

## **Bijlage 6 bij het college en raadsvoorstel**

### **Toelichting op bestemming Woongebied**

In deze toelichting bij het college en raadsvoorstel wordt uitgebreid ingegaan op de bestemming woongebied en de zaken die aangepast zijn. Aanbevolen wordt ook de Nota zienswijzen en de Q&A die in 2022 is verzonden aan de bewoners, te lezen. Deze toelichting wordt verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Er zijn zeven woongebieden aan de Westbroekse Binnenweg die voorheen de bestemming Recreatie-3 verblijfsrecreatie hadden en waar al sinds de 80er jaren permanent gewoond wordt. Deze woongebieden zijn allen gelegaliseerd en hebben de bestemming Woongebied gekregen. De woongebieden zijn geheel in privaat eigendom. De gemeente heeft hier geen eigendommen.

#### **1. Hoe deze woongebieden tot stand zijn gekomen**

Sinds 2004 is de gemeente bezig het permanent wonen van de recreatiewoningen (chalets) op de zeven recreatieparken aan de Westbroekse Binnenweg te legaliseren. Het bewonersplatform en de gemeente hebben het gehele traject intensief samengewerkt om te komen tot deze legalisering. De wensen van de bewoners zijn bij deze legalisering zoveel mogelijk in acht genomen.

In eerste instantie wilden het toenmalige ministerie van Verkeer Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en provincie niet meewerken aan de legalisering, omdat zij de chalets geen volwaardige woningen vonden. Voor de gemeente bleef alleen het handhaven van het permanent wonen in de recreatieverblijven als optie over, eventueel in combinatie met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Als de gemeente wilde legaliseren dan moest alles worden afgebroken en opnieuw, conform de wettelijke bouwregels, worden opgebouwd. De gemeente vond het onredelijk om van bewoners te eisen dat zij direct een nieuwe woning moesten bouwen om in aanmerking te komen voor een woonbestemming. Daarom is gewerkt aan een tussenstap.

De bestaande situatie en bebouwing is toen als uitgangspunt genomen. De bebouwing moest wel voldoen aan de minimale eisen voor bestaande bouw van het Bouwbesluit. Ook het gehele park moest voldoen aan een aantal minimale eisen t.a.v. toegankelijkheid voor hulpdiensten en parkeren. In veel gevallen is maatwerk verricht, omdat de woningen dicht op elkaar stonden en de weg smaller was dan de CROW norm voorschrijft.

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen van 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de basisvoorwaarden stonden. De bestemming kon alleen gewijzigd worden van Verblijfsrecreatie naar Woongebied als het park en de aanwezige woningen voldeden aan deze minimale basisvoorwaarden en de minimale eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw.

Het doel van de bovengenoemde bestemmingswijziging is gefaseerd te komen tot een volwaardige woonwijk met nieuwe woningen die allemaal voldoen aan alle wettelijke eisen van het Bouwbesluit. De zeven voormalige verblijfsrecreatieve parken aan de Westbroekse Binnenweg hebben allemaal de wijzigingsprocedure doorlopen en de bestemming Woongebied gekregen. De bestemming Woongebied staat het permanent wonen van de bestaande recreatieverblijven toe, maar biedt ook ruimte om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Het is gewenst dat de bestaande recreatiechalets in de loop van de tijd worden vervangen door nieuwbouw die voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit.

Gezien de afspraken die gemaakt zijn met de provincie over het maximale aantal woningen, de maximale inhoudsmaat van de woningen en de hoogtes, was de reguliere woonbestemming niet toereikend en is voor deze gebieden een speciale regeling gemaakt, waarin rekening is gehouden met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Doel van de regeling is te komen tot een prettig en kwalitatief woongebied met woningen van beperkte omvang namelijk maximaal 250 m<sup>3</sup>, bestaande uit 1 bouwlaag met eventueel een kap. Het woongebied is ook geschikt voor de oprichting van een tiny house.

## **2. Regels voor het woongebied onder de loep genomen**

De praktijk laat zien dat veel bewoners na de legalisering hun bezit hebben vergroot met behulp van de vergunningsvrije regels, vernieuwd door algehele nieuwbouw of verkocht. Een deel van de bewoners die hier al woonden toen het nog een recreatiepark was, ervaren sommige vernieuwingen als nadelig en geven aan dat zij dit niet hadden voorzien. We begrijpen dat bepaalde effecten van de bestemmingswijziging van een illegaal bewoond recreatiepark naar een legaal woongebied door sommigen als nadelig worden ervaren.

De bezwaren hebben betrekking op de verdichting van de woonpercelen door het vergunningsvrij bouwen, de bouw van nieuwe woningen en richten zich overwegend op de bouwhoogte, inbreuk op de privacy door inkijk vanuit dakkapellen, zorgen over brandveiligheid. 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 (zie bijlage 7 Q&A).

Op grond van de zienswijzen, de bezwaren op verleende omgevingsvergunningen en de evaluatiecontroles, hebben we de regels voor het woongebied (bestemming Woongebied en bestemming 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. Zaken die betrekking hebben op riolering, afvoeren van hemelwater, ophogen van percelen of behoud van groen kunnen niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan gaat uit van "toelatingsplanologie" en is in de basis een middel om zaken mogelijk te maken en niet om zaken af te dwingen. Daar komt bij dat de gezamenlijke ruimte (wegen, paden en groen) van de woongebieden privaats eigendom is en niet in eigendom van de gemeente.

In de basis zijn de regels in deze 2<sup>e</sup> herziening hetzelfde gebleven als in het geldende bestemmingsplan (moederplan van 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 vooral aanscherpingen doorgevoerd in de afwijkingsregels. Op grond van de evaluatiecontroles zijn de gebruiksregels voor de wegen en paden aangevuld met voorwaarden om de bereikbaarheid van de hulpdiensten te kunnen blijven garanderen.

## **3. De regels voor het woongebied**

De zeven woongebieden hebben allemaal de bestemming "Woongebied" gekregen. De regeling heeft zijn basis in de wijzigingsbevoegdheid die tussen 2004 en 2009 in samenspraak met het bewonersplatform en de provincie is opgesteld. De regeling gaat uit van hoofdgebouwen (de woning) en bijbehorende bouwwerken, zoals aanbouwen en bergingen.

De woningen en bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd binnen de bouwvlakken die zijn aangegeven op de verbeelding. In deze herziening op het bestemmingsplan heeft elke woning een eigen bouwvlak gekregen dat gelijk loopt met de grenzen van het individuele percelen (het eigendom). Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. Het is niet toegestaan een deel van het bouwvlak af te splitsen voor de oprichting van een nieuwe woning, waarmee het totale aantal woningen in het woongebied hoger uitkomt. Het aantal bouwvlakken binnen het woongebied is gelijk aan het maximale aantal woningen dat per park is toegestaan. Dit was bij het opstellen van de wijzigingsbevoegdheid een duidelijke voorwaarde van de provincie.

Elk bouwvlak is minimaal 150 m<sup>2</sup>. Bij het opstellen van de wijzigingsbevoegdheid was een minimale maat van 200 m<sup>2</sup> aanhouden, maar op verzoek van het bewonersplatform is dit toen verkleind naar 150 m<sup>2</sup>, zodat ook de kleinere percelen en woningen binnen de legalisering zouden vallen.

Elke woning moet voldoen aan de gestelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen moeten op het eigen perceel worden gerealiseerd. Het kan zijn dat het park beschikt over een centrale parkeerplaats waar alle of een deel van de parkeerbehoefte is voorzien. In dat geval

moet worden aangetoond dat de woning beschikt over een of meer parkeerplek(ken) in het mandelig gebied. Er moet binnen het woongebied ook voldoende parkeerruimte zijn voor bezoekers van het park. Het is ongewenst de parkeerbehoefte van de woongebieden af te wentelen op de Westbroekse Binnenweg. In deze herziening van het bestemmingsplan is de parkeernorm die eerst alleen onder de voorwaardelijke verplichting stond ook opgenomen onder de bouwregels voor elke woning afzonderlijk en binnen de nadere eisen. Op deze manier is duidelijk dat ook bij een aanvraag om nieuwbouw de parkeernorm getoetst wordt.

#### **4. De regels voor het hoofdgebouw**

De maximale maatvoering voor het hoofdgebouw is 250 m<sup>3</sup>. Alles wat daarboven valt wordt gerekend tot de bijbehorende bouwwerken. Het samenvoegen van bouwvlakken geeft geen recht tot het bouwen van een grotere woning. 250 m<sup>3</sup> voor het hoofdgebouw is altijd het maximum. De maximale goothoogte van het hoofdgebouw is 3 meter en de maximale bouwhoogte is 5 meter.

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 - 800m<sup>3</sup> (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.

Verder is er bewust gekozen voor een goot- en bouwhoogte, zodat een woning met een kap gerealiseerd kan worden. De kap maakt functioneel onderdeel uit van de woning en kan gebruikt worden als slaapverdieping. In de wijzigingsbevoegdheid zijn geen voorwaarden gesteld dat de kap niet gebruikt mag worden als woonruimte, zoals sommige bewoners stellen. Een dergelijke regeling is in strijd zijn met het Eigendomsrecht (artikel 5:1 lid 2 Burgerlijk Wetboek). De Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht geven de overheid handvatten om regels te stellen aan de bouwmogelijkheden en het gebruik van de gronden en gebouwen. De wetgever stelt echter dat eventuele verbodsbepalingen of nadere eisen wel evenredig moeten zijn en niet in strijd met de beginselen van het Eigendomsrecht.

Het bouwvlak mag voor maximaal 50% bebouwd worden. Of een hoofdgebouw van 250m<sup>3</sup> kan worden gerealiseerd op het perceel hangt dus in de eerste plaats af van de totale oppervlakte van het bouwvlak.

Het hoofdgebouw moet minimaal 1,50 meter afstand houden ten opzichte van de perceelgrenzen. In het woongebied is de perceelgrens de plek waar het grondeigendom van de ene persoon grenst aan het grondeigendom van een ander persoon. Voor het bepalen van de afstand is bewust gekozen de perceelgrens aan te houden die door het kadaster is ingemeten. In het woongebied zijn het bouwperceel en het bouwvlak gelijk. Zoals hierboven al aangegeven volgt het bouwvlak overwegend de grens van het perceel (het eigendom). Buiten de afstanden die moeten worden aangehouden van de perceelgrenzen zijn er verder geen voorwaarden voor de plek van het hoofdgebouw.

Omdat de beschrijving van het begrip "perceel" onduidelijk was is in deze herziening de beschrijving overgenomen die het kadaster op dit punt hanteert.

#### **5. Het bijbehorend bouwwerk**

Bij een hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd op het achtererfgebied. De bijbehorende bouwwerken mogen los staan of aan het hoofdgebouw worden vast gebouwd. In de regels is ook voor de bijbehorende bouwwerken een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is 3 meter. Daarnaast is aangegeven dat de bijbehorende bouwwerken maximaal 30m<sup>2</sup> mogen worden. Deze maatvoering hangt samen met het maximale bebouwingspercentage van 50%. Voorstaande regels komen overeen met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

De vergunningsvrije bouwregels maken in bepaalde situaties echter meer mogelijk dan in de regels is opgenomen. Dit heeft als gevolg dat percelen met een hogere dichtheid kunnen worden bebouwd dan

het maximum van 50%. Daarnaast is vergunningsvrij, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de perceelgrenzen, een hogere bouwhoogte toegestaan dan in de regels is opgenomen.

Het is juridisch niet mogelijk de vergunningsvrije regels uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) via het bestemmingsplan te beperken. Deze regels komen namelijk rechtstreeks uit de wet. Vergunningsvrij wil overigens niet zeggen "regelvrij". De bouwwerken moeten altijd voldoen aan de vergunningsvrije regels en de regels van het Bouwbesluit. Zie voor meer informatie over vergunningsvrij bouwen de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving).

Een belangrijke regel binnen het vergunningsvrij bouwen is dat gebouwen altijd op minimaal 1 meter afstand moeten liggen van de perceelgrens die grenst aan de weg. Dit is om de verkeersveiligheid te waarborgen en in geval van deze woongebieden ook de bereikbaarheid van de hulpdiensten (zie verder onder Verkeer). We hebben deze regel daarom ook opgenomen in het bestemmingsplan.

In deze herziening is een regeling opgenomen voor bestaande bebouwing in het voorerfgebied. Het is ongewenst om bebouwing te hebben in het voorerfgebied. Als deze bebouwing al aanwezig was dan mag die onder voorwaarden blijven staan. Deze bebouwing mag echter in geen geval worden vergroot of de bereikbaarheid van hulpdiensten in gevaar brengen. Het is gewenst dat deze bebouwing bij complete nieuwbouw naar het achtererfgebied wordt verplaatst. Bebouwing op het voorerfgebied valt ook niet onder de vergunningsvrije regels.

## **6. Beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan de regels**

Omdat deze woongebieden afwijken van reguliere woongebieden is de standaard welstandsnota ongeschikt om plannen aan te toetsen. Daarom is in overleg met bewoners een speciaal beeldkwaliteitsplan gemaakt die gebruikt wordt voor de welstandstoets. Dit beeldkwaliteitsplan is in deze herziening toegevoegd als bijlage bij de regels en in de regels wordt naar het beeldkwaliteitsplan verwezen. Op deze manier is het beeldkwaliteitsplan beter geborgd. Het beeldkwaliteitsplan wordt al sinds 2018 door welstand gebruikt om nieuwe woningen te toetsen wat betreft de vormgeving en kleurstelling. In het beeldkwaliteitsplan is ook de voorkant van alle percelen bepaald. Dit in verband met de vergunningsvrije regels op grond van het Besluit omgevingsrecht.

Het beeldkwaliteitsplan zegt iets over de gewenste sfeer, materialen en vormgeving. Het vormt een handleiding voor de architect als hij een woning gaat ontwerpen. Het beeldkwaliteitsplan kan echter niets zeggen over de maatvoering van de woningen. Die regels staan namelijk in de regels van het bestemmingsplan. Als een beeldkwaliteitsplan veel sfeerbeelden beschikt van een bepaald type woningen zonder of met een lage kap, dan kan bij mensen de indruk ontstaan dat die woningen ook gebouwd gaan worden. Wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is mag echter niet door het beeldkwaliteitsplan worden beperkt. Het beeldkwaliteitsplan heeft in dat opzicht dus niet dezelfde juridische status als de regels van het bestemmingsplan.

## **7. Nadere eisen**

In de regels zijn nadere eisen opgenomen. Dit is bewust gedaan, omdat deze woongebieden een bijzondere opzet en achtergrond kennen. Het college van B&W kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing als dit echt noodzakelijk is. Het college van B&W is niet verplicht de nadere eisen te gebruiken. Het is een discretionaire bevoegdheid die het college in zeer specifieke gevallen kan toepassen. Als het college geen nadere eisen stelt dan hoeft ze dat niet nader te motiveren.

Het college moet wel motiveren als ze de nadere eisen stelt, bijvoorbeeld middels een advies van een ter zake deskundige. Het betreft namelijk een mogelijke aanscherping van de vaste regels. De wetgever stelt dat het toepassen van nadere eisen wel evenredig moet zijn. Bij alle besluiten waarbij sprake is van discretionaire bevoegdheid moet daarom worden beoordeeld of de maatregel geschikt, noodzakelijk en evenwichtig is. Met andere woorden, is de maatregel geschikt om het gewenste doel te bereiken, is de maatregel echt noodzakelijk en kan niet worden volstaan met een minder ingrijpende maatregel en is de maatregel in de juiste verhouding met hetgeen men wil beschermen of voorkomen.

In deze herziening zijn de nadere regels aangevuld als het gaat om de bereikbaarheid van de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Het plaatsen van gebouwen kan een nadelig effect hebben op de bereikbaarheid. De wegen voldoen in de meeste gevallen niet aan de CROW en zijn smal. Door het op een bepaalde manier plaatsen van bebouwing kan een verdere versmalling het gevolg zijn waarmee de bereikbaarheid in het geding komt. Ook een gewenste toekomstige verbreding kan hierdoor in het geding komen. Verder is de parkeernorm expliciet genoemd. In deze herziening is de nadere eis die betrekking heeft op waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van naastgelegen bebouwing vervallen. Deze regeling is speciaal bedoeld voor een beschermd dorpsgezicht. In geval van deze woongebieden is geen sprake van een aantoonbare bijzondere stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit.

## **8. Afwijken van de basisregels**

De basisregels bieden voldoende ruimte om te komen tot een goede invulling van het woonperceel. Het is onder voorwaarden wel mogelijk om op bepaalde punten van de regels af te wijken zodat maatwerk kan worden toegepast indien nodig. De zienswijzen en bewaarschriften op de verleende vergunningen laten zien dat de toegepaste afwijkingsregels als nadelig worden ervaren. Het is wenselijk de afwijkingsregels op punten te verduidelijken en indien nodig aan te passen.

Zo is binnen de bestemming Woongebied de mogelijkheid opgenomen om dichter op de perceelgrens te kunnen bouwen. De afstand die nu moet worden aangehouden is 1,50 meter. Er kunnen zich verschillende situaties voordoen waarin het gewenst is dichter op de perceelgrens of zelfs op de perceelgrens te bouwen.

Denk bijvoorbeeld aan een situatie waar iemand met de burens geschakelde woningen wil realiseren. De woningen zijn dan als een geheel ontworpen en gebouwd. Op deze manier kan de ruimte van beide percelen maximaal worden benut. Een andere reden kan zijn dat het perceel heel smal en diep is waardoor het onmogelijk wordt een woning met een minimale beukmaat (breedte van hoofdgebouw) van 4 meter te realiseren. Denk ook aan situaties waarbij de bestaande woning al dichter op de perceelgrens staat dan 1,50 meter.

Aan het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden die in acht moeten worden genomen. Er moet worden gemotiveerd of aan de voorwaarden wordt voldaan. In deze herziening op het bestemmingsplan zijn de voorwaarden wel verduidelijkt en aangescherpt. Zo moet er altijd voldoende ruimte aanwezig blijven (minimaal 75cm) om onderhoudswerkzaamheden aan het bouwwerk te kunnen plegen en de afwatering van het hemelwater goed op eigen perceel te kunnen organiseren. Verder is het alleen toegestaan om op de perceelgrens te bouwen als er sprake is van geschakelde bouw waarbij 2 hoofdgebouwen geschakeld en bij elkaar horend zijn ontworpen. Het is ook niet toegestaan om dichter op de perceelgrens te bouwen die grenst aan de bestemming Verkeer. Daarnaast mogen de bereikbaarheid van hulpdiensten en de brandveiligheid van het woongebied niet in het geding komen. Hiervoor zal een positief advies moeten worden afgegeven voor de Veiligheid Regio Utrecht.

Er zijn ook algemene afwijkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan. De meest toegepaste algemene afwijkingsregel is de "marge regeling" van 10% op de maatvoering. In elk bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen om een percentage af te kunnen wijken van de in de regels genoemde maten. Deze "marge regeling" is bedoeld als maatwerkregeling voor een bepaald onderdeel (bouwhoogte, inhoud, afstand ten opzichte van erfgrans). Dat maatwerk kan technisch of esthetisch van aard zijn. Aan het gebruik van deze regel zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn in deze herziening van het bestemmingsplan verduidelijkt en op punten aangescherpt.

Zo is onder andere de marge van 15% naar 10% gegaan, conform de regeling van direct omringende bestemmingsplannen. Daarnaast is het binnen het woongebied niet toegestaan om gebruik te maken van de afwijkingsregeling om dichter op de erfgrans te bouwen en vervolgens ook de afwijkingsregeling om de bouwhoogte met 10% te verhogen. Verder is de inbreuk op de privacy door plaatsing van (dak)ramen en de afname van de bezonning expliciet genoemd als onderdeel dat

beoordeeld moet worden. Bij de afname van bezonning geldt de landelijke TNO richtlijn. Voor privacy gelden in de basis de regels van het Burgerlijk wetboek.

Binnen de basisregels is het mogelijk een kap te realiseren met ramen. Dit is een vast gegeven dat niet wordt aangescherpt, mede omdat het plaatsen van dakramen in een kap in de meeste gevallen vergunningsvrij is. Het (enkelvoudige) gebruik van de 10% marge regeling op de goot- en bouwhoogte kan er echter wel toe leiden dat hiermee net iets meer ruimte ontstaat voor een speciale kapvorm (in sommige gevallen met dakkappen) die ervoor kan zorgen dat direct naastgelegen percelen dit als hinderlijk ervaren. Er zal bij de beoordeling dus gemotiveerd moeten worden of het gebruik van deze marge leidt tot een kapvorm met een onevenredig nadeliger impact op de direct naastgelegen percelen.

Verder zijn de voorwaarden ten aanzien van de bereikbaarheid van de hulpdiensten verder aangescherpt. Gebouwen moeten op voldoende afstand van de weg staan. Deze regel staat ook binnen de vergunningsvrije regels van het Besluit omgevingsrecht.

Het is ook niet toegestaan afwijkingen te stapelen. Het is niet en-en maar of-of.

Net als bij het toepassen van een discretionaire bevoegdheid moet bij het bepalen of een afwijking evenredig is worden beoordeeld of de maatregel geschikt, noodzakelijk en evenwichtig is. Of toepassen van een afwijking onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de omgeving zal altijd worden beoordeeld ten opzichte van wat bij recht is toegestaan. Met andere woorden, is de ruimtelijke impact op de omgeving veel nadeliger als de afwijking wordt toegepast. Daarnaast wordt beoordeeld of de afwijking van dien aard is dat men dit niet kon verwachten in de betreffende omgeving.

## **9. Bereikbaarheid van hulpdiensten**

De wegen die binnen het woongebied de individuele woonpercelen ontsluiten hebben een verkeersbestemming gekregen. Deze wegen in de woongebieden vormen een belangrijk aandachtspunt daar waar het de toegankelijkheid van o.a. hulpdiensten betreft. De maatvoering van de paden en toegangswegen zijn namelijk niet in overeenstemming met de CROW richtlijnen. De meeste wegen zijn erg smal. Tijdens de wijzigingsprocedure is in samenspraak met de Veiligheid Regio Utrecht een minimale maat vastgesteld met het idee dat in de toekomst, als bouwwerken worden vervangen door nieuwe bouwwerken, er meer ruimte komt voor de ontsluitingswegen. De regels zijn hierop afgestemd door een minimale afstand van 1,50 meter ten opzichte van de perceelgrens aan te houden. Het college kan, indien echt noodzakelijk, nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing (zie onder nadere eisen).

Door vergunningsvrije bouwwerken op of vlak aan de erfgrans te plaatsen wordt het zicht voor de hulpdiensten ernstig belemmerd en vindt er versmalling plaats. Dat is een ongewenste ontwikkeling. Doel is namelijk ervoor te zorgen dat de wegen breder worden en niet smaller. Ook voor vergunningsvrije bouwwerken geldt de regeling dat een bouwwerk op minimaal 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied moet staan. Een vergunningvrij bouwwerk mag dus niet dichters dan 1 meter van het trottoir of de straat worden geplaatst.

In deze herziening van het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming Verkeer en Woongebied gebruiksregels voor de wegen opgenomen om de bereikbaarheid van de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen te kunnen handhaven. Deze regels waren tot nu toe niet goed verwerkt in het bestemmingsplan. Uit de evaluatiecontrole van alle zeven woongebieden en de ingediende zienswijzen blijkt de noodzaak van een dergelijke regeling.

Het is belangrijk dat woningen altijd bereikbaar zijn en blijven voor de hulpdiensten. De paden en wegen hebben de bestemming verkeer gekregen. Deze bestemming geeft in ieder geval de minimale maat aan die niet versmalt mag worden. Ook de afzonderlijke paadjes die geen verkeersbestemming hebben mogen niet versmalt worden. De volgende uitgangspunten zijn in ieder geval van toepassing om de bereikbaarheid van hulpdiensten binnen het woongebied te waarborgen en zijn verwerkt in de specifieke gebruiksregels voor de bestemming Woongebied en Verkeer:

1. Het is gewenst dat de wegen en paden in de woongebieden voldoen aan de landelijke normen van de CROW. De wegen en paden mogen nooit smaller worden dan zoals aangegeven op de

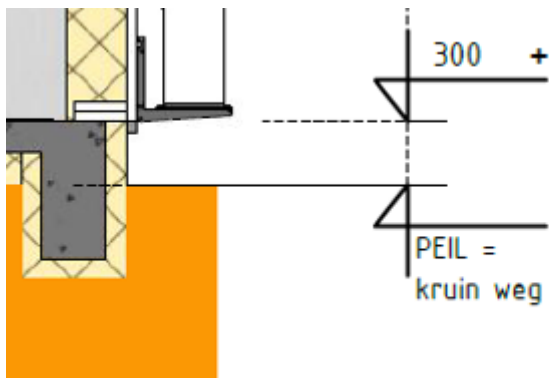
inrichtingstekeningen die deel uitmaakten van het wijzigingsplan. Denk bij versmalling aan het plaatsen van bouwwerken op of te dicht bij de perceelgrens (ook schuttingen), hagen en struiken, maar ook het parkeren van auto's, fietsen of aanhangers. Dit zorgt allemaal voor versmalling van de weg of het pad die niet aan de CROW norm voldoet. In de regels voor woongebied is expliciet aangegeven dat er voldoende afstand moet worden gehouden van de perceelgrens. De bestemming verkeer is gebaseerd op het wijzigingsplan. Het is gewenst de wegen en paden die niet voldoen in de toekomst breder te maken.

2. Het woongebied moet vanaf de Westbroekse Binnenweg vrij toegankelijk zijn voor de hulpdiensten. Als er sprake is van een slagboom dan moet deze makkelijk te openen zijn (aanwezigheid sleutelbuis op overzichtelijke plek). Let erop dat de slagboom open is als de hulpdiensten eraan komen.
3. De wegen en afzonderlijke paden en de bluswatervoorzieningen moeten toegankelijk zijn voor hulpdiensten en vrij blijven van obstakel. Denk hierbij aan geparkeerde auto's en/of aanhangers, bouwwerken en begroeiing.
4. De nooduitgang van het park (in de meeste gevallen richting recreatiegebied Maarsseveense Plassen) moet vrij blijven van obstakels. Denk hierbij aan geparkeerde auto's en/of aanhangers, bouwwerken en begroeiing.
5. Binnen de woongebieden moet openbare verlichting zijn die de wegen, paden en parkeerterreinen verlichten.
6. Binnen de woongebieden moet duidelijke plattegrond met bewegwijzering en huisnummering aanwezig zijn. De woningen moeten goed vindbaar zijn voor hulpdiensten.
7. Binnen de woongebieden moeten bluswatervoorzieningen aanwezig zijn die goed staan aangegeven en vrij zijn van obstakels. Denk hierbij aan geparkeerde auto's en/of aanhangers, bouwwerken en begroeiing.

## 10. Uitleg over peilmeteren woongebied

Met het Peil in het bestemmingsplan wordt de hoogte van een bouwwerk afgemeten ten opzichte van het maaiveld of de kruin van de weg. Voor de gronden binnen de bestemming woongebied is het peil gelijk is aan de kruin van de weg. Vanaf dat punt wordt de hoogte van de woning gemeten. De weg is het gebied dat direct grens aan de verschillende private percelen in het woongebied en die de bestemming Verkeer heeft. Met "de weg" wordt voor de woongebieden dus niet de Westbroekse Binnenweg bedoeld. Het ophogen van een perceel hoger dan de kruin van de weg heeft in dit geval als gevolg dat de woning een lagere bouwhoogte krijgt, aangezien de kruin van de weg het punt is vanwaar de hoogte gemeten wordt.

Het bouwkundig peil (BG vloer) ligt 300mm boven de kruin van de weg. De totale hoogte van de woning kan (zonder afwijking) maximaal 5000mm boven de kruin van de weg liggen. Het bouwkundig peil heeft dus niet als gevolg dat de bouwhoogte met 300mm verhoogd mag worden. Deze 300mm valt binnen de bouwhoogte van 5000mm.



## 11. Brandveiligheid binnen de woongebieden

Enkele bewoners maken zich zorgen over de beperkte ruimte tussen de woningen in relatie tot brandveiligheid. Zij pleiten ervoor een afstand van minimaal 5 meter aan te houden tussen de woningen. Een bestemmingsplan gaat niet over brandveiligheid. Een bestemmingsplan geeft alleen aan wat de bestemming is van de grond en wat hier gebouwd mag worden en hoe hoog en welke afstand moet worden aangehouden. Technische eisen waar een gebouw aan moet voldoen, waaronder brandveiligheid, staan in het Bouwbesluit.

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 nieuw bouwen heeft de gemeente 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.

Als de woning (inclusief de bijbehorende bouwwerken) op 5 meter of meer van elkaar staan dan zijn er geen speciale brandveiligheidsmaatregelen nodig. De woningen en bijbehorende bouwwerken moeten dan allemaal 2,50 meter afstand aanhouden ten opzichte van de perceelgrens. Voorafgaand aan de legalisering is op bijna alle parken geconstateerd dat het merendeel van de woningen en bijgebouwen op veel geringere afstand van elkaar stonden en staan dan 5 meter. Om toch tot legalisatie te kunnen overgaan van de bestaande gebouwen is daarom maatwerk verricht in samenspraak met de Veiligheid Regio Utrecht (VRU). De bestaande woningen moesten voorzieningen treffen om aan de brandveiligheidseisen te kunnen voldoen. De 5 meter afstandsmaat is daarom bewust niet overgenomen als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid en in de regels voor de bestemming Woongebied.

Er is hier sprake van een woongebied voor woningen. Nu de voormalige recreatieparken een woonbestemming hebben gekregen gelden de regels die daarbij horen. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt daarom getoetst aan wettelijke toetsingskaders, waaronder het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de WBDBO eisen (regels t.a.v. branddoorslag en brandoverslag). Het materiaal dat bijvoorbeeld gebruikt wordt voor de nieuwe woningen moet voldoen aan de brandveiligheidseisen. Voor het materiaal geldt een Europese certificering. De wettelijke nieuwbouw eisen waar woningen aan moeten voldoen zijn dus veel zwaarder dan die golden voor de bestaande permanent bewoonde recreatiewoningen.

Dat de nieuwe woningen de bouwmogelijkheden van bestaande bewoners beperken en de brandveiligheid in gevaar brengen is niet juist. Als een bewoner een nieuwe woning wil bouwen op dezelfde locatie als de bestaande woning dan wordt gekeken aan welke brandwerende eisen de nieuwe woning (en bijbehorende bouwwerken) moet voldoen. Nieuwe woningen kunnen zelfs geschakeld worden gebouwd als dat wenselijk zou zijn.

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 de 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 dan 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 perceelgrans, 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. Binnen de woongebieden staan de bestaande en nieuwe woningen in veel gevallen op een afstand van minder dan 2,5 meter van de erfgrans.

Als een nieuwe woning op 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 dichter 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.

#### De wettelijke regels voor Brand Doorslag en Brand Overslag

Als in een woning brand uitbreekt dan moet de woning lang genoeg overeind blijven, zodat de bewoner kan vluchten. Tegelijkertijd moet de woning van de buren lang genoeg beschermd blijven van de brand om ook hen genoeg tijd te geven om te kunnen vluchten.

Branddoorslag (WBD) gaat over de uitbreiding van de brand binnen in de 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.

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 deze 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.

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. Als iemand 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.

Tot slot is het belangrijk te stellen dat een ieder zelf verantwoordelijk is 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. De bewoner 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 de parken niet anders dan voor bewoners in bijvoorbeeld Maarssenbroek of het historische centrum van Maarssen waar de woningen eveneens dicht op elkaar gebouwd zijn. Dit neemt niet weg dat de gemeente oog heeft voor situaties die mogelijk gevaar op kunnen leveren voor de leefomgeving van mensen en dieren. Daarom zijn de woongebieden in oktober 2022 gecontroleerd op bereikbaarheid van hulpdiensten en zijn aanbevelingen gedaan. Daarnaast heeft de brandweer informatie gegeven over brandveiligheid tijdens een informatiebijeenkomst.