

Meest gestelde vragen voormalige recreatieparken Westbroekse Binnenweg*

1. Stimuleert de gemeente de bouw van nieuwe woningen op de parken?

Ja. De gemeente stimuleert de bouw van nieuwe woningen.

Sinds 2004 is de gemeente bezig het permanent wonen op de zeven voormalige recreatieparken aan de Westbroekse Binnenweg te legaliseren. In eerste instantie wilden VROM en provincie niet meewerken aan de legalisering. Zij vonden de chalets geen volwaardige woningen. Zij vonden dat de gemeente het permanent wonen in de recreatieverblijven moest handhaven. Als de gemeente wilde legaliseren dan moest alles worden afgebroken en opnieuw 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 de parken in geheel moesten voldoen aan een aantal minimale eisen t.a.v. toegankelijkheid voor hulpdiensten en parkeren. In veel gevallen is maatwerk verricht.

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen van 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de basisvoorwaarden staan. De bestemming kon alleen gewijzigd worden naar "woongebied" als het park en de woningen voldeden aan de basisvoorwaarden.

Het doel van de bovengenoemde bestemmingswijziging is gefaseerd te komen tot een volwaardig woonwijk. Daarom is het belangrijk dat de bestaande bebouwing de komende jaren zoveel mogelijk wordt vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw moet voldoen aan alle nieuwbouw eisen van het Bouwbesluit. Wij zijn daarom geen voorstander van het uitbreiden en eindeloos in stand houden van de bestaande woningen (chalets) die alleen voldoen aan de minimale eisen.

2. Aan welke kwaliteitseisen moet een woning voldoen?

In het Bouwbesluit 2012 worden drie kwaliteitsniveaus genoemd, namelijk:

1. het nieuwbouwniveau;
2. het niveau voor bestaande bouw;
3. het rechtens verkregen niveau.

Het nieuwbouwniveau is het hoogste kwaliteitsniveau en geldt als eis voor alle nieuw te bouwen woningen.

Het niveau voor bestaande bouw is het laagste kwaliteitsniveau. Dit is het minimale niveau waar een bestaande woning aan moet (blijven) voldoen. Een woning die niet aan dit niveau voldoet, moet worden verbeterd. Als de woning dan nog steeds niet voldoet, dan kan het college van B&W de woning onbewoonbaar verklaren.

Het rechtens verkregen niveau zit tussen nieuwbouw en bestaande bouw in. Dit is het actuele kwaliteitsniveau van een woning. Stel uw bestaande woning is van een hoger kwaliteitsniveau dan de regels voor "bestaande bouw", dan mag dat kwaliteitsniveau bij een verbouwing niet achteruit gaan.

Bestaande woningen hoeven dus vaak aan minder strenge eisen te voldoen dan nieuwe woningen. U moet echter goed afwegen of u dit ook wilt. In veel gevallen is het voor uzelf en uw omgeving beter de kwaliteit van uw woning te verbeteren.

De regels van het Bouwbesluit 2012 zijn belangrijk. Verdiep u dus in deze regels als u gaat bouwen of verbouwen of laat uzelf voorlichten door bijvoorbeeld een deskundige aannemer. Als u

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

niet volgens de regels bouwt, dan bent u in overtreding. Er kunnen o.a. problemen ontstaan met uw verzekering (aansprakelijkheid).

3. Aan welke regels moet een nieuwe woning voldoen en heb ik een vergunning nodig?

Een nieuwe woning moet in ieder geval voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en de nieuwbouwregels van het Bouwbesluit 2012. Als u niet volgens de regels bouwt, dan bent u in overtreding. Er kunnen o.a. problemen ontstaan met uw verzekering (aansprakelijkheid). Voor de bouw van een nieuwe woning heeft u een omgevingsvergunning nodig.

4. Aan welke regels moet een bestaande woning voldoen?

De woningen (inclusief aanbouwen) die aanwezig waren tijdens de wijzigingsprocedure moeten in ieder geval voldoen aan de regels van het Bouwbesluit die betrekking hebben op bestaande bouw. Tijdens de wijzigingsprocedure zijn de bestaande woningen gecontroleerd op grond van de regels voor bestaande bouw. Sommige woningen moesten toen worden aangepast om te kunnen voldoen aan de eisen voor brandveiligheid. Het is belangrijk dat uw woning daaraan blijft voldoen. In veel gevallen is het voor uzelf en uw omgeving beter de kwaliteit van uw woning te verbeteren. Daar bent u zelf verantwoordelijk voor.

Als uw bestaande woning van een hoger kwaliteitsniveau is dan de regels voor “bestaande bouw”, dan mag dat kwaliteitsniveau bij een verbouwing niet achteruit gaan. Zie ook onder punt 2.

In het kader van aansprakelijkheid is het belangrijk een bestaande oude woning te laten keuren door een deskundige. Zeker als u twijfels heeft over uw woning of als u voornemens bent een woning te kopen of huren.

5. Aan welke eisen moet mijn aanbouw voldoen als ik een bestaande woning ga uitbreiden en heb ik daarvoor een vergunning nodig?

Een nieuwe aanbouw aan een bestaande woning moet in ieder geval voldoen aan de regels van het bestemmingsplan of de regels voor vergunningsvrij bouwen. Daarnaast moet de nieuwe aanbouw voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012. Ook als de aanbouw onder de vergunningsvrije regels valt. Vergunningsvrij wil niet zeggen dat het bouwen regelvrij is. Als u niet volgens de regels bouwt, dan bent u in overtreding. Er kunnen o.a. problemen ontstaan met uw verzekering (aansprakelijkheid).

Wij zijn geen voorstander van het uitbreiden en eindelijk in stand houden van de bestaande woningen (chalets) die alleen voldoen aan de minimale eisen. Zie het antwoord onder punt 1 en punt 2.

Het kan zijn dat u voor het bouwen van een aanbouw geen vergunning nodig hebt. Sommige bouwwerken vallen namelijk onder de vergunningsvrije regels. Laat u goed informeren of uw bouwactiviteit vergunningsvrij is of niet.

6. Wat gebeurt er als een woning of aanbouw niet volgens het Bouwbesluit 2012 wordt gebouwd? Bijvoorbeeld bij vergunningsvrij bouwen?

Op dat moment zijn de bouwer en de eigenaar in overtreding. Zowel de eigenaar van de woning als de gebruiker van de woning zijn aansprakelijk als een gebouw niet voldoet aan de regels. Het is zeer onverstandig de regels van het Bouwbesluit 2012 naast u neer te leggen. De regels in het Bouwbesluit 2012 zijn namelijk rechtstreeks werkend. Een eigenaar of gebruiker worden op grond van de wet geacht deze regels te kennen. Het college is bevoegd om handhavend op te treden.

In de Woningwet staat in artikel 1b dat het verboden is een woning of een bijgebouw te gebruiken of laten gebruiken die niet voldoet aan de regels uit het Bouwbesluit. Op grond van deze wettelijke regel kan het college van B&W een woning onbewoonbaar verklaren.

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

7. Wie controleert of een woning volgens het Bouwbesluit 2012 is of wordt gebouwd?

De gemeente controleert dit door de vergunningaanvraag te (laten) toetsen aan de regels van het Bouwbesluit 2012. Vervolgens zijn de bouwer en de eigenaar zelf verantwoordelijk voor de juiste uitvoering. Als er twijfel bestaat over de juiste uitvoering kan de gemeente een toezichthouder sturen voor controle.

Ook voor bestaande woningen geldt dat de eigenaar en gebruiker zelf verantwoordelijk zijn dat hun woning voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Als er grote twijfel bestaat kan de gemeente de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) vragen een controle uit te voeren. Dat hebben wij o.a. gedaan in het kader van de wijzigingsprocedure. Let er wel op dat u, ondanks deze controle, nog steeds zelf verantwoordelijk bent om uw woning regelmatig te laten controleren of deze nog voldoet aan de gestelde (brand)veiligheidseisen.

Naar verwachting zal vanaf januari 2023 de Wet kwaliteitsborging (Wkb) voor bouwen stapsgewijs in werking treden. Met deze wet moet de aannemer bij de oplevering van een woning of een aanbouw schriftelijk aantonen en bevestigen dat volgens de regels is gebouwd. De nieuwe wet geeft u betere mogelijkheden om van de aannemer te eisen dat er herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd als bij de oplevering blijkt dat de woning of aanbouw niet volgens de regelgeving en gemaakte afspraken is gebouwd.

8. Worden vergunningsvrije bouwwerken gecontroleerd?

Nee. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet actief door de gemeente gecontroleerd. Dat neemt niet weg dat vergunningsvrije bouwwerken in ieder geval moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de regels voor vergunningsvrij bouwen. In het Bouwbesluit staat dat u altijd moet kunnen aantonen dat uw bouwwerk veilig is. Ook als u vergunningsvrij bouwt. Dat betekent bijvoorbeeld dat u een constructieberekening nodig hebt als u de constructie van uw woning wijzigt of een aanbouw aan uw woning maakt. Vergunningsvrij is dus niet regelvrij. Wees u bewust dat als u niet volgens de regels van het Bouwbesluit 2012 bouwt, u in overtreding bent. Er kunnen o.a. problemen ontstaan met uw verzekering (aansprakelijkheid).

9. Kan de gemeente handhavend optreden als er niet volgens de vergunning wordt gebouwd?

Ja, de gemeente is bevoegd handhavend op te treden als er niet volgens de vergunning of regels wordt gebouwd. Als zoiets zich voordoet dan wordt in de eerste plaats beoordeeld of het gebouw alsnog vergund kan worden. Als dat laatste het geval is dan krijgt de initiatiefnemer de gelegenheid om een (nieuwe) aanvraag in te dienen. Als een woning niet aan de regels voldoet dan kan de gemeente herstelwerkzaamheden opleggen.

10. Kan de gemeente een woning onbewoonbaar verklaren?

Ja, dat kan op grond van artikel 1b van de Woningwet. Daarvoor wordt een handhavingsbesluit genomen. Er wordt beoordeeld of de woning nog bewoonbaar gemaakt kan worden en daarover worden vervolgens afspraken gemaakt.

11. Waarom worden de parken gelijk behandeld als een woonwijk met stenen huizen m.b.t. de brandveiligheid? Kunnen er geen speciale regels worden gemaakt?

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan wettelijke toetsingskaders, waaronder het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012 en de WBDBO eisen. Het staat de gemeente niet vrij om zelf te bepalen waar ze aan wil toetsen en hoe. Nu de voormalige recreatieparken een woonbestemming hebben gekregen gelden de regels die daarbij horen. De eisen waar woningen aan moeten voldoen zijn zwaarder dan die gelden voor een recreatiewoning gelegen op een recreatiepark.

12. Hoe zit het met de brandveiligheidseisen van woningen?

Nu de terreinen een woonbestemming hebben gekregen gelden er wettelijke regels voor de gebouwen als het gaat om weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag (WBDBO). Deze

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

regels zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Nieuwe woningen moeten aan veel hogere eisen voldoen dan bestaande woningen. De vergunningaanvragen voor nieuwe woningen worden hier speciaal op getoetst door de VeiligheidRegioUtrecht (VRU).

U bent zelf verantwoordelijk dat uw 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.

Er zijn wettelijke regels voor BrandDoorslag en BrandOverslag

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.

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.

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 een dichtbebouwde omgeving, zoals de parken of een woonwijk, wordt de afstand van 5 meter tussen woningen vaak niet gehaald. In dat geval zijn er speciale brandwerende maatregelen nodig.

Het ontwerpen van een nieuwe woning gaat altijd volgens 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 nieuwe 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. Bij het toepassen van de spiegelsymmetrie wordt er daarom met een afstand van 2,5 meter tot de erfgrens 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 erfgrens, dan zijn er dus geen speciale maatregelen nodig om brandoverslag te voorkomen. Als de afstand tussen de nieuwe woning en de erfgrens 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 erfgrens 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 erfgrens komt, hoe strenger de WBDBO-eis wordt. De WBDBO-eis kan dan oplopen van 30 minuten naar 60 minuten.

Wat zijn de WBDBO regels voor de bestaande woningen?

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.

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

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 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. Laat u daarover goed informeren door een deskundige.

13. Mijn burens bouwen een nieuwe woning van hout met stro als isolatiemateriaal. Voldoet dat wel aan de brandveiligheidseisen en door wie wordt dat getoetst?

Iemand mag geen losse stro als isolatiemateriaal gebruiken. Het stro dat als isolatiemateriaal gebruikt kan worden is op een speciale manier verwerkt en moet voldoen aan de brandveiligheidseisen. Op deze manier is het een brandveilig isolatiemateriaal. Voor dit stro geldt een Europese certificering. Als de VRU twijfelt over het isolatiemateriaal dat wordt toegepast in een woning dan zal hierover speciale documentatie, waaronder de certificering, worden opgevraagd.

14. Aan welke (brand)veiligheidseisen moet het park voldoen?

Om de (brand)veiligheid op een park zo veel mogelijk te kunnen garanderen zijn minimale basisuitgangspunten voor de openbare ruimte van toepassing:

1. De paden/wegen moeten vrij blijven van obstakels (denk aan auto's schuttingen, aanhangers etc) en begroeiing, zodat hulpdiensten goed ter plekke kunnen komen.
2. De nooduitgang van het park (in de meeste gevallen richting recreatiegebied Maarsseveense Plassen) moet vrij blijven van obstakels en begroeiing.
3. De brandputten moeten vrij blijven van obstakels en begroeiing.
4. De sleutels van slagbomen, hekjes of klappaaltjes moeten makkelijk en snel beschikbaar zijn, zodat deze open zijn als de hulpdiensten eraan komen.
5. Het is gewenst dat de hoofdweg voldoet aan de landelijke normen van de CROW. In de meeste gevallen lukt dat op deze parken niet. De paden/wegen mogen nooit smaller worden dan zoals aangegeven op de inrichtingstekeningen die deel uitmaakten van het wijzigingsplan. De bestemming verkeer is gebaseerd op het wijzigingsplan. Het is zeer gewenst de paden breder te maken als dat kan.
6. Het is niet toegestaan direct op de erfgrans te bouwen als het perceel aan de hoofdweg van het park grenst en daarmee de bereikbaarheid van hulpdiensten niet meer kan worden gewaarborgd.
7. Er moet openbare verlichting zijn die de hoofdwegen en parkeerterreinen verlicht.
8. Er moet duidelijke bewegwijzering en huisnummering aanwezig zijn.

Tijdens de evaluatiecontrole worden al deze punten gecontroleerd. Als deze punten niet in orde zijn ontvangt de parkeigenaar of het parkbestuur een brief met daarin een termijn waarbinnen deze punten in orde moeten zijn. Zorg er samen voor dat het park blijft voldoen aan deze minimale (brand)veiligheidseisen en werk samen aan verbeteringen.

15. Is er iemand bij de gemeente die de klimaatbestendigheid van onze woongebieden controleert en bewaakt?

Nee, daarvoor zijn de parkeigenaar, het parkbestuur en de afzonderlijke bewoners zelf verantwoordelijk. De gemeente heeft immers geen openbaar gebied binnen het park. De gemeente kan wel advies geven over een klimaatbestendige inrichting van privé gronden. Zo is het o.a. belangrijk om het hemelwater af te koppelen van de riolering voor vuil water. En het hemelwater goed wordt opgevangen.

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

16. Wordt het beeldkwaliteitsplan dat gemaakt is samen met bewoners wel gebruikt om bouwplannen te toetsen en wat is de juridische status van het beeldkwaliteitsplan?

Ja, de bouwplannen worden door welstand getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Een 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 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. Maar dat is niet hoe een beeldkwaliteitsplan werkt. Wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is mag namelijk niet door het beeldkwaliteitsplan worden beperkt.

Het beeldkwaliteitsplan heeft dus niet dezelfde juridische status als een bestemmingsplan.

17. Waarom vraagt de gemeente niet een situatieschets van de omliggende bebouwing, zodat de welstandscommissie de aanvraag kan toetsen op de aanwezige beeldkwaliteit?

De gemeente vraagt nooit een situatieschets of foto's van de omliggende bebouwing om de architectonische kwaliteit van een aanvraag te toetsen aan de omgeving. Daar hebben we de welstandsnota voor. Daarnaast hebben wij omgevingsfoto's in ons bezit waarvan de welstandscommissie gebruik kan maken als zij dat nodig vindt. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen, zoals bijvoorbeeld bij een beschermd dorpsgezicht, kan de welstand expliciet om aanvullend beeldmateriaal vragen.

18. Mag iemand zijn verdieping in de kap gebruiken als woonruimte?

Ja, dat mag. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de maatvoering van woningen. In de regels van het bestemmingsplan staat niet dat de kap niet als woonruimte gebruikt mag worden. Een dergelijke regeling kan en wil de gemeente ook niet opleggen, omdat het in strijd is 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 bouw mogelijkheden en het gebruik van de gronden en gebouwen. De wetgever stelt echter dat eventuele verbodsbepalingen of nadere eisen wel redelijk en billijk moeten zijn en niet in strijd met de beginselen van het Eigendomsrecht.

19. Hoe groot en hoog mag een nieuwe woning worden op grond van het bestemmingsplan?

De regels van het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. In hoofdlijn komt de regeling voor de parken op het volgende neer:

- Een woning (hoofdgebouw) mag maximaal 250 m³ worden.
- De goothoogte mag maximaal 3 meter worden en de bouwhoogte maximaal 5 meter.
- Er moet voldoende ruimte zijn en blijven op het eigen perceel of in het woongebied om te parkeren. De norm is minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning.
- Bij de woning mag ook een schuur of aanbouw (bijbehorend bouwwerk) worden gerealiseerd. Hoe groot deze mag worden hangt af van de ruimte die nog over is op het perceel, nadat de woning is gebouwd. Je mag het perceel nooit voor 100% volbouwen.

Architecten zijn heel creatief bij het ontwerpen van een woning. Als de woning qua vormgeving en maatvoering voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, de vergunningsvrije regels en de redelijke eisen van welstand, dan moet de gemeente de vergunning verlenen.

20. Door de afwijking van 15% worden woningen veel hoger dan 5 meter. Kan de gemeente deze regeling schrappen?

In het bestemmingsplan is een regel opgenomen die het mogelijk maakt om maximaal 15% van de maten af te wijken. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. Over het gebruik van deze regeling is nu veel discussie gaande. De nieuwe woningen, waarbij gebruik is gemaakt van de

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

afwijkingsregeling van 15%, vinden veel mensen te hoog. Op dit moment wordt bekeken of het nodig is deze afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan aan te passen.

21. Hoe wordt de hoogte van woningen gemeten?

Om te bepalen hoe hoog een woning op het perceel mag worden maken we gebruik van het "peil". Volgens de regels van het bestemmingsplan wordt voor het peil uitgegaan van de hoogte van de weg waar de woning aan grenst in combinatie met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer. De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer ligt op 300mm (0,3m) boven de kruin van de weg.

22. De burens kunnen in mijn tuin kijken vanaf hun verdieping. Mag dat zomaar?

Uitzicht op een naastgelegen erf is niet verboden. Het staat elke bewoner vrij om vanaf zijn woning/erf naar dat van de burens te kijken, zolang dit blijft binnen de grenzen van wat in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar wordt beschouwd. De wetgever heeft ten aanzien van de bescherming van visuele privacy wel een duidelijk regel opgenomen in het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50.

" Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven."

Hoe die twee meter gemeten moet worden staat in artikel 5:50 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

23. Worden de nieuwe woningen gefundeerd? Gaat er geheid worden? Kunnen daarvoor regels worden opgenomen in het bestemmingsplan?

De nieuwe woningen krijgen een fundering die bestaat uit betonnen palen. Voor het aanbrengen van deze palen wordt gebruik gemaakt van een trillingsarm systeem. In de meeste gevallen zijn dat schroefmortelpalen. Bij de installatie van een mortelschroefpaal wordt een holle boor, die aan de onderzijde is afgedicht met een klep, op de juiste diepte geschroefd. Vervolgens wordt de holle boor volgepompt met beton en langzaam, zonder te draaien, omhooggetrokken. De schacht die nu is gemaakt vult zich gelijkmatig met beton. De vrijkomende grond wordt afgevoerd. Vervolgens wordt de wapening aangebracht en wordt de paal op hoogte afgewerkt.

In het bestemmingplan kunnen geen regels worden opgenomen over de manier waarop een woning gefundeerd moet worden.

24. Mag ik mijn perceel ophogen en heb ik daar een vergunning voor nodig?

Dat 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 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.

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.

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

25. De afspraak met de provincie was toch dat de bestaande maten van de woningen gehandhaafd moesten worden? De woningen worden nu veel groter.

De afspraak met de provincie was dat de bestaande woningen mochten blijven staan. Dan moesten ze wel voldoen aan de regels van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Verder is er, in het kader van rechtsgelijkheid, een algemene regeling gemaakt hoe groot woningen mogen worden en wat de minimale afmeting van een perceel moet zijn. Deze regels zijn in 2009 en in 2018 opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen.

De algemene regel is dat woningen maximaal 250m³ mogen worden met een goothoogte van 3m en een bouwhoogte van 5m. Het maximale bebouwingspercentage per perceel mocht niet meer dan 50% worden. Daarnaast wilde de provincie liever niet dat de totale bouwmassa zou toenemen. Deze laatste voorwaarden zijn niet handhaafbaar gebleken door de vergunningsvrije regels die in 2014 landelijk zijn vastgesteld.

26. Kan de gemeente het vergunningsvrij bouwen verbieden of beperken?

Nee. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen is het toegestaan het vergunningsvrij bouwen te beperken. De locatie-specifieke omstandigheden moeten hiertoe expliciet aanleiding geven en mogen alleen worden toegepast als de goede ruimtelijk ordening in het geding is. Denk dan bijvoorbeeld aan een bedrijf waar woningen naast worden gebouwd. Als in de tuin van de nieuwe woningen vervolgens vergunningsvrij mantelzorgwoningen worden gerealiseerd, dan kan de milieuvergunning van het bedrijf in het geding komen. In dat geval is het gerechtvaardigd het vergunningsvrij bouwen te beperken. Geheel verbieden kan niet.

Op dit moment wordt wel bekeken of het mogelijk is het vergunningsvrij bouwen op kritieke plekken langs de wegen te beperken, in verband met de toegankelijkheid van hulpdiensten op het park.

27. Hoeveel parkeerplaatsen moeten er gemaakt worden op een park en hoe kom ik aan een parkeerplek?

Voor elke woning moeten minimaal 1,6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal woningen van het park vermenigvuldigen met de parkeernorm van 1,6 geeft aan hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn op het park. De parkeerplaatsen kunnen op het eigen perceel worden gemaakt of op een centrale plek in het park. De auto's mogen in principe niet op de openbare weg (Westbroekse Binnenweg) staan.

Het is niet de rol en bevoegdheid van de gemeente om ervoor te zorgen dat elke bewoner een parkeerplaats krijgt. U moet zelf zorg dragen voor een parkeerplaats of accepteren dat u geen parkeerplaats heeft, net als veel bewoners in o.a. Stichtse Vecht. Als de gemeente mocht besluiten een parkeerverbod in te stellen aan de Westbroekse Binnenweg hebben bewoners geen uitwijk mogelijkheid meer om te parkeren. Het is daarom belangrijk dat bewoners zorgen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein of een plek toegewezen krijgen op een centrale plek in het park. Een woning mag niet worden uitgebreid ten koste van een parkeerplaats op eigen erf. Dit staat in het bestemmingsplan.

28. Waarom informeert de gemeente ons niet als er werkzaamheden zijn op het park of als een vergunning voor een nieuwe woning wordt aangevraagd?

Op het moment dat er zaken spelen waar de gemeente een rol heeft dan worden bewoners daarover geïnformeerd via een wijkbericht. In uw geval woont u op een park dat geheel in privaat eigendom is. Als er werkzaamheden plaatsvinden in het park dan moet de parkeigenaar of het parkbestuur de bewoners daarover informeren. Net zoals in een appartementencomplex of op een landgoed het geval is. Aanvragen worden altijd gepubliceerd op www.overheid.nl. Om op de hoogte te blijven kunt u via www.overheid.nl een melding aanmaken. U krijgt dan automatisch via de mail bericht.

*Let op: u kunt geen rechten ontleen aan dit document. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat de antwoorden zijn gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving kan in de nabije toekomst wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 01-01-2023 in werking zal treden. Laat u altijd goed informeren door een deskundige als u besluit om te gaan bouwen of als u een woning wil kopen, huren, verkopen of verhuren.

29. Gaat de gemeente nog controleren of voldaan is aan het wijzigingsplan?

Ja, er zal naar verwachting dit jaar een evaluatiecontrole plaatsvinden op alle parken. Op dat moment moet op kaart en op locatie aangetoond worden dat het park voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals parkeren en toegankelijkheid voor hulpdiensten. Voldoet het park niet, dan ontvangt de parkeigenaar en/of parkbestuur een brief waaruit blijkt dat zaken niet in orde zijn met een termijn waarbinnen dit wel op orde moet worden gebracht. Ook wordt gevraagd welke verbeteringen zijn doorgevoerd en welke verbeteringen nog gepland staan. De evaluatie controle heeft betrekking op het park in zijn geheel en niet op de individuele percelen. Op het moment dat deze controle gaat plaatsvinden worden bewoners daarover geïnformeerd via een wijkbericht.

Zorg er samen voor dat het park blijft voldoen aan de
(brand)veiligheidseisen

en werk samen aan verbeteringen.

Zo creëren jullie met elkaar een fijn en veilig woongebied.