 ODRU

- a. *Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-LPG' op de plankaart en de samenhangende planregels te laten vervallen.*

#### **Inhoudelijke onderbouwing**

De bescherming van personen is voldoende geregeld in de wetgeving en het bestemmingsplan. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt de bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Rondom het LPG-vulpunt van het tankstation geldt een contour van 40 meter. Deze valt niet in het plangebied. Daarnaast zijn in het plan geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd die vallen in het invloedsgebied voor het groepsrisico. Hiermee is de bescherming van personen voldoende geborgd. De aanduiding 'veiligheidszone-LPG' op de plankaart heeft in dit geval geen meerwaarde en kan met de samenhangende planregels vervallen.

- b. Vanuit het oogpunt van milieu is het plan verder niet relevant

#### **Reactie gemeente:**

- a. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-LPG' zal op de verbeelding komen te vervallen.  
b. De gemeente dankt de ODRU voor haar reactie.

#### **Conclusie:**

De verbeelding wordt aangepast. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone LPG' komt te vervallen. Artikel 30.2 'veiligheidszone –lpg' komt te vervallen.

#### 2.1.3 Waternet

- a. ***Ten aanzien van het kleinschalig kamperen wordt het volgende opgemerkt;***  
*bij het kamperen binnen het plangebied Herenweg-Gageldijk gebruik zal worden gemaakt van de reeds aanwezige sanitaire voorzieningen. We gaan er van uit dat deze bestaande voorzieningen op deugdelijke wijze zijn aangesloten op de vuilwaterriolering van de gemeente.*
- b. *Voor het overige zijn er geen waterstaatkundige belangen*

#### **Reactie gemeente:**

- a. De wijze van aansluiten van voorzieningen op het riool is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De agrarische bouw kavels zijn nu reeds op deugdelijke wijze aangesloten op de vuilwaterriolering. Op dit moment is een project in voorbereiding waarbij het vuilwater riool op het tracé Herenweg – Gageldijk wordt vervangen en een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- b. De gemeente dank het waterschap voor haar reactie.

#### **Conclusie**

Er is geen aanpassing van het plan nodig.

#### **2.1.4 Bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder**

- a. *De bewonersvereniging is van mening dat een herziening veel te zwaar is voor het herstellen van enkele fouten.*

##### **Reactie gemeente:**

Helaas is het niet mogelijk de fouten in het bestemmingsplan op een andere manier te herstellen. De procedure voor het opstellen van een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er is geen 'snelle' mogelijkheid deze aanpassingen door te voeren.

- b. *Daarnaast vindt de bewonersvereniging dat deze herziening niet mag leiden tot een toename van de beschikbare uitbreiding van bedrijven. Dit graag duidelijker aangeven in het bestemmingsplan.*

##### **Reactie gemeente:**

Het is inderdaad niet de bedoeling met deze herziening opnieuw bedrijven de mogelijkheid te geven met 20% uit te breiden.

De aanpassingen in het bestemmingsplan zijn terug te vinden in het bestemmingsplan zelf (toelichting en regels) waar met rood de weghaling of toevoeging is aangegeven. Alleen de met rood aangegeven delen zijn onderdeel van de 1<sup>e</sup> herziening. De zwarte tekst in de regels is bedoeld om de tekst leesbaar te houden. Dit is ook toegelicht onder artikel B Toepassingsbereik van de regels van het bestemmingsplan.

Aan de toelichting zal worden uitgebreid met uitleg dat het niet de bedoeling is dat bedrijven met deze herziening opnieuw de mogelijkheid krijgen met 20% uit te breiden.

- c. *Onder 'bedrijf in de recreatieve sector' is nu toegevoegd dat 'ondergeschikte aan de bedrijfsvoering gelieerde horeca en detailhandel is toegestaan'. De bewonersvereniging wil graag weten waarom deze tekst is toegevoegd. Als daar niet echt een duidelijk argument voor is, stelt de bewonersvereniging voor deze tekst weer te verwijderen (zie ook in relatie met punt 1 van deze brief).*

##### **Reactie gemeente:**

Bij deze herziening zijn we vooruit gelopen op een aanpassing van het beleid voor horeca en evenementen. Gebleken is dat het niet gewenst is in een herziening die bedoeld is om fouten te herstellen ook dergelijke beleidswijzigingen mee te nemen. De aanpassingen die in het voorontwerp opgenomen zijn en die te maken hebben met aangepast beleid zullen worden terug gedraaid. Dit betekent dat definities en regelingen van het geldende bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk van kracht blijven. De tekstaanpassingen worden verwijderd uit de herziening.

- d. *In het bestemmingsplan wordt een nieuwe definitie bij evenementen gegeven. De bewonersvereniging wil graag weten hoe de gemeente aankijkt tegen de cumulatie van evenementen, zeker gezien het feit dat de bewoners in het gebied vinden dat er al genoeg evenementen bij de Maarsseveense Plassen zijn. Wat is het beleid van de gemeente in deze en hoe sluit dit aan bij het massale geluid van bewoners?*

##### **Reactie gemeente:**

Bij deze herziening zijn we vooruit gelopen op een aanpassing van het beleid voor horeca en evenementen. Gebleken is dat het niet gewenst is in een herziening die bedoeld is om fouten te herstellen ook dergelijke beleidswijzigingen mee te nemen. De aanpassingen die in het voorontwerp opgenomen zijn en die te maken hebben met aangepast beleid zullen worden terug gedraaid. Dit betekent dat definities en regelingen van het geldende bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk van kracht blijven. De tekstaanpassingen worden verwijderd uit de herziening.

- e. *(Bedrijfsmatige) kamerhuur: wat is de argumentatie voor het toestaan van bedrijfsmatige kamerverhuur?*

**Reactie gemeente:**

Het is niet onze bedoeling bedrijfsmatige kamerverhuur toe te staan. Artikel 1 geeft een definitie van (bedrijfsmatige) kamerverhuur.

De artikelen 16 Wonen en 17 Wonen-1 geven juist aan dat we kamerverhuur (al dan niet bedrijfsmatig) niet willen toestaan. Omdat er een verschil is tussen de formulering in de bestemming Wonen en Wonen-1 wordt voorgesteld dit gelijk te trekken en te verduidelijken. Zie ook onze toelichting bij 3.4.

- f. *Kleinschalig kamperen: kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie. Wat is de argumentatie om een dergelijk begrip te introduceren in het bestemmingsplan? De bewonersvereniging stelt voor dit uit het voorontwerpbestemmingsplan te halen, omdat het de groene ruimte verder inperkt en het mogelijk de groene doorzichten gaat beperken (bewoners hechten hier groot belang aan; zie DOP).*

**Reactie gemeente:**

Gebleken is dat de Raad van State de nieuwe regeling voor kleinschalig kamperen niet heeft goed gekeurd. De regeling zoals die is opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk zal blijven gelden. De voorgestelde tekst wordt verwijderd.

- g. *Kwetsbare objecten: Wat is de argumentatie voor wijziging van de definitie en waarom is er geen definitie opgenomen van “beperkt kwetsbare objecten”?*

**Reactie gemeente:**

De definitie voor kwetsbare objecten komt voort uit de regelgeving over (externe) veiligheid. Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft voor kwetsbare objecten de definitie die nu opgenomen is in de herziening van het bestemmingsplan. We sluiten hiermee aan op de landelijke regelgeving zodat bij de beoordeling geen discussie kan ontstaan omdat er verschillende definities gehanteerd worden.

Kwetsbare objecten worden genoemd in artikel Leiding – Gas en artikel 19 Leiding – water. Beide bestemmingen zijn bedoeld om belangrijke transportleidingen te beschermen. De leiding beheerders willen geen kwetsbare objecten zoals genoemd in de definitie dichtbij of op de leiding. Voor wat betreft de beperkt kwetsbare objecten komt deze term in regels niet voor behalve in de definitie van kwetsbare objecten zelf en is daarom niet opgenomen.

- h. *Vergelijking van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. en het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Herenweg-Gageldijk 1e herziening levert een aantal opvallende verschillen op in de definities. Kunt u toelichten waarom dit het geval is? En kunt u ook aangeven waarom de aanduiding van de horeca in de twee plannen verschilt?*

**Reactie gemeente:**

Het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk is in 2013 vastgesteld het Maarsseveense Plassen is onlangs (februari 2018) vastgesteld. Daarnaast is het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen een plan waarin een groot recreatiegebied ligt waar een maatwerkregeling voor is gemaakt. Dit heeft tot gevolg dat er sprake kan zijn van verschillen in de definities en regeling tussen beide plannen. Ook is in de tussenliggende periode (2013 – 2018) zowel in de regelgeving als het beleid het een en ander gewijzigd. Daar waar mogelijk sluiten we aan bij meest actuele definities.

Geconstateerd is dat met name rond horeca de verschillen in definitie tussen het geldende bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk en de nu voorliggende herziening leiden tot verschillen die niet zo bedoeld zijn en een verandering van het beleid inhouden. We zullen de aanpassingen die in het voorontwerp opgenomen zijn voor horeca terugdraaien naar. Zie ook onze reactie onder c en d.

**Conclusie:**

Naar aanleiding van de vooroverleg reactie zal het bestemmingsplan op verschillende onderdelen worden aangepast

- b. In de toelichting wordt opgenomen dat deze herziening geen betrekking heeft op de mogelijkheid tot het uitbreiden van de bedrijven met 20%. Dit is geregeld in het moederplan uit 2013.  
c,d, en h: Voor wat betreft de horeca zullen de definities en regels blijven gelden uit het moederplan van 2013. De aanpassingen zullen worden teruggedraaid.

f. de regeling voor kleinschalig kamperen uit het moederplan uit 2013 blijft van kracht. De aanpassingen zullen worden teruggedraaid.

**2.1.5 Bedrijvenbelangenvereniging Gageldijk, Herenweg, Maarsseveensevaart**

a. *De bedrijvenbelangenvereniging geeft aan geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan en dankt de gemeente voor de mogelijkheid in dit stadium kennis te nemen van het bestemmingsplan.*

**Reactie Gemeente**

a. De gemeente dankt de bedrijvenbelangenvereniging voor haar reactie.

**Conclusie:**

Er is geen aanpassing van het plan nodig.

### 3 Ambtelijke aanpassingen

#### 1. Veiligheidszone - lpg

Op 20 juni 2017 heeft de ODRU een advies uitgebracht over de veiligheidszone bij het lpg-vulpunt aan de Maarsseveensepoort. (zie bijlage A)  
Aangegeven is dat de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid is aangepast en dat de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' kan vervallen op de verbeelding. Ook artikel 30.2 kan vervallen. Dit artikel geeft de regels voor de veiligheidszone voor lpg.

#### 2. Artikel 1 begrippenlijst

*Definitie bedrijfsverzamelgebouw aanpassen*

Gebleken is dat het bestaande legale bedrijfsverzamelgebouw aan de Herenweg 2 niet voldoet aan de definitie. Dit is niet de opzet geweest. De definitie moet daarom aangepast worden. De definitie wordt:

**Bedrijfsverzamelgebouw:** een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw op een (onverdeeld) bouwperceel waar meerdere bedrijven zijn gevestigd.

*Definitie bouwgrens aanpassen:*

Gebleken is dat de aangepaste definitie voor bouwgrens niet de duidelijkheid geeft die was beoogd. De oorspronkelijke definitie wordt terug gebracht.

**Bouwgrens:** grens van een bouwvlak.

**Ondergrondsbouwwerk:**

Toevoegen ... tenminste **0,3 m** beneden peil

#### 3. Regeling Kleinschalig kamperen, artikel 3.4 en 3.5

Beoogd was de regeling voor kleinschalig kamperen op te nemen zoals vastgesteld in het beleidskader kleinschalig kamperen van 26 april 2016 en toegepast in het bestemmingsplan Landelijk Gebied West. De raad van State heeft in haar uitspraak op het beroep tegen het bestemmingsplan Landelijk Gebied West van 27 september 2017 dit artikel geschrapt. Op dit moment is er nog geen nieuwe beleidsregel opgesteld. We handhaven het beleid zoals het nu is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Herenweg- Gageldijk.

Artikel 3.1.f laten vervallen, overige artikelen opnieuw nummeren.

Artikel 3.4.2. laten vervallen en oude regeling artikel 3.5.3 k t/m p weer terugbrengen.

Artikel 3.5.4 laten vervallen.

#### 4. Artikel 5 Bedrijf

Op de verbeelding staan ook bedrijven met de aanduiding 'specifieke vorm van de bedrijf-(nummer) die niet in de lijst voorkomen van artikel 5.1.b.

De status van deze bedrijven blijkt niet uit de regels. Het betreft bedrijven die vallen in categorie 1 en 2 en waarvan de huidige gebruik (soort bedrijf) niet is vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze bedrijven mogen van gebruik veranderen zolang ze maar binnen de categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten vallen.

Om deze bedrijven duidelijker te regelen zal aan de regels artikel 5.1 lid a. als volgt worden aangepast:

a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 **waaronder ook de bedrijven met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' die niet zijn opgenomen onder b.**

#### 5. Kamerverhuur, artikel 16 Wonen en artikel 17 Wonen-1

Gebleken is dat er met het opnemen van de regels voor het nieuwe woongebied aan de Maarsseveensevaart (nabij nr 90) – Neerdyck een verschil is ontstaan tussen de regels voor kamerverhuur wat niet de bedoeling is. Bovendien is n.a.v. recente jurisprudentie nodig het begrip huishouden nader te definiëren.



Artikel 1 begrippenlijst aanpassen:

**Huishouden:** één of meer personen die in een vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) en het samenleven wordt gekenmerkt door continuïteit en onderlinge verbondenheid.

Artikel 16 Wonen: 16.4 b. Een woning is bedoeld voor één huishouden. Kamerverhuur is niet toegestaan.

Artikel 17 Wonen-1: Artikel 17.5 : een woning is bedoeld voor één huishouden Kamerverhuur is niet toegestaan.

**6. Artikel 16 Wonen**

16.3.1 Het artikel regelt alleen een hogere goothoogte geen bouwhoogte. Het artikel als volgt aanpassen:

Ten behoeve van hogere goot-~~en bouw~~ hoogte hoofdgebouwen

16.3.1.b. de hogere goot-~~en bouw~~ hoogte mag niet ..

16.3.1.c. ... *bepaalde onder sub c*, moet zijn sub b.

**7. Inhoudsopgave (pagina 1 regels)**

Artikel 17 Wonen-1 ontbreekt, deze wordt toegevoegd.

## 4 Staat van wijzigingen

De gemaakte vooroverleg reactie leiden tot de volgende tekstuele aanpassingen.

	<b>Verbeelding</b>	<b>Aanpassing</b>	
	Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'	Laten vervallen	2.1.3.a en 3.1
	<b>Regels</b>		
	Artikel 1 Begrippen: Bedrijfsverzamelgebouw	<i>Opnemen:</i> Is een gebouw op een (onverdeeld) bouwperceel waar meerdere bedrijven zijn gevestigd.	3.2
	Artikel 1 Begrippen: Bouwgrens	<i>Als volgt aanpassen:</i> De grens van een bouwvlak	3.2
	Artikel 1 begrippen: huishouden	<i>Als volgt aanpassen:</i> één of meer personen die in een vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) en het samenleven wordt gekenmerkt door continuïteit en onderlinge verbondenheid.	3.5
	Artikel 1 begrippen:	<i>De aanpassing van de volgende begrippen terug draaien.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijf in de recreatieve sector</li> <li>- Bed &amp; breakfast</li> <li>- Dagrecreatie</li> <li>- Evenementen</li> <li>- Horeca(onderneming)</li> <li>- Recreatief medegebruik</li> <li>- Verblijfsrecreatie</li> </ul>	2.1.4 c.d. en h
	Artikel 3 Agrarisch	<i>De nieuwe regeling voor kleinschalig kamperen komt te vervallen.</i> <u>Artikel 3.1.f</u> laten vervallen, overige artikelen opnieuw nummeren. <u>Artikel 3.4.2.</u> laten vervallen en oude regeling artikel 3.5.3 k t/m p weer terugbrengen. <u>Artikel 3.5.4</u> laten vervallen.	2.1.4. f en 3.3
	Artikel 5 Bedrijven	<i>Artikel 5.1. lid a aanvullen:</i> a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 <u>waaronder ook de bedrijven met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' die niet zijn opgenomen onder b.</u>	3.4
	Artikel 16 Wonen	<i>Artikel 16.4 b. als volgt aanpassen:</i> Een woning is bedoeld voor één huishouden. Kamerverhuur is niet toegestaan.	3.5
	Artikel 16 Wonen	<i>Artikel 16.3.1 als volgt aanpassen:</i> Ten behoeve van hogere goot- <del>en bouw</del> hoogte hoofdgebouwen	3.6
	Artikel 16 Wonen	<i>Artikel 16.3.1.b. als volgt aanpassen:</i> de hogere goot- <del>en bouw</del> hoogte mag niet	3.6

		..	
	Artikel 16 Wonen	<i>Artikel 16.3.1.c.als volgt aanpassen: ... bepaalde onder sub c, moet zijn sub b.</i>	3.6
	Artikel 17 Wonen	<i>Artikel 17 Wonen-1: 17.5 als volgt aanpassen: een woning is bedoeld voor één huishouden. Kamerverhuur is niet toegestaan.</i>	3.5
	Artikel 30.2 veiligheidszone - lpg	<i>Laten vervallen</i>	2.1.3.a
	<b>Toelichting</b>		
	Inhoud	<i>Toevoegen aan de inhoud (pag 1 regels): Artikel 17 Wonen-1</i>	3.7
	2.3 Beleidskader kleinschalig kamperen	<i>Laten vervallen</i>	3.3
	bestemmingsregels artikel 5 (pag 4)	<i>Toevoegen: Gebleken is dat er op de verbeelding bedrijven staan aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' die niet in tabel 5 b voor komen. Dit zijn bedrijven die vallen onder de regeling van artikel 5.1.a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.</i>	3.4
	bestemmingsregels artikel 5 (pag 4)	<i>Toevoegen verduidelijking: De uitbreidingsregeling van 20% voor bedrijven is geen onderdeel van deze bestemmingsplan herziening. De regeling van het moederplan Herenweg – Gageldijk blijft van kracht.</i>	2.1.4. b