



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2^e herziening (veegplan)

Ontwerp bestemmingsplan “Maarsseveense Plassen 2^e herziening (veegplan)” nummer NL.IMRO.

Datum: 24 maart 2023

Besluit B&W:

Behandeld Commissie Fysiek Domein:

Behoort bij raadsbesluit: 30 mei 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Aanleiding bestemmingsplan.....	2
1.3 Ontvankelijkheid van de zienswijzen	2
1.4 Passen de wijzigingen binnen reikwijdte van de 2e herziening	2
1.5 Leeswijzer	3
2 Zienswijzen	4
3 Ambtshalve wijzigingen	32

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota zienswijzen stelt insprekers en belangstellenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Maarsseveense Plassen 2e herziening (veegplan)”. Elke zienswijze is afzonderlijk samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Behalve zienswijzen kunnen aanpassingen hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Maarsseveens plassen e.o. is vastgesteld op 30 januari 2018. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is een aantal onvolkomenheden ontdekt. Daarnaast heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 juli 2019 een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan. Daarom is deze 2^e herziening opgestart en worden de toelichting, planregels en verbeelding op punten aangepast. We noemen dit ook wel een “veegplan”.

1.3 Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Maarsseveense Plassen 2e herziening (veegplan)” heeft ter inzage gelegen van vrijdag 9 april tot en met donderdag 20 mei 2021. Gedurende de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend waarvan 1 zienswijze door meerdere personen is ondertekend. Daarnaast zijn er 4 zienswijzen buiten de termijn kenbaar gemaakt. De zienswijzen die binnen de bovengenoemde termijn zijn ingediend zijn ontvankelijk. De zienswijzen die buiten de termijn kenbaar zijn gemaakt zijn formeel niet ontvankelijk maar hebben we wel beoordeeld en indien nodig meegenomen in de herziening.

In geval de zienswijze door meerdere bewoners van afzonderlijke adressen is ondertekend worden deze bewoners ook als afzonderlijke appellanten aange-merkt en over de verdere procedure geïnformeerd. De zienswijzen die binnen de bovengenoemde termijn zijn ingediend zijn ontvankelijk. De zienswijzen die buiten de termijn kenbaar zijn formeel niet ontvankelijk maar hebben we wel beoordeeld.

1.4 Passen de wijzigingen binnen reikwijdte van de 2e herziening

Het totale plangebied Maarsseveense Plassen e.o. lag ter inzage. In het “Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2e herziening” staat precies aangegeven welke onderdelen van het moederplan “Maarsseveense Plassen e.o. (2018)” aangepast waren. In de basis stonden alleen die onderdelen open voor zienswijzen, aangezien de rest ongewijzigd was gebleven. Een aantal zienswijzen heeft betrekking op deze aanpassingen. Er zijn echter ook een paar zienswijzen binnen gekomen die gaan over andere onderdelen. Daarnaast zijn ambtelijk nog een aantal onvolkomenheden ontdekt.

Er is gekeken of deze punten alsnog verwerkt konden worden. Hierbij is heel kritisch gekeken naar de aard en omvang van de aanpassing. Alleen aanpassingen die een onvolkomenheid bleken (fout of onduidelijk) of geen beleidsmatige dan wel onevenredig ruimtelijke effecten hebben, zijn alsnog meegenomen. Verder is expliciet gekeken naar de regels van de bestemming Woongebied en bijbehorende afwijkingsregels, gezien de bezwaren van bewoners op verleende omgevingsvergunningen voor woningen binnen de woongebieden.

In de Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen staan precies aangegeven welke aanpassingen aanvullend zijn verwerkt op grond van de zienswijzen en ambtshalve bevindingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze is kort samengevat en afzonderlijk beantwoord. Hier wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze, maar de kern van de zienswijze blijft gelijk. Hoofdstuk 3 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting zijn samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

2 Zienswijzen

Alle aanpassingen op het bestemmingsplan zijn weergegeven in de Staat van wijzigingen.

2.1	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	In vervolg op de uitvoering van de bestemmingswijziging zijn enkele grenzen tussen de percelen aangepast voor het realiseren van meer gelijkvormige en logischere bouwblokken. Hierbij is rekening gehouden dat álle bebouwing binnen de grens blijft. De exacte grenzen zijn ingemeten met behulp van Total Station en verwerkt in bijgevoegde DWG tekening. Verzocht wordt deze maten mee te nemen in het veegplan en als zodanig vast te stellen. In aanvullende mails op deze zienswijze zijn tekeningen aangeleverd met de aangepaste begrenzingen en het vervallen van 1 chalet.	De bouwvlakken en hoofdweg op de verbeelding worden aangepast op grond van de bijgevoegde tekeningen en kadastrale gegevens. Een stukje grond bij de woning nummer 58 krijgt de bestemming Wonen (zonder bouwvlak). De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Aanpassingen: Verbeelding wordt aangepast voor het perceel Westbroekse Binnenweg 58 op grond van bijgevoegde tekeningen en kadastrale gegevens.		

2.2	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	De kadastrale percelen 1161 en 1162 hebben bestemming tuin Aan de achterzijde van de percelen (waar de percelen grenzen aan kadastraal perceel) heeft een smalle strook de bestemming Natuur. Dat is niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik als tuin. Verzocht wordt de bestemming tuin tot de perceelsgrens te laten lopen, zoals dat ook is gedaan bij meerdere percelen aan de noordzijde van de Westbroekse Binnenweg.	Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt.
2	Op perceel 1162 loopt een strook met de bestemming Natuur in de lengterichting aan de oostelijke zijde van het perceel. De bestemming Natuur loopt door tot aan de Westbroekse Binnenweg. Het smalle stukje met de bestemming Natuur dat grenst aan de weg is in gebruik als tuin. Verzocht wordt dit stukje grond te bestemmen als tuin.	Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt.
3	De woningen Westbroekse Binnenweg 17a, 17b en 42b hebben de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van	Deze zienswijze heeft u al kenbaar gemaakt in uw beroepsschrift aan de Raad van State inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen in

<p>wonen-voormalige recreatiewoning'. Er zijn in het plangebied meer voormalige recreatiewoningen die een woonbestemming zonder deze functieaanduiding hebben gekregen. Verzocht wordt de functieaanduiding voor de woningen Westbroekse Binnenweg 17a, 17b en 42b te laten vervallen.</p>	<p>2018. De Raad van State heeft uw verzoek niet gehonoreerd. Zie de uitspraak van 31 juli 2019 (201801186/1/R2). Onze stelling in het verweerschrift van toen is ten aanzien van dit punt niet veranderd. Het bestemmingsplan wordt <u>niet</u> aangepast op dit punt.</p>
<p>Aanpassingen: Verbeelding wordt aangepast voor de percelen Westbroekse Binnenweg kadastraal 1161 en 1162 daar waar het de begrenzing natuur en tuin betreft .</p>	

2.3	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	<p>Verzoekt de goothoogten van de bijgebouwen gelijk te trekken met de toegestane goothoogte van 4,5 meter van de recreatiewoning binnen R4 bestemming.</p>	<p>Op het moment een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw (de woning) wordt vast gebouwd dan kan het esthetisch wenselijk zijn dat het bijbehorend bouwwerk goed aansluit bij de goothoogte van het hoofdgebouw. In uw geval is de goothoogte 4,5 meter. De regels in artikel 13 (Recreatie 4) worden op dit punt aangepast.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
2.	<p>Verzoekt een kleine aanpassing van het huidige bouwvlak conform voorstel.</p>	<p>Het bouwvlak is in zijn huidige vorm groot genoeg om een recreatiewoning met (aangebouwde) bijgebouwen te realiseren. Het is niet gewenst het vlak verder richting erfgrans te vergroten. Dit verzoek komt ook niet overeen met eerdere gedane verzoeken om het bouwvlak te vergroten naar achteren toe, zodat de recreatiewoning meer naar achteren geplaatst kon worden.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
3.	<p>Verzoekt het terrein van het bouwvlak op te hogen. Omliggende gronden liggen hoger waardoor het bouwvlak herhaaldelijk te kampen heeft met extreem grote plassen. Daarbij staat de huidige recreatiewoning met regelmaat onder water waardoor de gehele vloer is weggerot.</p>	<p>Het terrein binnen het bouwvlak heeft een bestemming Recreatie-4. Binnen deze bestemming is geen verbod opgenomen voor het ophogen van de grond. Er is ook geen sprake van een aanlegvergunningstelsel. Binnen de bestemming Natuur is wel sprake van een aanlegvergunningstelsel en een aanlegverbod op het ophogen van percelen.</p> <p>Het ophogen van de grond binnen uw bouwvlak mag onder voorwaarden. Met de ophoging van uw perceel mag u geen onevenredige overlast en hinder geven voor de aangrenzende buurpercelen (artikel 5.39 Burgerlijk Wetboek). Denk daarbij aan</p>

		<p>afwatering van hemelwater en het wegzakken van grond. U kan door een rechter worden verplicht om maatregelen te nemen die de last en hinder voor het lager gelegen buurperceel wegnemen (artikel 5:52 en 5:53 Burgerlijk Wetboek). Denk dan aan het maken van een grondkering en een molgoot. De ophoging van uw perceel moet daarnaast binnen het redelijke blijven. Een ophoging waarbij het perceel bijvoorbeeld hoger komt te liggen dan de aangrenzende weg, is niet redelijk.</p> <p>Voor het ophogen van een perceel is meestal geen omgevingsvergunning nodig. Het ophogen van een perceel is geen bouwen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Als er voor het ophogen een keermuur of een vergelijkbare constructie nodig is en er wordt voldaan aan de eisen in artikel 2 onderdeel 13 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dan is er ook geen omgevingsvergunning nodig. In andere gevallen is wel een omgevingsvergunning vereist.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
4.	Verzoekt de oude beschoeiing te vervangen en, waar noodzakelijk, uitbreiden ten behoeve van het behoud en herstel van de oorspronkelijke oevers.	<p>Binnen de bestemming Natuur artikel 10 staat onder 10.2.2 lid b dat natuurvriendelijke oeverbeschoeiing is toegestaan. Een natuurvriendelijke beschoeiing beschermt de oevers op een natuur- en milieu vriendelijke manier om de afkalving te voorkomen. De beschoeiing heeft een positieve invloed op het aquatisch ecosysteem (leefgebied in of bij het water voor dieren, amfibieën, insecten en planten) (zie ook natuurvriendelijke oever.) In artikel 1 “begrippen” is het begrip nader omschreven.</p>
5.	Verzoekt de oorspronkelijke bestrating te herstellen.	<p>Het vervangen van de bestaande bestrating binnen de bestemming Tuin en Recreatie-4 is toegestaan. We willen u wel wijzen op het belang van klimaatvriendelijke bestrating. Verder is in artikel 23.8 “Waterhuishouding” regels genoemd dat bij meer dan 500m2 extra verharding sprake is van compenserende maatregelen. Bij 1000m2 of meer is zelfs een vergunning van het hoogheemraadschap vereist. Extra bestrating binnen de bestemming Tuin of Recreatie-4 valt binnen de bovenstaande regeling.</p> <p>Binnen de bestemming Natuur geldt dat het niet is toegestaan verharding aan te brengen. Het is binnen deze bestemming alleen toegestaan een onverhard pad of weg aan te brengen. Bestrating valt onder verharding.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

6.	Mailwisseling over nieuwbouw en vergroting van de recreatiewoning.	<p>U heeft in uw beroepsschrift aan de Raad van State inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen in 2018 kenbaar gemaakt dat u een grotere woning wilt en een woonbestemming. De Raad van State heeft uw verzoek niet gehonoreerd. Zie de uitspraak van 31 juli 2019 (201801186/1/R2). Onze stelling in het verweerschrift van toen is ten aanzien van dit punt niet veranderd.</p> <p>Er is met u gekeken welke mogelijkheden er wel zijn aangaande een nieuwe woning. Op 02-07-2019, 30-08-2019 en 13-11-2020 is hierover met u gemailld. Wij willen u er op wijzen dat de regels die betrekking hebben op het gebruik van de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 26 mede n.a.v zienswijzen en bezwaarschriften op verleende omgevingsvergunningen, nader worden aangescherpt. Dit heeft gevolgen voor hetgeen met u is gecommuniceerd in bovenstaande mail.</p>
<p>Aanpassingen: Artikel 13 (Recreatie 4) onder 13.2 punt f van de regels wordt aangepast zodat de hoogte van het bijbehorend bouwwerk aansluit bij de goothoogte van het hoofdgebouw in geval het bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw wordt vast gebouwd.</p>		

2.4	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	Er zijn 4 bouwvlakken niet correct weergegeven. 2 percelen zijn samengevoegd. Het betreft H 865 - 864 - 863 en 922. Op de verbeelding zijn bij deze 4 percelen de bouwvlakken niet goed weergegeven. De 4 bouwvlakken horen de kadastrale grenzen te volgen.	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt. Daarnaast worden de bouwvlakken van het totale park extra gecontroleerd op onjuistheden.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
2.	H 897 - 916: Deze 2 percelen zijn eveneens samengevoegd en moeten in de verbeelding 1 bouwvlak krijgen.	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>Aanpassingen: De verbeelding wordt aangepast door de bouwvlakken samen te voegen conform inrichtingstekening en tekening bij zienswijze. De verbeelding is tevens aangepast daar waar nog onjuistheden in de bouwvlakken zijn gevonden voor het perceel Westbroekse Binnenweg 56c.</p>		

2.5 2.6 2.9	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Door verschillende bewoners is het afgelopen jaar bezwaar aangetekend tegen verleende omgevingsvergunningen en er is twee maal ingesproken bij de vergadering</p>

		<p>van de commissie fysiek domein. De bezwaren hebben betrekking op de bouw van nieuwe woningen en richten zich overwegend op de bouwhoogte, inbreuk op de privacy door inkijk vanuit dakkapellen, zorgen over brandveiligheid en verdichting van de woonpercelen door het vergunningsvrij bouwen. Daarnaast hebben in oktober 2022 evaluatiecontroles plaatsgevonden bij de zeven woongebieden, waarbij de bereikbaarheid van de hulpdiensten is gecontroleerd. Ook zijn er door bewoners veel vragen gesteld.</p> <p>Op grond van de zienswijzen, de bezwaren op verleende omgevingsvergunningen en de evaluatiecontroles, hebben we de regels voor het woongebied (bestemming Woongebied en Verkeer) nogmaals nauwkeuring onder de loep genomen en gekeken waar aanpassing nog gewenst en mogelijk zijn. We moeten er wel op wijzen dat de reikwijdte van hetgeen in een bestemmingsplan geregeld kan worden zijn beperkingen heeft. O.a. zaken die betrekking hebben op brandveilig bouwen en vergunningsvrij bouwen vallen onder expliciete wetgeving. Daarnaast gaat een bestemmingsplan uit van “toelatingsplanologie” en is het in de basis een middel om zaken mogelijk te maken en niet om zaken af te dwingen.</p> <p>In de basis zijn de regels hetzelfde gebleven als in het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2018. Er is geen reden deze regels aan te passen. Daarnaast heeft het aanpassen van de basisregels een verhoogde kans op planschade tot gevolg, aangezien dit de uitgangspunten waren in de wijzigingsbevoegdheid waar bewoners vanuit konden en kunnen gaan. Op grond van de zienswijzen zijn de regels wel op punten verduidelijkt en zijn aanscherpingen doorgevoerd in de afwijkingsregels. Op grond van de evaluatiecontroles zijn de gebruiksregels en nadere eisen voor de wegen en paden aangevuld met voorwaarden om de bereikbaarheid van de hulpdiensten te kunnen blijven garanderen.</p> <p>Bij het raadsvoorstel is een apart document gevoegd die expliciet over de woongebieden gaat. Hierin wordt duidelijk uitgelegd hoe de bestemming en regels tot stand zijn gekomen en hoe deze geïnterpreteerd moeten worden. Deze informatie wordt ook toegevoegd aan hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
1.	Aangenomen wordt dat het doel van de herziening is dat bouwwerken meer gaan voldoen aan het Bouwbesluit, waardoor het wonen (brand-)veiliger en duurzamer wordt en regels eenduidiger.	Dit is niet het doel van de herziening van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Maarsseveense plassen is vastgesteld op 30 januari 2018. In dit bestemmingsplan zijn een aantal onvolkomenheden ontdekt. Daarnaast heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 juli 2019 een uitspraak gedaan in de bodemprocedure. Daarom is deze 2e herziening opgestart en zijn de toelichting,

		<p>regels en verbeelding op punten aangepast. We noemen dit ook wel een “veegplan”. De 2^e herziening zorgt ervoor dat het bestemmingsplan actueel is voor de in werking treding van de nieuwe Omgevingswet.</p> <p>Een bestemmingsplan is een toetsingskader voor het gebruik van gronden en de maatvoering van bouwwerken. Het Bouwbesluit is aparte wetgeving van de rijksoverheid waar een bouwwerk, zoals een woning aan moet voldoen. Het Bouwbesluit kent regels over o.a. het materiaalgebruik, de lichtinval en constructieve eisen. Een bestemmingsplan gaat niet over de (brandveiligheids)regels van het Bouwbesluit of over de handhaving daarvan.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
2.	<p>Sommige begrippen, zoals die zijn gebruikt in artikelen 1.1 t/m 1.30 zijn geheel nieuw. Deze definities van begrippen staan niet in “Herziening bestemmingsplan d.d. 10 september 2019” of eerdere herziening van 3 februari 2017. Onderstaande begrippen uit artikel 1 geven verwarring:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbeelding (artikel 1.3), • bestaande situatie (artikel 1.30) • bouwperceel (artikel 1.38), • bouwperceelgrens (artikel 1.39) • bouwvlak (artikel 1.40). 	<p>Het bestemmingsplan dat geldig is betreft het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. vastgesteld op 30-01-2018. Dit bestemmingsplan staat op www.ruimte-lijkeplannen.nl. We noemen dit ook wel het moederplan.</p> <p>Daarnaast geldt het wijzigingsplan voor het Zwaluwpark dat is vastgesteld op 10-01-2019. Met het wijzigingsplan is de bestemming van het Zwaluwpark gewijzigd van Recreatie-3 naar Wonen. Op deze manier is alle illegale bewoning van recreatiewoningen gelegaliseerd. Het wijzigingsplan staat ook op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de regels van het wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het moederplan Maarsseveense Plassen vastgesteld op 30-01-2018.</p> <p>Binnen het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen van 2018 zijn in artikel 1 de begrippen opgenomen die u in uw zienswijze noemt. Deze begrippen zijn niet nieuw of gewijzigd in het bestemmingsplan 2^e herziening dat nu voorligt. De begrippen die u benoemd, namelijk verbeelding, bestaande situatie, bouwperceel, bouwperceelgrens en bouwvlak zijn dus onherroepelijk en tevens standaard begrippen met een standaard definitie die voortkomen uit de wettelijke Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (SVBP, STRI en IMRO).</p> <p>Gezien de discussie over wat moet worden verstaan onder een perceel is de omschrijving van het begrip “perceel” wel aangepast, zodat deze gelijk is aan de omschrijving die het Kadaster gebruikt.</p> <p>De zienswijze geeft <u>deels</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

3.	<p>De verbeelding geeft de bestemming aan van een geometrisch bepaald (bouw)vlak. Dat geometrisch bepaalde (bouw)vlak is niet de bestaande situatie, bouwperceel of bouwgrens. Begrip, uitvoering en gebruik van het woord “verbeelding” is niet eenduidig en kan tot juridische strijd leiden voor huidige chalet- en/of grondeigenaren op het Zwaluwpark. Ik maak bezwaar tegen de invoering van dit begrip “verbeelding”, de uitvoering voor het Zwaluwpark en het gebruik daarvan in de ontwerp tekst van de herziening.</p>	<p>Het begrip “verbeelding” is een standaard begrip met een standaard definitie dat voortkomt uit de wettelijke Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (SVBP, STRI en IMRO). Omdat het hier om een wettelijke regeling gaat kunnen we het begrip niet anders noemen dan de wet ons voorschrijft. Het begrip is daarnaast ook niet anders dan in het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2018). We zien niet waarom het begrip “verbeelding” tot onduidelijkheid leidt.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
4.	<p>Bij de verbeelding van het Zwaluwpark (Westbroekse binnenweg 56A, 3512 AJ Tienhoven) gaat de gemeente uit van onjuiste ondergrond (en) m.b.t bestaande situaties van (gehuurde) percelen en bebouwingen op deze percelen.</p> <p>a. Op het gebruik van deze onjuiste ondergrond is op 6 april 2017 bezwaar gemaakt bij de gemeente in de reactie op het "Ontwerp bestemmingsplan Maarsseveense plassen e.o. d.d. 3-2-2017" Deze reactie, bezwaar, zienswijze, opgesteld door de actieve bewonersvereniging Zwaluwpark, is door de bewonersvereniging ingediend, door individuele bewoners ondertekend, aangevuld met persoonlijke aanvullende opmerkingen en ingediend op 10 april 2017.</p> <p>b. De gemeente geeft aan dat wijzigingsplannen (legalisatieplannen) worden of zijn verwerkt in de verbeelding en onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan (zie punt 5 uit "Toelichting- bijl. 20 - Overzicht aanpassingen 2e herziening"). Het ingediende wijzigingsplan voor legalisatie van het Zwaluwpark (56A) d.d. 12 november 2018 bevat geen correcte beschrijving van de bestaande situatie m.b.t (gehuurde) percelen en bebouwingen op deze percelen. Het kan dus geen correcte ondergrond zijn voor het opstellen van een verbeelding door de gemeente. Daarnaast is het inrichtingsplan nog volop in beweging en controle op uitvoering door de gemeente is dringend noodzakelijk.</p> <p>c. De gemeente geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan in verschillende overlegbijeenkomsten met bewoners (waaronder het Zwaluwpark) is opgesteld en daarmee een ondergrond is voor de “verbeelding” en opgenomen in ontwerp herziening</p>	<p>a. Voor het bepalen van de bouwvlakken zijn de kadastrale gegevens gebruikt die bij ons bekend zijn en die beschikbaar zijn gesteld door het Kadaster. Op grond van de zienswijzen zijn de kadastrale gegevens en begrenzing van de bouwvlakken nogmaals goed bekeken. Wij hebben geconstateerd dat sommige bouwvlakken niet goed de kadastrale begrenzing volgen of dat binnen een bouwvlak meerdere kadastrale percelen horen te liggen.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p> <p>b. Zoals onder punt a is aangegeven gebruiken we als ondergrond voor bestemmingsplannen de meest recente kadastrale gegevens die beschikbaar zijn gesteld door het Kadaster. Het bestemmingsplan doet geen uitspraak over het eigendom maar zegt alleen iets over het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden. Voor het bestemmingsplan is het van belang dat de bestaande bouwwerken binnen het bouwvlak liggen. Om dat te bepalen worden de luchtfoto's gebruikt.</p> <p>Als er een juridisch geschil bestaat over de kadastrale grenzen dan is het van belang dat u een gerechtelijke uitspraak krijgt over dit geschil. De gemeente is daarbinnen geen partij. Wij kunnen de kadastrale grenzen ook niet aanpassen. Dat kan alleen het kadaster. Als de uitspraak tot gevolg heeft dat de kadastrale grenzen in de toekomst veranderen en de begrenzing van het bouwvlak onjuist is weergegeven, dan kunnen wij het bouwvlak in het bestemmingsplan overeenkomstig aanpassen. Hiervoor kan artikel 27.1 “algemene wijziging” in de regels gebruikt worden. De procedure van het bestemmingsplan is niet de juiste weg om kadastrale geschillen uit te vechten.</p> <p>De uitvoering van het inrichtingsplan voor het Zwaluwpark past binnen de regels van het onherroepelijke wijzigingsplan en deze 2^e herziening. Op grond</p>

<p>bestemmingsplan (zie punt 10 “Toelichting - bijl. 20 - Overzicht aanpassingen 2e herziening”). Voor het Zwaluwpark (56A) is er overleg geweest met bewoners tot maart 2017. Toen is het park verkocht aan Broos. Bewoners hebben niet gezien wat er uiteindelijk is ingeleverd. De nieuwe eigenaar heeft nooit met bewoners overlegd zoals de vorige grondeigenaar dat deed. De nieuwe eigenaar heeft geheel naar eigen inzichten eenzijdig het legalisatieplan en beeldkwaliteitsplan ingediend op 12 november 2018 zonder dit aan de bewoners voor te leggen. Bewoners hebben bezwaar gemaakt bij de nieuwe eigenaar en contact opgenomen met de door hem aangestelde adviseur op 21 december 2018. De adviseur wilde hier niet op ingaan omdat zij vreesde voor belangenverstrengeling, omdat zij als commerciële zelfstandige wordt ingehuurd door de nieuwe eigenaar en niet de bewoners vertegenwoordigt of is ingehuurd door bewoners. De gemeente gaf aan dat er alleen op hoofdlijnen harde afspraken zijn.</p> <p>d. Het lijkt erop dat de gemeente een onjuiste voorintekening van percelen in het kadaster over neemt in haar verbeelding. Deze voorintekening in het kadaster is niet de bestaande situatie, op vele punten onjuist en daarom ongeschikt om als ondergrond te dienen voor het maken van een verbeelding van het Zwaluwpark. De door Marc Broos voor ingetekende kavels in het kadaster, zijn niet ingemeten door het kadaster (dat moet de koper na aankoop maar doen) en zijn bedoeld voor snelle verkoop. Deze voorintekening in het kadaster is geen correcte weergave van de bestaande situatie van de percelen of de bebouwing op die percelen en zijn daarmee geen juiste ondergrond waarop een correcte verbeelding zou kunnen worden.</p> <p>e. Het zou bewoners kunnen helpen en vooral veel juridisch gedoe met gemeente en burens kunnen besparen als de gemeente de bestaande situatie van de percelen en de bebouwing daarop zelf in kaart brengt, en ook de WOZ-taxatie (2007), brandveiligheid (2003 en 2008), object gebonden overgangsrecht (2009) zelf monitort en luistert naar de belan-</p>	<p>van uw zienswijze en een verzoek om handhaving heeft al verschillende keren controle plaatsgevonden van het betreffende woongebied.</p> <p>In oktober 2022 heeft een evaluatiecontrole plaatsgevonden van alle woongebieden aan de Westbroekse Binnenweg waar het de bereikbaarheid van de hulpdiensten betreft. De afhandeling van de evaluatiecontrole valt verder buiten de procedure van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan verzet zich qua bestemming en regels niet tegen eventuele aanpassingen binnen de woongebieden die op grond van de evaluatiecontrole doorgevoerd zouden moeten worden. Op grond van de evaluatiecontrole en de zorgen die bewoners hebben over bereikbaarheid van hulpdiensten worden de gebruiksregels van de bestemming Verkeer en Woongebied en de nadere eisen van de bestemming Woongebied op dit punt aangevuld.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>c. Het beeldkwaliteitsplan is geen ondergrond voor de verbeelding en bepaalt ook niet hoe hoog gebouwen mogen worden. Een beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor de welstand en zegt iets over de gewenste sfeer, materialiseren en vormgeving van de gebouwen. Het vormt een handleiding voor de architect als deze een woning gaat ontwerpen. Het beeldkwaliteitsplan kan niets zeggen over de maatvoering van de woningen. Die regels staan namelijk in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>In het bestemmingsplan staan dus de regels die juridisch geldend zijn, zoals de plek waar gebouwd mag worden (binnen het bouwvlak), de goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woning. Deze regels staan ook in de wijzigingsbevoegdheid van het voorgaande bestemmingsplan Maarsseveense Plassen uit 2009 en het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen uit 2018.</p> <p>Er zijn heel veel dingen die niet geregeld kunnen worden in een bestemmingsplan, zoals over de vormgeving of het materiaalgebruik van gebouwen of over het soort groen in de tuin of de groenvoorziening. Het bestemmingsplan kan ook niets regelen over het type erfafscheiding of over de eigendomsgrenzen. Een beeldkwaliteitsplan kan hier als richtlijn dienst doen. Een beeldkwaliteitsplan kan echter nooit de juridisch geldende regels van het bestemmingsplan beperken.</p>
--	--

	<p>gen van de bewoners, en wat minder naar projectontwikkelaar en aandeelhouder in de mandigheid van het Zwaluw-park of de door hem ingehuurde adviseur.</p>	<p>Wij betreuren het dat het legalisatietraject op uw park niet geheel gelopen is zoals u had verwacht. Zoals al eerder aangegeven hebben wij als gemeente geen rol binnen privaatrechtelijke kwesties. Wij hebben immers geen eigendom binnen het park. Wij hebben voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid waar het wijzigingsplan aan moest voldoen. Als er een wijzigingsplan met inrichtingstekening wordt ingediend bij de gemeente wordt getoetst of deze voldoet aan de gestelde voorwaarden. Bewoners zijn op grond van de wijzigingsprocedure vervolgens in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken op het wijzigingsplan.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>d. Zie het antwoord onder a. Kadastrale grenzen worden formeel vastgelegd door het Kadaster. Dit zijn de gegevens die de gemeente gebruikt als ondergrond bij het opstellen van bestemmingsplannen. Verder wordt gebruik gemaakt van de luchtfoto's die jaarlijks van de gehele gemeente worden genomen. Op grond van de luchtfoto's kunnen we de locaties van bouwwerken en in veel gevallen het gebruik van gronden vaststellen.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>e. Zie het antwoord onder a en d.</p> <p>Het objectgebonden overgangsrecht bestaat niet meer. Deze is vervallen op het moment dat het park via het wijzigingsplan een woonbestemming kreeg en de illegale bewoning werd gelegaliseerd.</p> <p>Dat wij niet luisteren naar de belangen van bewoners is niet juist. De gemeente heeft alles in het werk gesteld om de illegale bewoning in zijn bestaande vorm te legaliseren. Dat heeft veel overtuigingskracht gekost bij provincie en rijk die hierop een andere visie en beleid hadden. Wij kunnen u echter niet helpen daar waar het uw juridische geschil met de nieuwe eigenaar betreft. Daarvoor zal u toch echt de privaatrechtelijke weg moeten bewandelen. De bestemmingsplan-procedure is niet de aangewezen procedure hiervoor.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--

5.	<p>We hebben, net als in 2017 bezwaar tegen het gebruik van deze nieuwe, onjuiste, verbeelding. Verbeelding blad 2 2e herziening Maarsseveense Plassen e.o-A0_2021-03-04 en Verbeelding blad 3 2e herziening Maarsseveense Plassen e.o-A0_2021-03-04) opgesteld door de gemeente omdat ze zijn gebaseerd op basis van onjuiste documenten en aannames (zie punt 2 hierboven). In deze beide verbeeldingen is (nemen we aan) dezelfde intekening van "geometrische vlakken" van het Zwaluwpark (56A) te zien.</p>	<p>De verbeelding is hetzelfde als die binnen het onherroepelijke wijzigingsplan dat is vastgesteld op 10-01-2019. Het enige verschil is dat binnen deze herziening de kadastrale grenzen van elk perceel zijn aangegeven als bouwvlak. Als u op www.ruimtelijkeplannen.nl naar het wijzigingsplan voor het Zwaluwpark gaat en daar de kadastrale begrenzing aan zet, dan kunt u zien dat binnen dat plan al sprake is van perceelgrenzen die gebruikt werden bij het bepalen van de locatie van gebouwen in geval er een aanvraag voor Omgevingsvergunning of verzoek om handhaving bij ons binnen komt. Zie verder het antwoord onder 4.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
6.	<p>Op de verbeelding ontbreken de algemene voorzieningen waar ieder park aan moet voldoen zoals groen, speelveldjes en voldoende parkeergelegenheid.</p> <p>a. Het groen was en is er wel. Maar in de verbeelding lijkt dat abusievelijk te zijn gewijzigd in woongebied. Dit betreft historische groenzone, landschapselement dat in de groene kaart staat aangegeven. Zie bijlage 2. Graag zouden we zien dat dit landschapselement weer wordt opgenomen als bestemming groen/natuur zodat daar niet gebouwd mag worden.</p> <p>b. In het "Addendum inrichtingsplan verkeer Zwaluwpark 24-7 2018 (pg 51 Wijzigingsplan Zwaluwpark) staan speelveldjes, openbaargroen en parkeerplaatsen ingetekend dié niet (meer) gerealiseerd kunnen worden. Het lijkt ons daarom verstandig om de oude moestuin voor openbaar speelveld en verkeer in te tekenen om te voorkomen dat deze kavels worden verkocht en het Zwaluwpark nooit meer aan de eisen van een woonwijk kan voldoen.</p> <p>c. De eigenaar van het park, heeft een beschermd stuk natuurgebied gekapt en is nu bezig om deze grond te verkopen aan derden. Waar blijft onze ratio van groen, hoe zorgt de gemeente ervoor dat het park niet compleet vol wordt gebouwd met huizen, waar blijft het groen? De eigenaar van het park heeft zonder overleg meerdere bomen gekapt en tast zo het gebied waar 62 gezinnen wonen enorm aan.</p>	<p>a. De bestemming Woongebied komt qua verbeelding overeen met het onherroepelijke wijzigingsplan Zwaluwpark (vastgesteld 2019-01-10). Op grond van de bestemming "woongebied" is het mogelijk groenvoorzieningen en tuinen aan te leggen. In geen enkel wijzigingsplan is de groenvoorziening apart bestemd. Met deze 2^e herziening van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. willen we wel voor alle woongebieden de belangrijkste groenvoorzieningen de bestemming Groen-1 geven zodat discussie op dit punt in de toekomst wordt voorkomen. Dit wil overigens niet zeggen dat alleen die plekken bedoeld zijn voor groen. De gehele bestemming Woongebied maakt de aanleg van groen mogelijk.</p> <p>Wat betreft de historische groenzone willen we er op wijzen dat deze in geen enkel voorgaand bestemmingsplan als zodanig bestemd is geweest. In de Bomenverordening Stichtse Vecht 2015 was de zone wel aangemerkt als "beschermde houtopstand". De houtopstand is in 2020 verwijderd zonder een daarvoor noodzakelijke omgevingsvergunning. De eigenaar van het terrein moet daarom overgaan tot nieuwe aanplant. Omdat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om op de locatie van de houtopstand woningen te bouwen en een deel van de bewoners het groen graag beleefbaar in het woongebied terug wil zien, heeft de gebiedsregisseur samen met de landschapsdeskundige een bezoek gebracht aan het Zwaluwpark om te kijken naar een geschikte alternatieve plek. Deze nieuwe groenzone wordt met dit bestemmingsplan 2^e herziening alsnog bestemd als Groen-1.</p> <p>De zienswijze geeft <u>deels</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

	<p>d. Het park was autoluw. Nu worden er parkeerplaatsen bij huizen geplaatst. Graag zie ik de gemeente ons helpen om het park weer autoluw te krijgen.</p> <p>e. Naast begripsomschrijving en inhoud (voor het Zwaluwpark 56A), kan het gebruik van het woord verbeelding in de ontwerp tekst ernstige consequenties hebben voor woning- en grondeigenaren op het Zwaluwpark (56A). De verbeelding van de gemeente wordt beschouwd/gebruikt als referentiepunt/iijkpunt (zonder dat de bouwvlakken daadwerkelijk geijkt zijn door de gemeente) en niet de werkelijke bestaande percelen en - bebouwing op de percelen weergeven.</p>	<p>b. De bestemming Woongebied en Verkeer bieden de ruimte om groen en parkeerplaatsen te realiseren. Het is aan de bewoners en eigenaren om te bepalen hoe hier invulling aan te geven.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>c. Zie het antwoord onder a. en b. De gemeente heeft geen eigendom in de woongebieden en kan daarom geen rol spelen in de aanleg van het groen anders dan adviseren wat een goede invulling zou kunnen zijn.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>d. De wijziging van illegaal bewoond recreatiepark naar legaal woongebied heeft consequenties tot gevolg die door sommigen als nadelig worden ervaren. Een consequentie is dat voldaan moet worden aan de gestelde parkeernorm van 1.6 parkeerplaatsen per woning (p.p.p.w.). Dit resulteert in 60 woningen x 1,6 parkeerplaatsen = 96 parkeerplaatsen totaal. Het centrale parkeerterrein biedt onvoldoende ruimte om hier 96 parkeerplaatsen te realiseren. Op het parkeerterrein zijn nu 57 parkeerplaatsen aanwezig. De rest zal dus in het woongebied bij de woningen opgelost moeten worden. Een autoluw park is daarom niet haalbaar.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>e. Zie beantwoording onder punt 2, 3, 4 en 5.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p>
7.	<p>Naast begripsomschrijving en inhoud (voor het Zwaluwpark 56A), kan het gebruik van het woord verbeelding in de ontwerp tekst ernstige consequenties hebben voor de chalet- en grondeigenaren op het Zwaluwpark. De verbeelding van de gemeente wordt beschouwd dan wel gebruikt als referentiepunt of iijkpunt (zonder dat de bouwvlakken daadwerkelijk geijkt zijn door de gemeente) en niet de werkelijke bestaande percelen en- bebouwing weergeven.</p>	<p>Ons uitgangspunt voor het vastleggen van de bouwvlakken zijn de formele kadastrale begrenzingen die wij doorkrijgen van het Kadaster. Daarnaast is gekeken naar de luchtfoto's. Zie verder ons antwoord over de verbeelding en de kadastrale grenzen onder punt 2, 3, 4 en 5.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

8.	<p>Het niet eenduidig zijn bij het gebruik van de vijf bovengenoemde begrippen doen zich voor bij de formulering van de ontwerp wijzigingsvoorstellen in artikel 19 (Woongebied (voormalig verblijfsrecreatie parken), waar bouwvlak en bouwperceel door elkaar worden gebruikt. Bijvoorbeeld:</p> <p>19.2a: wijzigingsvoorstel is dat “uitsluitend kan worden gebouwd binnen de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken”.</p>	<p>Binnen de regels van artikel 19 “woongebied” wordt consequent gesproken over bouwvlakken. De bouwvlakken zijn duidelijk aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Iedere woning valt binnen zijn eigen bouwvlak. We begrijpen niet hoe dit verwarrend kan zijn. Om te begrijpen wat met een bouwvlak wordt bedoelt wordt verwezen naar het begrip “bouwvlak” in hoofdstuk 1 van de regels.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
9.	<p>19.2c: Oppervlakte bouwvlak moet minimaal 150 m2 zijn. Hoe meet men dan een bouwvlak. Wordt daar niet bedoeld: het te bebouwen perceel.</p>	<p>Met het bouwvlak wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan het gebied aangegeven waar op het perceel (of de percelen) gebouwd mag worden. Dat is dus het te bebouwen perceel of bouwperceel. Het bouwvlak volgt de kadastrale perceelgrens. Voor sommige bewoners geldt dat het bouwvlak uit meerdere kadastrale percelen bestaat. Voor het aanhouden van afstand wordt altijd gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens. Aangezien de grens van het bouwvlak en de kadastrale perceelgrens gelijk lopen wordt vanuit deze lijn gemeten.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
10.	<p>19.2d. bebouwingspercentage bouwvlak mag maximaal 50% zijn. Wordt hier niet bedoeld: “perceel waar gebouwd wordt”? Je mag aannemen dat een (bouw-)vlak binnen een bouwperceel ligt?. Als het anders bedoeld is geeft dit enorme problemen omdat je dan zou moeten aannemen dat door de gemeente ingetekende bouwvlakken in de verbeelding correcte grenzen zijn. Hetgeen niet zo is voor het Zwaluwpark (zie voorgaand punt).</p>	<p>In de regels voor het Woongebied staat aangegeven dat bebouwing binnen het bouwvlak moet vallen die op de verbeelding van het bestemmingsplan staat aangegeven. Een bouwvlak is inderdaad een bouwperceel. Zie verder het antwoord onder punt 10.</p> <p>In aanvulling op het genoemde percentage willen we er op wijzen dat het bebouwingspercentage van 50% vaak overschreden wordt door de vergunningsvrije bouwregels. Deze regels volgen rechtstreeks uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) en kunnen we met het bestemmingsplan niet beperken. Vergunningsvrij wil niet zeggen regelvrij. De wettelijke regels voor bouwen (Bouwbesluit) zijn onverkort van toepassing op de vergunningsvrije bouwwerken. Zie https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
11.	<p>19 2g: wijzigingsvoorstel is dat “afstand voorgevel (dichtstbijzijnde verkeerssituatie) en zijpercelen minstens 2 meter moet zijn onder voorwaarde dat dit niet ten kosten gaat van een parkeergelegenheid op eigen erf. Ik denk dat hier correct het woord bouwpercelen wordt gebruikt en niet bouwvlakken.</p>	<p>Het is op grond van de wettelijke regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (SVBP, STRI en IMRO) voorgeschreven om in de basis het woord “bouwvlak” te gebruiken om het bouwperceel aan te duiden en deze op de verbeelding weer te geven.</p>

		<p>Binnen de regels van de bestemming Woongebied wordt het woord bouwvlak gebruikt. Het bouwvlak staat aangegeven op de verbeelding. Er moet minstens 1,50 meter afstand aangehouden worden van de perceelgrenzen. Hiermee wordt bedoelt de grens met de buurpercelen (gronden van anderen) en het mandelig gebied (verkeersbestemming).</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
12.	<p>19.2j6: wijzigingsvoorstel is dat “de afstand van bij gebouw tot zijdelingse perceelgrens minimaal 2 meter bedraagt.”. Hier wordt denk ik ook correct het woord bouwpercelen gebruikt en niet bouwvlakken.</p>	<p>Zie het antwoord onder punt 12. Wat betreft het aanhouden van afstand ten opzichte van de perceelgrenzen moet rekening worden gehouden dat de vergunningsvrije regels in het Besluit omgevingsrecht (Bor) op dit punt anders zijn. Deze regels kunnen wij met het bestemmingsplan niet beperken.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
13.	<p>Er wordt bezwaar gemaakt tegen het woord “bouwvlak” in artikel 19.2. De toevoeging van het woord bouwvlak genereert onnodig juridisch geharrewar omdat ‘bouwvlak’ niet het ‘bouwperceel’ is en bestaande situatie van perceel en bebouwing niet correct in de verbeelding is opgenomen.</p>	<p>Het is op grond van de wettelijke regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (SVBP, STRI en IMRO) voorgeschreven om in de basis het woord “bouwvlak” te gebruiken om het bouwperceel aan te duiden en deze op de verbeelding weer te geven.</p> <p>De begrenzing van het bouwvlak en het kadastrale perceel lopen gelijk. Het gebruik van bouwvlakken is noodzakelijk om het maximale aantal woningen en de bijbehorende bouwwerken vast te leggen en de regels op een goede manier te koppelen.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
14.	<p>Er wordt bezwaar gemaakt tegen de toevoeging van “minimaal 2 meter van de erfgras” in “artikel 19 Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)”. Verzocht wordt dat het minimaal 5 meter blijft.</p> <p>a. Minimaal 2 meter is in strijd met de brandveiligheidseisen in het bouwbesluit voor woonwagens. Zie de onderstaande NEN normen uit bouwbesluit 2012 artikelen 2.9 en 2.10. <i>2.10. De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment is ten minste 30 minuten</i></p>	<p>a. De regels in het Bouwbesluit voor recreatiewoningen of woonwagens zijn hier niet van toepassing. Tijdens de wijzigingsprocedure is de recreatieve bestemming gewijzigd in een woonbestemming. De bestemming Woongebied staat alleen woningen toe. Nu de voormalige recreatieparken een woonbestemming hebben gekregen gelden de wettelijke regels die daarbij horen waaronder die van het Bouwbesluit. De wettelijke eisen waar woningen aan moeten voldoen zijn veel zwaarder dan die golden voor de recreatiewoningen op het recreatiepark of die gelden voor woonwagens.</p>

of de afstand tussen een brandcompartiment en een ander brandcompartiment is ten minste 5 meter.
2.9. De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een woonwagen naar een andere woonwagen is ten minste 30 minuten. Bij de bepaling van deze weerstand wordt uitgegaan van een identieke maar spiegelsymmetrisch op een afstand van 5m geplaatste woonwagen.

- b. In het kader van een inventarisatie om te onderzoeken of legalisatie mogelijk was heeft de gemeente brandveiligheidsonderzoek gedaan op het Zwaluwpark (56A) in 2003 en 2008. Daarbij werd bovenstaande normen van "woonwagens" op het Zwaluwpark voorgeschreven. Terecht want er zijn veel van oorsprong hele/halve of gedeeltelijke "woonwagens" verbouwd/aangebouwd op Zwaluwpark. Van Oostveen heeft sindsdien, als parkeigenaar, percelen leeggemaakt en bewoners opdracht gegeven schuttingen etc te verplaatsen om de brandveiligheid te verbeteren. Bewoners vinden dit terecht omdat, hoewel sporadisch, een brand op het Zwaluwpark veel impact heeft vooral ook om dat er een met dodelijk afloop is geweest. Alle bewoners vanaf 2003 weten dat zij op 5 meter afstand moet gaan herbouwen en hebben dit ook vanaf die tijd gedaan.
- c. De argumentatie van de gemeente om van 5 meter naar minimaal 2 meter te gaan is dat 2 meter conform het Burgerlijk Wetboek is en daarom makkelijker handhaafbaar is. Waarom wordt de harde eis van de brandveiligheid (bouwbesluit 2012) van minimaal 5 meter, niet overgenomen? Waarom zou 5 meter niet handhaafbaar zijn? Het doel is toch immers veiliger en duurzamer wonen en niet handhaafbaar wonen? Gaat het burgerlijk wetboek voor op de brandveiligheid? Het is toch wordt al handhaafbaar sinds 2003? Iedereen weet dit toch en de nieuwkomers ook?
- d. Mogelijk kan minimaal 2 meter voor bestemmingsgebieden wonen (artikel 18), waar zich waarschijnlijk stenen huizen be-

Nu de terreinen een woonbestemming hebben gekregen gelden naast het bestemmingsplan de wettelijke regels voor de gebouwen als het gaat om weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO). Deze regels zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Zoals eerder aangegeven moeten nieuwe woningen aan veel hogere eisen voldoen dan bestaande woningen. De vergunningaanvragen voor nieuwe woningen worden hier speciaal op getoetst door de Veiligheid Regio Utrecht (VRU).

Het principe van "spiegelsymmetrie"

In het Bouwbesluit 2012 wordt voor het ontwerpen van een nieuwe woning gesproken over "spiegelsymmetrie". Tijdens het ontwerpen van een woning is het uitgangspunt dat op het naastgelegen perceel exact dezelfde woning op exact dezelfde afstand van de perceelgrens wordt gebouwd. De toekomstige woning wordt dus op de perceelgrens gespiegeld. Op het naastgelegen perceel ontstaat zo een identiek fictief gebouw.

Met behulp van de spiegelsymmetrie wordt bepaald wat de nieuw te bouwen woning nodig heeft om weerstand te bieden tegen branddoorslag en brandoverslag. Zoals eerder is aangegeven is volgens het Bouwbesluit 2012 een afstand van 5 meter voldoende om brandoverslag via de gevel en gevelopeningen (bv een raam) te voorkomen en zijn er geen speciale maatregelen nodig. Bij het toepassen van de spiegelsymmetrie wordt er daarom met een afstand van 2,5 meter tot de erfgrans gerekend. Op het naastgelegen perceel komt dan een fictief gebouw te staan met eveneens een afstand van 2,5 meter tot de perceelgrens, waarmee het totaal uitkomt op 5 meter.

Als de gevel en gevelopeningen van een woning op meer dan 2,5 meter afstand liggen van de erfgrans, dan zijn er dus geen speciale maatregelen nodig om brandoverslag te voorkomen. Als de afstand tussen de nieuwe woning en de erfgrans echter minder is dan 2,5 meter, dan zijn er wel speciale maatregelen nodig.

Als een nieuwe woning minder dan 2,5 meter van de erfgrans gebouwd wordt, dan moet de gevel (de uitwendige scheidingsconstructie) en de gevelopeningen (bv een raam) minimaal 30 minuten WBDBO worden uitgevoerd. Dat kan door het gebruik van speciale materialen, zoals brandwerende beglazing. Hoe dichterbij de nieuwe woning bij de erfgrans komt, hoe strenger de WBDBO-eis wordt. De WBDO-eis kan dan oplopen van 30 minuten naar 60 minuten.

<p>vinden, toepasbaar zijn. Voor woongebieden (voormalig verblijfsrecreatief park, artikel 19), is de situatie dat er veel houten (duurzame) huizen zijn en dat dat volgens het beeldkwaliteitsplan zo moet blijven. Een veel brandgevaarlijker situatie dan de standaard woonbestemming (artikel 18). Het is mogelijk om in artikel 18 en artikel 19 andere regels te hebben. Dit is nu ook zo op vele punten.</p> <p>Ons voorstel zou zijn om in artikel 18, 2 meter te handhaven, maar voor artikel 19, 5 Parken 5 meter als hard eis te formuleren voor nieuwbouw. Het past beter bij de uitstraling van het park.</p> <p>e. Indien de gemeente naar 2 meter (burgerlijk wetboek) wil i.p.v. 5 meter (brandveiligheid), zou voor de parken (artikel 19) ook de hoogte van 5 meter aangepast moeten worden. Bijvoorbeeld: bij nieuwbouw met 2 meter vanaf perceelgrenzen mag maximaal 3,50 hoog gebouwd worden en bij 5 meter hoog, afstanden van 5 meter.</p> <p>f. Als de oude bewoner/eigenaar toe is aan vervangen of nieuwbouw kan dit niet meer op de oude plek. Op deze wijze worden nieuwkomers met veel geld voor nieuwbouw van een (te) groot en (te) hoog huis in het voordeel gesteld en blijven meer onveilige woningen bestaan. Dat kan toch niet het doel zijn van de legalisatie, bestemmingsplan en de herziening daarvan</p>	<p>De wettelijke regels voor BrandDoorslag en BrandOverslag</p> <p>Als in uw woning brand uitbreekt dan moet uw woning lang genoeg overeind blijven, zodat u kan vluchten. Tegelijkertijd moet de woning van de burens lang genoeg beschermd blijven van de brand om ook hen genoeg tijd te geven om te kunnen vluchten.</p> <p>Branddoorslag (WBD) gaat over de uitbreiding van de brand binnen in uw woning, van de ene naar de andere ruimte. Brandoverslag (WBO) zegt iets over de uitbreiding van de brand buitenom, bijvoorbeeld van het ene naar het andere huis. Brandwerendheid geeft aan hoe lang de constructie van de woning overeind blijft staan.</p> <p>Wat betreft brandoverslag (WBO) geldt dat de afstand tussen de woningen groot genoeg moet zijn om brandoverslag te voorkomen. Is de afstand niet groot genoeg dan zijn speciale maatregelen nodig. Volgens het Bouwbesluit 2012 is 5 meter voldoende. In dat geval zijn dus geen speciale maatregelen nodig. In een dichtbebouwde omgeving, zoals de woongebieden, een historisch centrum of een woonwijk in bijvoorbeeld Maarssenbroek, wordt de afstand van 5 meter tussen woningen (en bijgebouwen) meestal niet gehaald. In dat geval zijn er dus wel speciale brandwerende maatregelen nodig.</p> <p>Wat zijn de WBDBO regels voor de bestaande woningen?</p> <p>De gevels van nieuwe woningen moeten aan veel strengere eisen voldoen dan de gevels van bestaande woningen. Maar ook de bestaande woningen moeten aan de regels voldoen die in het Bouwbesluit 2012 staan.</p> <p>Voor de woningen die aanwezig waren tijdens de wijzigingsprocedure gold een brandwerendheid van minimaal 20 minuten. Dit is echter een minimale eis die alleen geldt voor de woningen die aanwezig waren tijdens de wijzigingsprocedure. Deze minimale eis mag niet achteruit gaan, want dan kan de woning onbewoonbaar worden verklaard door de gemeente. Als de bestaande woning van een hoger kwaliteitsniveau was dan de minimale eis voor “bestaande bouw”, dan mag dat kwaliteitsniveau niet achteruit gaan.</p> <p>Als u een aanbouw realiseert aan een bestaande woning dan kan het zijn dat de WBDBO eisen naar omhoog gaan van minimaal 20 minuten naar 30 of zelfs 60 minuten.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
---	--

		<p>b. Wat betreft uw opmerking over brandveiligheid het volgende. Om een woonbestemming te kunnen krijgen moesten het park en de afzonderlijke gebouwen voldoen aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid. Om te voorkomen dat bewoners allemaal hun huizen moesten slopen en nieuwbouwen hebben we ervoor gekozen de regels in het Bouwbesluit voor “bestaande bouw” aan te houden. Deze regeling gaf bewoners maximale ruimte om te kunnen behouden wat ze hadden.</p> <p>Als de bouwwerken (inclusief de bijgebouwen) op 5 meter of meer van elkaar staan dan zijn er geen speciale brandveiligheidsmaatregelen nodig. Voorafgaand aan de legalisering is op bijna alle parken geconstateerd dat het merendeel van de woningen en bijgebouwen op veel geringere afstand stonden en staan dan de door u genoemde 5 meter. Daarom is er toen maatwerk verricht in samenspraak met de Veiligheid Regio Utrecht (VRU). Op die manier konden bijna alle bestaande gebouwen blijven staan en een woonbestemming krijgen. De bestaande woningen moesten wel voorzieningen treffen om aan de minimale brandveiligheidseisen te kunnen voldoen. De 5 meter afstandsmaat is daarom ook niet overgenomen als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid en in de regels voor de bestemming Woongebied van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (vastgesteld 2018-01-30). Dan hadden de woningen namelijk geen maatregelen hoeven treffen.</p> <p>De nieuwe woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan alle eisen in het Bouwbesluit voor “nieuwbouw”. Zoals onder punt a al is aangegeven zijn deze eisen veel strenger dan voor de bestaande gebouwen.</p> <p>Een ieder is er zelf verantwoordelijk voor dat de woning voldoet aan de brandveiligheidseisen. Als een woning niet voldoet, levert dat een gevaarlijke situatie op voor de bewoners van het huis, maar ook voor de omgeving. U loopt ook een risico wat betreft de aansprakelijkheid (verzekering) als de woning niet aan de wettelijke regels voldoet. De regels zijn voor de bewoners op deze woongebieden niet anders dan voor bewoners in bijvoorbeeld Maarssenbroek of het historische centrum van Maarssen waar de woningen eveneens dicht op elkaar gebouwd zijn.</p> <p>Tot slot willen we er op wijzen dat een bestemmingsplan niet gaat over brandveiligheid. Een bestemmingsplan geeft alleen aan hoe de grond gebruikt mag worden en wat hier gebouwd mag worden en hoe hoog. Technische eisen waar</p>
--	--	--

		<p>een gebouw aan moet voldoen, waaronder brandveiligheid, staan in het Bouwbesluit.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>c. De regels zijn niet teruggegaan van 5 meter naar 2 meter. De eis van 5 meter heeft nooit als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid of het bestemmingsplan gestaan. In het onherroepelijk bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (2018) is de afstandsmaat voor hoofdgebouwen 1.50 meter en dit wordt ook in de 2^e herziening aangehouden. Verder gelden voor brandveiligheid de regels van het Bouwbesluit.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>d. U gaat er vanuit dat nog steeds gebruik gemaakt kan worden van de recreatieve regels of regels uit het Bouwbesluit die betrekking hebben op recreatieve woningen of woonwagens, maar dat is een onjuiste veronderstelling. Binnen deze woongebieden gelden de regels voor een woongebied. Het doel is dat gefaseerd de bestaande recreatiewoningen worden vervangen door nieuwe woningen die allemaal voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Nieuwbouw die voldoet aan alle eisen is vanuit brandveiligheid gezien heel goed.</p> <p>Ook houtbouw moet voldoen aan de wettelijke normen. Het materiaal dat gebruikt wordt voor de bestaande en de nieuwe woningen moet voldoen aan de brandveiligheidseisen. Voor het materiaal geldt een Europese certificering. Als de VRU bij de beoordeling van een aanvraag Omgevingsvergunning twijfelt over het (isolatie)materiaal dat wordt toegepast in een woning, dan zal hierover speciale documentatie, waaronder de certificering, worden opgevraagd.</p> <p>Uw voorstel om een afstand van 5 meter aan te houden is bijzonder gezien het feit dat de meeste parken tijdens de wijzigingsprocedure al niet aan deze voorwaarden konden voldoen. Daarom is deze maatvoering niet opgenomen als voorwaarde en is maatwerk verricht. De nieuwe woningen moeten altijd voldoen aan de strenge eisen t.a.v. brandveiligheid.</p> <p>Zie verder het antwoord bij a.</p>
--	--	--

		<p>e. De regels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte zijn overgenomen van de wijzigingsbevoegdheid in het voormalige bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (vastgesteld 2009) en het onherroepelijke bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (vastgesteld 2018). Bij het opstellen van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is bewust gekozen voor deze maatvoering, zodat de woningen relatief gezien beperkt in omvang blijven. Een woning met een bouwhoogte van 5 meter kan niet worden gekenmerkt als “hoog”. Ook niet in een dichtbebouwd gebied als de betreffende woongebieden. De standaard maatvoering voor een woning in het landelijk gebied is een goothoogte van 3 - 4,50 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een inhoudsmaat van 600 - 800m³ (zie o.a. de omringende bestemmingsplannen Herenweg-Gageldijk en Landelijk Gebied). De standaard maatvoering in dichtbebouwde woongebieden gaat uit van 6 meter goothoogte en 10-11 meter bouwhoogte. Er is bij de opstelling van de wijzigingsbevoegdheid expliciet afgeweken van deze standaard maatvoering. We zien verder geen relatie tussen de hoogte en brandveiligheid.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>f. Dat de nieuwe woningen de bouwmogelijkheden van bestaande bewoners beperken is niet juist. Als u een nieuwe woning wilt bouwen op dezelfde locatie als de bestaande woning wordt gekeken aan welke brandwerende eisen uw nieuwe woning (of aanbouw) moet voldoen. Nieuwe woningen kunnen zelfs geschakeld worden gebouwd als dat wenselijk zou zijn. Deze regels voor brandwerendheid staan in het Bouwbesluit en niet in het bestemmingsplan. De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p>
15.	<p>Hierbij wil ik onder de aandacht brengen dat op dit moment bouw-aanvragen worden ingediend en goedgekeurd waarbij op tekening al ontworpen wordt tot 5.65 meter, wat in de praktijk een (bouwmaterialen, meetfoutjes) marge behoeft van nog eens een bepaald percentage. Daarbij wordt de tekening ingediend op 5.65 vanaf ‘bestratingsniveau’ wat in de praktijk neerkomt, omdat het hoofdpad op het Zwaluwpark hoger ligt dan de tuinen, op nog eens 20-30 cm hoger dan de omliggende woningen. De nieuwbouw wordt dus ongeveer 6 meter hoog t.o.v. de omliggende woningen en ‘tuin-/perceel-/parkniveau’.</p>	<p>De hoogte van de nieuwe woningen is het afgelopen jaar veelvuldig onderwerp geweest van bezwaar. In het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2018) en het voormalige bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2009) is voor woningen een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Bij het opstellen van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is bewust gekozen voor deze maatvoering, zodat de woningen relatief gezien beperkt in omvang blijven.</p> <p>Een woning met een bouwhoogte van 5 meter kan niet worden gekenmerkt als “hoog”. Ook niet in een dichtbebouwd gebied als de betreffende woongebieden. De</p>

	<p>De hoogte van 5 meter (in de praktijk 6 meter hoog t.o.v. omliggende percelen) is veel te hoog voor een chaletpark waar vrijwel alle woningen ca 3,5 meter hoog zijn. De hoogte van 5 meter past niet in het beeldkwaliteitsplan. Op het Zwaluwpark zijn wel een paar chalets hoger dan 3,5 meter, maar deze bevinden zich allen op een dubbel kavel tot 500 m2, niet direct aan de openbare weg.</p>	<p>standaard maatvoering voor een woning in het landelijk gebied is een goothoogte van 3 - 4,50 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een inhoudsmaat van 600 - 800m3 (zie o.a. de omringende bestemmingsplannen Herenweg-Gageldijk en Landelijk Gebied). De standaard maatvoering in dichtbebouwde woongebieden gaat uit van 6 meter goothoogte en 10-11 meter bouwhoogte. Er is bij de opstelling van de wijzigingsbevoegdheid expliciet afgeweken van deze standaard maatvoering.</p> <p>We beseffen dat de bestemmingswijziging van een illegaal bewoond recreatiepark naar een legaal woongebied voor sommigen ook nadelige consequenties met zich mee heeft gebracht. Het is echter geen reden om de vernieuwing van woningen nu een halt toe te roepen door de bouwhoogte in de regels te verlagen naar de hoogtes van de meeste bestaande recreatiechalets. We zien geen reden de hoogte aan te passen naar 3,50 meter.</p> <p>We hebben wel gezien dat in het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (2018) in de algemene afwijkingsregels de margeregeling op 15% staat. Dat is een ander percentage dan de regels in de rest van de bestemmingsplannen van Stichtse Vecht waaronder Landelijk Gebied en Herenweg-Gageldijk e.o. waarin wordt uitgegaan van 10% marge. De marge regeling is bedoeld als maatwerkregeling voor een bepaald onderdeel van een bouwwerk. Dat maatwerk kan technisch of esthetisch van aard zijn. Elk bestemmingsplan heeft deze regeling. Er is echter geen reden voor het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen een afwijkend percentage van 15% aan te houden.</p> <p>De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en artikel 26 Algemene afwijkingsregels het percentage van de marge-regeling terug te brengen van 15% naar 10%.</p>
16.	<p>Afgelopen maand is er op het zwaluwpark een huis gebouwd met 5.80 meter hoogte. Hoe heeft dit kunnen gebeuren en hoe gaat dit in de toekomst worden gehandhaafd?</p>	<p>Als initiatiefnemers bouwen in strijd met de aan hun verleende omgevingsvergunning zijn zij in overtreding en kan de gemeente handhavend optreden. In dit geval is een verzoek om handhaving ingediend. Dit verzoek om handhaving is afgehandeld. Dit verzoek om handhaving heeft wel geresulteerd in verduidelijking van het begrip "peil" in artikel 2 van de regels.</p> <p>De zienswijze geeft <u>deels</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
Aanpassingen:		

- De verbeelding wordt aangepast daar waar de bouwvlakken niet goed de kadastrale begrenzing volgen of als binnen een bouwvlak meerdere kadastrale percelen horen te liggen;
- Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd zodat deze juridisch beter geborgd is;
- In artikel 1 wordt de omschrijving van het begrip “perceel” aangepast, zodat deze gelijk is aan de omschrijving die het Kadaster gebruikt;
- In artikel 2 wordt het begrip Peil verduidelijkt;
- De nieuwe groenvoorziening wordt op de verbeelding bestemd als groen-1;
- De nadere eisen in de bestemming Woongebied artikel 19.3 worden aangevuld;
- De voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid van de bestemming Woongebied artikel 19.4 (dichter op de erfgrans bouwen) worden aangescherpt;
- Er worden voor het waarborgen van bereikbaarheid van hulpdiensten voor de wegen en paden specifieke gebruiksregels opgenomen in de bestemming Woongebied artikel 19.5.4 en Verkeer artikel 16.3.3;
- Artikel 26 Algemene afwijkingsregels, 26.1 lid b wordt het percentage verlaagd naar 10% en worden de voorwaarden om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid aangescherpt;
- In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de opzet van de regels van de bestemming Woongebied verduidelijkt.

2.7	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.		<p>Door verschillende bewoners is het afgelopen jaar bezwaar aangetekend tegen verleende omgevingsvergunningen en er is twee maal ingesproken bij de vergadering van de commissie fysiek domein. De bezwaren hebben betrekking op de bouw van nieuwe woningen en richten zich overwegend op de bouwhoogte, inbreuk op de privacy door inkijk vanuit dakkapellen, zorgen over brandveiligheid en verdichting van de woonpercelen door het vergunningsvrij bouwen. Daarnaast hebben in oktober 2022 evaluatiecontroles plaatsgevonden bij de zeven woongebieden, waarbij de bereikbaarheid van de hulpdiensten is gecontroleerd. Ook zijn er door bewoners veel vragen gesteld.</p> <p>Op grond van de zienswijzen, de bezwaren op verleende omgevingsvergunningen en de evaluatiecontroles, hebben we de regels voor het woongebied (bestemming Woongebied en Verkeer) nogmaals nauwkeuring onder de loep genomen en gekeken waar aanpassing nog gewenst en mogelijk zijn. We moeten er wel op wijzen dat de reikwijdte van hetgeen in een bestemmingsplan geregeld kan worden zijn beperkingen heeft. O.a. zaken die betrekking hebben op brandveilig bouwen en vergunningsvrij bouwen vallen onder expliciete wetgeving. Daarnaast gaat een bestemmingsplan uit van “toelatingsplanologie” en is het in de basis een middel om zaken mogelijk te maken en niet om zaken af te dwingen.</p> <p>In de basis zijn de regels hetzelfde gebleven als in het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2018. Er is geen reden deze regels aan te passen. Daarnaast heeft het aanpassen van de basisregels een verhoogde kans op planschade tot gevolg, aangezien dit de uitgangspunten waren in de wijzigingsbevoegdheid waar bewoners vanuit konden en kunnen gaan. Op grond van de zienswijzen zijn de regels wel op punten verduidelijkt en zijn aanscherpingen doorgevoerd in de afwijkingsregels. Op grond van de evaluatiecontroles zijn de gebruiksregels en nadere eisen voor de wegen en paden aangevuld met voorwaarden om de bereikbaarheid van de hulpdiensten te kunnen blijven garanderen.</p> <p>Bij het raadsvoorstel is een apart document gevoegd die expliciet over de woongebieden gaat. Hierin wordt duidelijk uitgelegd hoe de bestemming en regels tot stand zijn gekomen en hoe deze geïnterpreteerd moeten worden. Deze informatie wordt ook toegevoegd aan hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

2.	<p>Het gaat ons, een groep ongeruste bewoners van de Molenpolderhof, erom dat vertegenwoordigers van de gemeente zelf komen kijken naar de gevolgen van het huidige beleid t.a.v. de aangevraagde en toegekende bouwvergunningen.</p>	<p>Alle woongebieden zijn in 2022 door verantwoordelijke bestuurders en ambtenaren bezocht. Ambtelijk zijn de woongebieden zelfs meerdere malen bezocht. Daarnaast heeft in oktober 2022 in alle woongebieden aan de Westbroekse Binnenweg een evaluatiecontrole plaatsgevonden door de Veiligheid Regio Utrecht.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
3.	<p>Toen de chaletparken in 2016 werden gelegaliseerd, zijn in nauw overleg met de bewoners, de gemeente en architect Annet Noyons, duidelijke en zorgvuldige afspraken gemaakt over de toekomstige vormgeving van de nieuwe woonwijken. Deze afspraken werden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan per park en de regels rondom maatvoering en perceelbebouwing nieuwbouw werden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Een bestemmingsplan is iets anders dan een beeldkwaliteitsplan. De regels van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (2018) komen voort uit de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van 2009 en kunnen niet worden beperkt door een beeldkwaliteitsplan of welstandsnota.</p> <p>Er zijn heel veel dingen die niet geregeld kunnen worden in een bestemmingsplan, zoals over de vormgeving of het materiaalgebruik van gebouwen of over het soort groen in de tuin of de groenvoorziening. Het bestemmingsplan kan ook niets regelen over het type erfafscheiding of over de eigendomsgrenzen. Een beeldkwaliteitsplan kan hier als richtlijn dienst doen. Een beeldkwaliteitsplan is dus een toetsingskader voor de welstand en zegt iets over de gewenste sfeer, materialiseren en vormgeving van de gebouwen. Het vormt een handleiding voor de architect als deze een woning gaat ontwerpen. Een beeldkwaliteitsplan kan echter nooit de juridisch geldende regels van het bestemmingsplan beperken. Het beeldkwaliteitsplan kan dus niets zeggen over de maatvoering van de woningen. Die regels staan namelijk in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>In het bestemmingsplan staan dus de regels die juridisch geldend zijn, zoals de plek waar gebouwd mag worden (binnen het bouwvlak), de goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woning. Deze regels stonden ook in de wijzigingsbevoegdheid van het voorgaande bestemmingsplan Maarsseveense Plassen uit 2009 en staan in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen uit 2018. Het beeldkwaliteitsplan wordt door Welstand gebruikt om nieuwe woningen te toetsen aan welstandseisen. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan worden gevoegd zodat deze beter juridisch geborgd is.</p> <p>De zienswijze geeft <u>deels</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan te voegen.</p>

4.	<p>Helaas blijken deze afspraken in de praktijk weinig tot niets waard. De afspraken zijn overruled door het 'vergunningsvrije bouwen' en de 'overschrijdingsregels' die de gemeente wenst te hanteren.</p> <p>Wij begrijpen nu dat de regeling 'vergunningsvrij bouwen' al in 2010 (dus vóór de legalisatie in 2016) bestond. Of op dat moment de 'overschrijdingsregeling' ook al bestond, weten wij niet. Wij zijn nooit op de hoogte geweest van het bestaan van beide regelingen en deze zijn tijdens het legalisatieproces ook niet door de architect van het beeldkwaliteitsplan noch door gemeente ter sprake gebracht.</p>	<p>De vergunningsvrije regels zijn vanaf 1 november 2014 verruimd. Deze verruiming betreft wettelijke regelgeving van het Besluit omgevingsrecht (Bor) die wij niet kunnen beperken. De algemene afwijkingsregels waaronder de marge-regeling van 10% is een vast onderdeel van elk bestemmingsplan en was ook al aanwezig in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2009 en het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2018. Gebleken is dat in de marge-regeling een percentage van 15% staat aangegeven. De regels worden op dit punt aangepast van 15% naar 10%. Daarnaast worden de voorwaarden van de afwijkingsregels aangescherpt.</p> <p>De zienswijze geeft <u>deels</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en artikel 26 Algemene afwijkingsregels het percentage van de marge-regeling terug te brengen van 15% naar 10%.</p>
5.	<p>De huizen die tegenwoordig gebouwd worden op de Molenpolderhof zijn twee volwaardige verdiepingen hoog en laten heel weinig ruimte op de erfgrens. Daardoor maken we ons ernstige zorgen over de veiligheid en leefbaarheid in onze nieuwe woonwijk. Het gaat hier om een zeer kwetsbaar woongebied waar mensen alleen dicht op elkaar kunnen leven bij gratie van een aantal heldere afspraken. Helaas zien we nu dat veel afspraken met de voeten getreden worden.</p>	<p>De hoogte van de nieuwe woningen is het afgelopen jaar veelvuldig onderwerp geweest van bezwaar. In het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2018) en het voormalige bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2009) is voor woningen een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Bij het opstellen van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is bewust gekozen voor deze maatvoering, zodat de woningen relatief gezien beperkt in omvang blijven.</p> <p>Een woning met een bouwhoogte van 5 meter kan niet worden gekenmerkt als "hoog". Ook niet in een dichtbebouwd gebied als de betreffende woongebieden. De standaard maatvoering voor een woning in het landelijk gebied is een goothoogte van 3 - 4,50 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een inhoudsmaat van 600 - 800m³ (zie o.a. de omringende bestemmingsplannen Herenweg-Gageldijk en Landelijk Gebied). De standaard maatvoering in dichtbebouwde woongebieden gaat uit van 6 meter goothoogte en 10-11 meter bouwhoogte. Er is bij de opstelling van de wijzigingsbevoegdheid expliciet afgeweken van deze standaard maatvoering.</p> <p>In de regels van het bestemmingsplan staat aangegeven dat er minstens 1,50 meter afstand aangehouden moet worden van de perceelgrenzen. Hiermee wordt bedoelt de grens met de buurpercelen (gronden van anderen) en het mandelig gebied (verkeersbestemming). Deze maatvoering is gebaseerd op maatwerk dat in overleg met het bewonersplatform in alle woongebieden is toegepast.</p>

		<p>Wat betreft het aanhouden van afstand ten opzichte van de perceelgrenzen moet rekening worden gehouden dat de vergunningsvrije regels in het Besluit omgevingsrecht (Bor) onder voorwaarden bouwen tot op de erfgrens mogelijk maakt. Deze regels kunnen wij met het bestemmingsplan niet beperken.</p> <p>De voorwaarden van de afwijkingsregels binnen de bestemming Woongebied om dichter op de erfgrens te bouwen (artikel 19.4) worden aangescherpt.</p> <p>De zienswijze geeft <u>deels</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
6.	<p>Uit een informele peiling blijkt dat meer bewoners van de voormalige chaletparken zich ernstig zorgen maken over de nieuwbouw. Bovendien komt naar voren dat bewoners zich bedreigd voelen of zelfs daadwerkelijk bedreigd worden, als ze hun bezwaren aangeven bij hun burens. In het nauw gedreven bewoners hebben zich herhaaldelijk bij de gemeente gemeld en nul op het rekest gekregen.</p> <p>Volgens ons geeft het geen pas om onze nieuwe woonwijken, waar we met elkaar een kleine samenleving opnieuw moeten uitvinden, als een zgn. 'laag prioriteitsgebied' te beschouwen. Het welzijn en de gezondheid van bewoners is nauw verweven met de woonsituatie.</p>	<p>We beseffen dat de bestemmingswijziging van een illegaal bewoond recreatiepark naar een legaal woongebied voor sommigen ook nadelige consequenties met zich mee heeft gebracht. Dat de gemeente deze gebieden als "laag prioriteitsgebied" ziet is onjuist. Zie verder het antwoord onder punt 1.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
7.	<p>Bovenstaande rechtvaardigt ons inziens serieuze inspanning van de gemeente om een bindend welstandsbeleid voor deze particuliere woonwijken vast te leggen dat gebaseerd is op het beeldkwaliteitsplan en dit te handhaven.</p>	<p>Een bestemmingsplan is iets anders dan een beeldkwaliteitsplan. De regels van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (2018) komen voort uit de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van 2009 en kunnen niet worden beperkt door een beeldkwaliteitsplan of welstandsnota. Zie verder het antwoord onder punt 2.</p>
8.	<p>De gemeente Stichtse Vecht heeft het informeren van haar burgers tot één van haar speerpunten benoemd. Het lijkt ons van even groot belang dat u zich als gemeente ook goed informeert.</p> <p>Op 15 september aanstaande staat een overleg gepland tussen de gemeente en het bewonersplatform Maarsseveen.</p> <p>Om dit overleg zinvol te laten verlopen is het voor ons als bewoners van grote waarde wanneer wij erop kunnen vertrouwen dat</p>	<p>In 2022 zijn bewoners tijdens informatiebijeenkomsten geïnformeerd over de regels. Daarnaast is een wijkbericht gemaakt met daaraan gekoppeld een Q&A waarin antwoord is gegeven op de vragen zijn leven bij bewoners.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

	<p>de gemeente volledig geïnformeerd is over de situatie op de voormalige chaletparken. Daarom verzoeken wij u nogmaals om gehoor te geven aan de uitnodiging om een bezoek aan ons park te brengen. U zult allen heel hartelijk worden ontvangen met een lunch die u aangeboden wordt door het Team Beeldplan.</p>	
<p>Aanpassingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd zodat deze juridisch beter geborgd is; • De nadere eisen in de bestemming Woongebied artikel 19.3 worden aangevuld; • De voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid van de bestemming Woongebied artikel 19.4 (dichter op de erfgrans bouwen) worden aangescherpt; • Er worden voor het waarborgen van bereikbaarheid van hulpdiensten voor de wegen en paden specifieke gebruiksregels opgenomen in de bestemming Woongebied artikel 19.5.4 en Verkeer artikel 16.3.3; • Artikel 26 Algemene afwijkingsregels, 26.1 lid b wordt het percentage verlaagd naar 10% en worden de voorwaarden om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid aangescherpt; • In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de opzet van de regels van de bestemming Woongebied verduidelijkt. 		

2.8	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	<p>Enige tijd geleden hebben wij een voorstel ingediend voor het bouwen van een recreatiewoning.</p> <p>Na indiening bleek het ontwerp niet te passen op het bouwvlak wat daarvoor ingetekend is. (zie tekening 1)</p> <p>Wij zijn toen terug naar de tekentafel gegaan en ons ontwerp aangepast aan de beschikbare 8 x 10 m. (zie tekening 2)</p> <p>Het grote nadeel van dit ontwerp (8 x 10 m²) is dat het gebouw een bungalow achtige uitstraling krijgt door de vorm én dat het vrijwel de gehele breedte van het perceel afdekt. Het wordt vrij pompeus.</p> <p>Naar onze mening is de vorm van het gebouw, waartoe we door de afmetingen van de bouwvlek 'gedwongen' zijn, te zwaar/dominant</p>	<p>In de beeldkwaliteitsparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan staat inderdaad aangegeven dat (recreatie)woningen zoveel mogelijk in de lengterichting geprojecteerd moeten worden in de richting van het slagenlandschap. We zien geen bezwaar tegen de beperkte aanpassing van de vorm van het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak). De verbeelding zal op dit punt worden aangepast conform uw voorstel.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

	<p>voor de vorm van het perceel.</p> <p>Met dit ontwerp kunnen wij de zichtlijnen en doorzichten op het achterliggende gebied en trekgeaten niet realiseren, iets waar de gemeente grote waarde aan hecht en ook heeft vastgelegd in haar bestemmingsplan. Een langwerpige gebouw (smaller en langgerechter) op een langwerpige kavel doet het karakter van het veengebied en de omgeving (veenhuusjes) veel meer recht aan. (Zie tekening 3)</p> <p>Daarnaast past deze vorm van bebouwing ook beter bij onze woonwensen. Wij streven er graag naar het gebouwtje passend in de omgeving te maken en een schuur-achtige uitstraling te geven. Zodat het daarmee opgaat in het landschap. Ook geeft deze vorm ons de mogelijkheid de woning functioneler in te delen.</p> <p>Kort gezegd en samenvattend komt het er op neer dat wij vorm van de beschikbare 80m² / 8 x 10 m² zouden willen aanpassen naar 6 (b) x 13,3 (l)= 80m².</p> <p>Ons voorstel is om het bouwvlak aan de West-zijde 2 meter minder breed te maken en aan de voorzijde / zuidzijde 3,30 m langer (zie tekening blz 1 bijlage).</p>	
<p>Aanpassingen: Verbeelding wordt aangepast. Bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) van de recreatiewoning naast Westbroekse Binnenweg 25-27 wordt qua vorm gewijzigd.</p>		

2.10	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	<p>Er staat een fout in het bestemmingsplan. Het gronddepot achterop ons perceel is niet meer in gebruik maar ligt achter het bedrijf. Hierbij het verzoek om het gronddepot aan te sluiten bij het bouwvlak.</p>	<p>Vanuit landschappelijk oogpunt gezien is het wenselijk dat het gronddepot direct aansluit aan de bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>Aanpassingen: Verbeelding aanpassen ter hoogte van perceel Westbroekse Binnenweg 86c. Gronddepot aansluiten aan de bedrijfsbestemming.</p>		
2.11 2.12	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente

1.	<p>Enige tijd geleden is er een zienswijze ingediend door een aantal bewoners, die ten onrechte hebben geschreven dat het namens de bewoners is. Dit is blijkbaar door de gemeente opgevat dat het namens de Bewonersvereniging is. Dit is echter niet waar, veel bewoners vinden het juist een goed idee dat de groenstrook van het Zwaluwpark aan de voorkant van de huizen komt.</p> <p>Zowel vanuit de Bewonersvereniging als de VvM is dit gelijk na het indienen al gecorrigeerd bij de gemeente, maar blijkbaar is dit niet verder doorgekomen.</p> <p>Er is een bewoner langs de deuren gegaan om handtekeningen te verzamelen over verschillende onderwerpen. Helaas hebben niet alle bewoners de kans gekregen om te tekenen. Daarnaast zijn er bewoners die niet getekend hebben. We kunnen dan dus stellen dat het niet door alle bewoners ondertekend is.</p> <p>In het document wat rondgegaan is om te tekenen was de groenstrook een onderdeel, maar niet om deze te verplaatsen maar om ervoor te zorgen dat het woongebied zou voldoen aan de norm om te voldoen aan voldoende groen. Dit bevestigen meerdere bewoners die deze documenten hebben ingezien. Mocht dit uit de stukken die jullie ontvangen hebben anders worden geïnterpreteerd wil ik graag aangeven dat een deel van de bewoners de groenstrook graag aan de weg (en niet niet aan de slootkant) houden. Dit komt de leefbaarheid van het woongebied ten goede komt. Het belang en de wens om deze groenstrook zichtbaar en toegankelijk te houden is groot.</p>	<p>Er heeft in 2022 overleg plaatsgevonden met de bewoners van het Zwaluwpark en onze landschapdeskundige voor de herinrichting van de betreffende groenstrook. De groenstrook is gerealiseerd in het park en niet aan de rand, zoals in het herinrichtingsplan was voorgesteld. We nemen deze zienswijze verder voor kennisgeving aan.</p> <p>De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>Aanpassingen: geen</p>		

2.13	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	<p>Verzoek het bouwvlak op het perceel 1015 aan te passen. In de bestaande situatie is de erfgrans met kavel 1014 tevens de grens van het bouwvlak van de te vervangen bebouwing. Dit is in het ontwerp-BP overgenomen. Bij het vervangen van het gebouw willen</p>	<p>We zien geen bezwaar tegen de beperkte aanpassing van de vorm van het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak). De verbeelding zal op dit punt worden aangepast conform uw voorstel.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>

	<p>we, passend het algemene uitgangspunt in regels van het bestemmingsplan, tenminste 2 meter afstand nemen van de erfgrens.</p> <p>Het voorstel is het bouwvlak van 6 x 5m een kwartslag te draaien (dus lang zijde parallel aan erfgrens en 3 meter afstand te houden van de erfgrens. Ter plaats van nieuwe bouwvlak is (voor zover deze niet samenvalt met het huidige bouwvlak) nu gras. T.b.v de nieuwbouw wordt het bestaande gebouw verwijderd en wordt dit (voor zover dit vrijkomt na plaats gebouw omgezet naar gras).</p>	
<p>Aanpassingen: Verbeelding aanpassen op het perceel in de polder Maarsseveen met kadastraal nummer 1015 door het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) van de recreatiewoning een kwartslag te draaien en 3 meter van de erfgrens met nummer 1014 weg te schuiven.</p>		

3 Ambtshalve wijzigingen

Alle aanpassingen op het bestemmingsplan zijn weergegeven in de Staat van wijzigingen.

	Korte inhoud ambtshalve wijziging	aanpassing
1.	De groenvoorziening binnen de woongebieden die staan aangegeven op de inrichtingstekening van het wijzigingsplan of die achteraf in het veld zijn aangewezen als groenvoorziening, worden bestemd als Groen-1. Dit om te voorkomen dat deze grotere groenpercelen in de toekomst gebruikt gaan worden voor andere doeleinden dan groen hetgeen in strijd is met de voorwaarden van de wijziging en voorwaardelijke verplichting. Speelvoorzieningen zijn hier toegestaan.	verbeelding
2.	De toegangspaden op het Molenpolderhof kadastraal nummer 666 ter hoogte van nummer 7 en nummer 16 hebben geen verkeersbestemming. Het is wel gewenst deze toegangspaden een verkeersbestemming te geven om te voorkomen dat deze paden verder versmallen en daarmee de bereikbaarheid van de percelen in het geding komen. Dat wordt aangepast.	verbeelding
3.	Voor het perceel Tuinbouwweg 33 is een wijzigingsplan vastgesteld en dit wijzigingsplan is onherroepelijk. Deze was nog niet verwerkt. Het perceel heeft met het wijzigingsplan de bestemming Wonen gekregen. Dit wordt overgenomen in het bestemmingsplan.	verbeelding
4.	Aan de Tuinbouwweg ter hoogte van 23 a en c hebben stukjes snippergroen de bestemming Tuin gekregen in het bestemmingsplan Snippergroen. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Dit wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.	verbeelding
5.	<p>Artikel 1 “begrippen”</p> <p>De onderstaande begrippen zijn aangepast of aangevuld, omdat ze onduidelijk waren, in de APV zijn gewijzigd of nog niet gedefinieerd waren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evenementen: dit begrip is aangepast omdat de APV op dit punt is gewijzigd. • Perceelgrens: binnen dit begrip is het woordje “bouw” weglaten. Een perceelgrens is namelijk niet hetzelfde als een bouwperceelgrens. Hiervoor is namelijk een apart begrip opgenomen. • Huishouding: is aangevuld met de woorden “en duurzame”. • Mandelig gebied is als begrip toegevoegd. • TNO norm is als begrip toegevoegd. • Mantelzorg: Is aangevuld dat een persoon mantelzorg verleent of ontvangt van <u>of aan</u> een bewoner in de woning. • Beeldkwaliteitsplan is als begrip toegevoegd zodat duidelijk is wat hiermee wordt bedoelt. 	Regels

	<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevel/voorkant: is aangevuld met de woorden “of erftoegangsweg”. • Natuurvriendelijke oever: is toegevoegd. Natuurvriendelijke oevers zijn onverharde oevers waarbij, naast de waterkerende functie, nadrukkelijk rekening wordt gehouden met natuur en landschap en de inrichting van het water en de oever een positieve invloed heeft op het aquatisch ecosysteem (leefgebied in of bij het water voor dieren, amfibieën, insecten en planten) • Deskundige: Is toegevoegd. Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op een specifiek kennisgebied, waaronder Mooi Sticht, Veiligheid Regio Utrecht en Omgevingsdienst Regio Utrecht. 	
6.	<p>Artikel 2 “wijze van meten”. Is, mede gezien sommige zienswijzen, op een aantal punten aangepast of aangevuld.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwingspercentage: de zinsnede “bouwgrenzen zijn aangegeven” hoort hier niet te staan en maakt het artikel daarmee onduidelijk. Deze zinsnede wordt verwijderd. Daarnaast kan het bebouwingspercentage niet alleen over een bestemmingsvlak maar vooral ook over een bouwvlak worden gemeten. Het woord “bouwvlak” wordt toegevoegd. • Ondergeschikte bouwonderdelen: is verwijderd, omdat deze regeling al is opgenomen onder de algemene regels van artikel 23.7. Daarnaast biedt deze regeling ruimte om bouw- of bestemmingsgrenzen met 1,5 meter te overschrijden hetgeen niet als “ondergeschikt” kan worden aangemerkt. Voor dakoverstek geldt een maximale maat van 50cm. • Peil: Er is veel discussie geweest over de wijze waarop het peil wordt gemeten. Daarom is dit begrip verduidelijkt. 	regels
7.	<p>In de regels Artikel 3 Agrarisch met waarden, artikel 4 Bedrijf en artikel 5 detailhandel de wijzigingsbevoegdheid 3.6.2, 4.5.2 en 5.5.1. laten vervallen. Deze regeling komt niet meer overeen met de provinciale regeling t.a.v. ruimte-voor-ruimte. Als er gebruikt gemaakt wordt van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling dan altijd via een aparte procedure en niet meer via een wijziging.</p>	regels
8.	<p>In de regels Artikel 3 Agrarisch met waarden de wijzigingsbevoegdheid 3.6.3 laten vervallen, omdat deze is gebruikt. Het onherroepelijke wijzigingsplan voor Tuinbouwweg 19a en 6 wordt verwerkt in dit bestemmingsplan. De in het wijzigingsplan opgenomen 80m2 bebouwing binnen de bestemming Tuin is nog niet goed geregeld en wordt alsnog goed verwerkt.</p>	regels
9.	<p>In artikel 4 Bedrijf, 5 Detailhandel, 18 Wonen staan onder 4.3.3. lid d. , 5.3.2 lid d. en 18.3 lid b onder 4 ook een verwijzing naar de 15% afwijkingmarge. Dit wordt aangepast.</p>	regels
10.	<p>De natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het plangebied vallen onder het Natuur Netwerk Nederland en zijn Natura2000 gebied. Het belang van een natuurvriendelijke inrichting van de oevers binnen de natuurgebieden is groot. Daarom is de natuurvriendelijke oever expliciet opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving en de begrippen. Artikel 10 Natuur: onder 10.1 lid b toevoegen “natuurvriendelijke oevers”. Ook het begrip verduidelijken binnen artikel 1 begrippen.</p>	regels

11.	Voor Tuinbouwweg 31a en 33a zijn de kassen en bedrijfswoning voorzien met “specifieke bouwaanduiding-1”, maar deze aanduiding is niet gekoppeld aan de regels artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. In artikel 3.2 onder c staat dat kassen alleen binnen de aanduiding voor glastuinbouw mogen worden gerealiseerd. De “specifieke bouwaanduiding -1” is de uitbreiding van kassen. Dit is een omissie en is hersteld.	
12.	In het onherroepelijke wijzigingsplan van Tuinbouwweg 19a en b. is binnen de bestemming Tuin 80m2 bebouwing toegestaan t.b.v het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum. Dit is nog niet goed verwerkt in het bestemmingsplan.	regels
13.	<p>Door verschillende bewoners is het afgelopen jaar bezwaar aangetekend tegen verleende omgevingsvergunningen en er is twee maal ingesproken bij de vergadering van de commissie fysiek domein. De bezwaren hebben betrekking op de bouw van nieuwe woningen en richten zich overwegend op de bouwhoogte, inbreuk op de privacy door inblik vanuit dakkapellen, zorgen over brandveiligheid en verdichting van de woonpercelen door het vergunningsvrij bouwen. Daarnaast hebben in oktober 2022 evaluatiecontroles plaatsgevonden bij de zeven woongebieden, waarbij de bereikbaarheid van de hulpdiensten is gecontroleerd. Ook zijn er door bewoners veel vragen gesteld.</p> <p>Op grond van de zienswijzen, de bezwaren op verleende omgevingsvergunningen en de evaluatiecontroles, hebben we de regels voor het woongebied (bestemming Woongebied artikel 19 en Verkeer artikel 16) nogmaals nauwkeuring onder de loep genomen en gekeken waar aanpassing nog gewenst en mogelijk zijn. We moeten er wel op wijzen dat de reikwijdte van hetgeen in een bestemmingsplan geregeld kan worden zijn beperkingen heeft. O.a. zaken die betrekking hebben op brandveilig bouwen en vergunningsvrij bouwen vallen onder expliciete wetgeving. Daarnaast gaat een bestemmingsplan uit van “toelatingsplanologie” en is het in de basis een middel om zaken mogelijk te maken en niet om zaken af te dwingen.</p> <p>In de basis zijn de regels hetzelfde gebleven als in het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2018. Er is geen reden deze regels aan te passen. Daarnaast heeft het aanpassen van de basisregels een verhoogde kans op planschade tot gevolg, aangezien dit de uitgangspunten waren in de wijzigingsbevoegdheid waar bewoners vanuit konden en kunnen gaan.</p> <p>Op grond van de zienswijzen zijn de regels wel op punten verduidelijkt en zijn aanscherpingen doorgevoerd in de afwijkingsregels en nadere eisen. Op grond van de evaluatiecontroles zijn de gebruiksregels en nadere eisen voor de wegen en paden aangevuld met voorwaarden om de bereikbaarheid van de hulpdiensten te kunnen blijven garanderen.</p> <p>Bij het raadsvoorstel is een apart document gevoegd die expliciet over de woongebieden gaat. Hierin wordt duidelijk uitgelegd hoe de bestemming en regels tot stand zijn gekomen en hoe deze geïnterpreteerd moeten worden. Deze informatie wordt ook toegevoegd aan hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	Regels en toelichting
14.	Artikel 23.5.3 stikstof: Het woordje “significant” wordt verwijderd i.v.m uitspraak van de Raad van State in 2022 t.a.v. stikstof	regels
15.	Overgangsbepaling expliciet opgenomen dat bouwwerken die onder de voorwaarden van een planologische procedure verwijderd moeten worden niet onder de overgangsrechtelijke regels vallen.	regels

