

**Bijlage bij het Bestemmingsplan Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen 2015
“OMMA”**

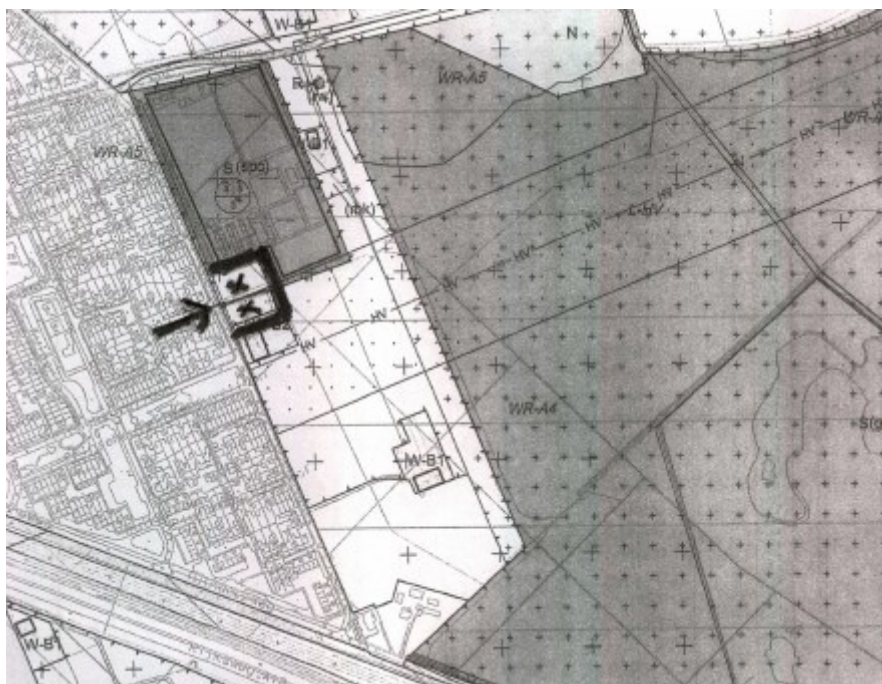
**Bundeling van de bijlagen bij de zienswijzen , zienswijze 5. 1 en verder
die zijn ingediend in het kader van het ontwerpbestemmingsplan OMMA
Nummering volgens de Nota van zienswijzen**

Inhoud

1	-	4
2	-	4
3	-	4
4	-	4
5	Niet agrarische zienswijzen	4
5.1	-	4
5.2	-	4
5.3	-	4
5.4	-	4
5.5	-	4
5.6	Buntlaan 13 te Maarn	4
5.7	-	5
5.8	-	5
5.9	Eindseweg 4a te Overberg	5
5.10	-	5
5.11	Heuvelse Steeg 3 te Overberg	5
5.12	-	6
5.13	Kersweg 26 te Amerongen	6
5.14	Kersweg naast 72, Kersweg 74-87 en Zuylesteinseweg 19 te Amerongen.....	7
5.15	-	9
5.16	Koenestraat/Holleweg (hoek) te Amerongen	9
5.17	Lekdijk 1 te Amerongen.....	10
5.18	-	13
5.19	Planetenbaan 5-7 te Maarn (1)	13
5.20	Planetenbaan 5-7 te Maarn (2)	24
5.21	Spoorlaan 1 te Overberg	26
5.22	Valkenheide 26 te Maarsbergen.....	26
5.23	Verbindingsweg 13 te Elst inzake Donkerstraat 29 te Amerongen	28
5.24	Vinkenbuurt 9/9a te Maarn	29
5.25	Vinkenbuurt 18 te Maarn.....	32
5.26	Zandschulperweg 6a te Overberg	34
5.27	Zuylensteinseweg 19 te Amerongen.....	35
5.28	-	39
5.29	-	39
6	Reacties landgoederen	39
6.1	Amersfoortseweg 6 te Maarn – Landgoed Soria Moria	39
6.2	De Hazenberg te Amerongen	42

6.3	Drostestraat te Amerongen– Landgoed Amerongen (1).....	44
6.4	Drostestraat e.o. te Amerongen (mede eigenaar – 2).....	45
6.5	Drostestraat e.o. te Amerongen (mede eigenaar – 3).....	46
6.6	-.....	46
6.7	Treekerweg 11 te Leusden– Landgoed Den Treek-Henschoten	46
6.8	Woudenbergseweg te Maarsbergen ongenummerd (1) – Landgoed Anderstein	48
6.9	Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen - Landgoed Anderstein &’t Stort	67
6.10	-.....	71
6.11	Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen– Landgoed Kombos	71

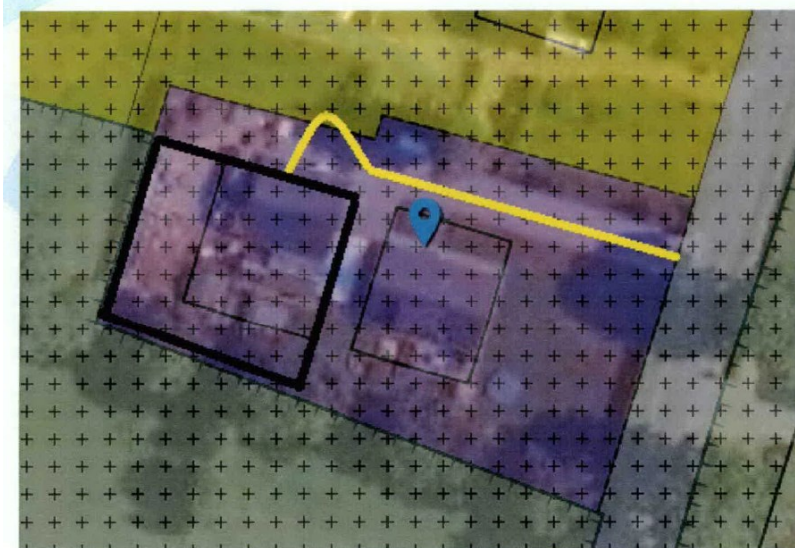
- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -
- 5 **Niet agrarische zienswijzen**
- 5.1 -
- 5.2 -
- 5.3 -
- 5.4 -
- 5.5 -
- 5.6 **Buntlaan 13 te Maarn**



5.7 -

5.8 -

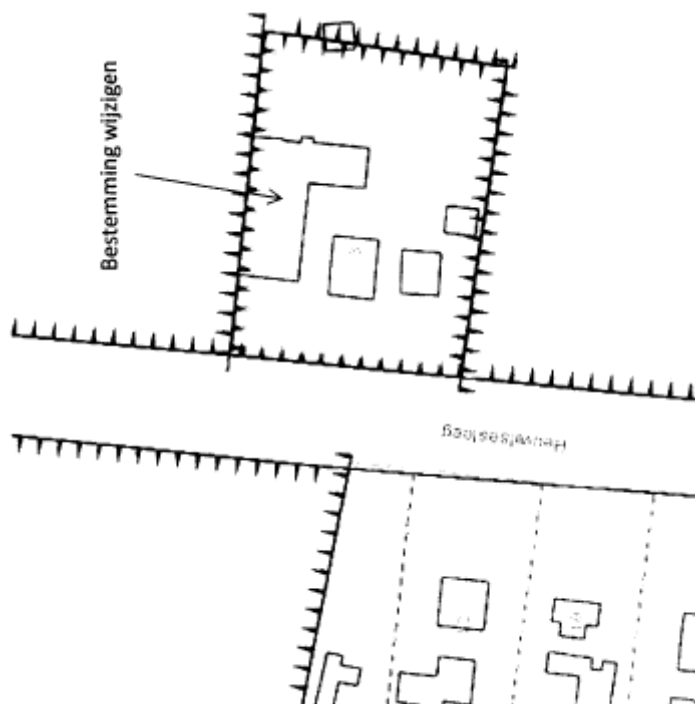
5.9 Eindseweg 4a te Overberg



Figuur 1: weergave bouwvlak bedrijfsbebouwing

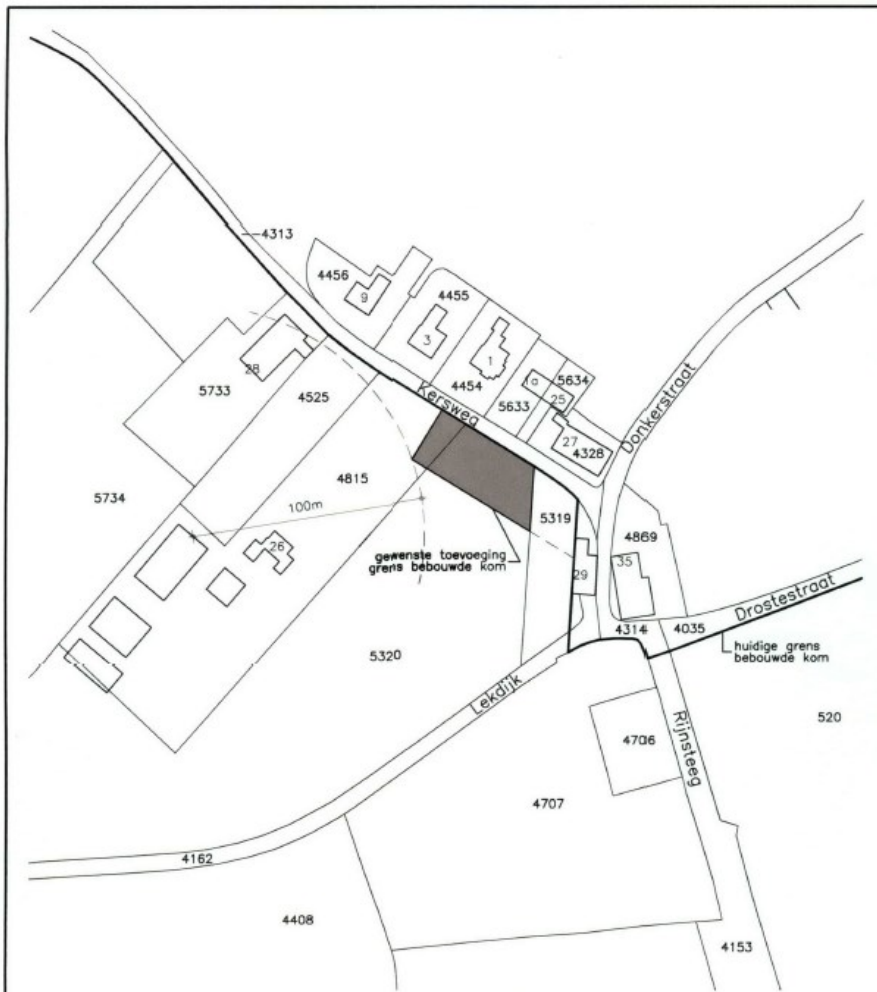
5.10 -

5.11 Heuvelse Steeg 3 te Overberg



5.12 -

5.13 Kersweg 26 te Amerongen



5.14 Kersweg naast 72, Kersweg 74-87 en Zuylesteinseweg 19 te Amerongen

De Ware Historie c.q. inrichting van het perceel Zuylestein 19 in Amerongen.

De aanvrager verklaart nl. op p. 8

In het begin van de jaren zeventig is het perceel toegevoegd aan de woning met het adres Zuylesteinseweg 19. Vanaf dat moment heeft het perceel de inrichting gekregen van een landschapstuin, met een beplanting van bomen en struiken.

Dit is onjuist. De landschapstuin was er zeker niet vanaf het begin van de jaren zeventig.

Toen de initialiefnemer van het bouwplan in 1986 het perceel verwierf, is de "landgoed"-status in de eigendomsakte notarieel vastgelegd.

Deze landgoed status was er sinds 1975. Het blijkt dat het om een aantal percelen gaat die de status "landgoed" hadden gekregen. Deze terreinen waren van de eigenaar van Kasteel Amerongen: Vrouwe Louise Gravin van Aldenburg Bentinck (de familie had trouwens ook Zuylestein en Waystein in bezit):

.....
schriftelijk lasthebber - bijzondere een onderdaande
akte van volmacht, welke de volmachtverklaring als
volgen de wet, aan deze akte is vastgehecht - van de
Heermeester Verboes JANUS ADRIANUS JACOBA GRAVIN VAN
ALDENBURG BENTINCK, particuliere, woonende te Ameron-
gen, Kasteel Amerongen, buiten gemeenschap van goe-
deren gehand met de heer Geertus Loos Alet de BRANCKH

Uit de notariële akte blijkt dat op 26 juni 1980 de Gravin, eigenaresse met "meer onroerend goed in eigendom", een perceel heeft verkocht, nl. een stuk "grasland" (D68) aan de toenmalige eigenaar van Zuylesteinseweg 19.

de te Amerongen, Zuylesteinseweg 19, gehand.
In contract sub 1, handelende als geneld, verklaarde dat
zijn lastgeefster, hierna ook te noemen verkooptster,
heeft verkocht en bij medeter bij deze in eigenom over-
draagt aan de lastgever sub 2, hierna ook te noemen ko-
per, voor wie de contract sub 2 verklaarde te hebben ge-
kocht en in eigenom te handhaven.
een perceel grasland gelegen in de oek van de Zuyle-
steinseweg en de Kersweg te Amerongen, gedeelte behoud
gemeente grasland, sectie 2 nummer 68, groot vierender-
tig areen veertig centiare.
Door de verkooptster met meer onroerend goed in eigenom
verkregen door toedeling bij akte van afscheiding, inhoud

Bij de verkoop van stukken werd automatisch, want verplicht, een **kettingbeding** opgenomen dat over 'alle percelen' van het landgoed gaat: "de percelen welke thans onder de Natuurschoonwet 1928 zijn gerangschikt, tot negentien september tweeduizend als ware het een landgoed in de zin van artikel 1 der Natuurschoonwet 1928 in stand te houden en daarop tot negentien september tweeduizend geen opgaand hout te vellen dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is en zich in alles zodanig te gedragen, dat de percelen als ware het een landgoed in de zin van artikel 1 van genoemde wet in stand blijven". Dit beding is ook in de akte van de voormalige eigenaar te vinden. Gezien de bepaling van 'instandhouding' hierboven heeft de aanvrager verzuimd zijn weiland in stand te houden dat als zodanig onderdeel van het landgoed was.

Dat 'bos' niet gekapt mocht worden was van belang omdat een 'landgoed' alleen als zodanig wordt beschouwd indien het 'landgoed' voor 30% uit bos bestaan. Dan pas trad een belastingvoordeel in werking.

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMERONGEN D 68
Grootte:	34 x 40 ca
Coördinaten:	159364-445663
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)

In 1986 verwierf de aanvrager het eigendom van perceel Zuylestein 19, bestaande uit kavels nrs 4332 en 68:

Van de koper, die verklaarde te hebben gebouwd en in eigendom te nemen: ---
 "het vrijstaande woonhuis met garage, schuur, erf, tuin, --
 "weiland, ondergrond en verder onbebouwen te Amerongen, --
 "Zuylesteinweg 19, kadastraal bekend Gemeente Amerongen, --
 "kavel 1 nummer 4332, groot vierendertig are en nummer --
 "68, groot vierendertig are veertig centiare". ---
 Waarmede concreet goed werd door verkoper in eigendom wa- ---
 kregen: -----

Tot slot om de geschiedenis compleet te maken: **Kasteel Amerongen** (het "Huys", de tuinen etc.) sinds 1982 eigendom van Stichting Kasteel Amerongen. In 1980 is er door de afstammeling van Aldenburg Bentinck, de ouders van de huidige eigenaresse (*Jemima S.A. de Brauwere - Zuylestein*) een landhuis, Buitenplaats Zuylestein door architect Meulenbelt te Utrecht, gebouwd. In November 2011 werd zij ongedeeld eigenaar van de landgoederen **Zuylestein** en **Wayenstein**, beiden onderdeel van de zgn. Lustwarande.

Uit het bovenstaande is duidelijk dat in 1986 zowel tuin als weiland werd verkregen. Uit de foto van de Ruimtelijke Onderbouwing van de aanvrager blijkt dat het stuk D68 nog steeds een weiland was:



Figuur 9 en 10: Situatie rond 1980 en synonime bes.

Dit is in zoverre van belang dat de vraag rijst of de eigenaar kon, of moest weten, dat op dit stuk weiland in agrarisch gebied bomenaanplant verboden was in het licht van de aanwijzing Beschermd Dorpsgezicht in 1966 dat ook over de Kersweg ging.



Situatie 2009 (Google view)

Het is wrang te constateren dat destijds werd geconstateerd dat "het landelijke karakter van dit gebied voldoende gewaarborgd werd door de agrarische bestemming in het gemeentelijke uitbreidingsplan" van 1959.

De aanplant was zeker niet in overeenstemming met de waarden van open landschap en in strijd met de 'structuur' (destijds "beeld") van de Kersweg.

De buurgemeentes in Leersum en Maarn bevatte wel een regel die b.v. verbood:

Artikel 6.

AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE
WAARDE

De gronden op de kaart bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke waarde mogen uitsluitend worden gebruikt voor de exploitatie van het agrarisch bedrijf, met behoud of herstel van de landschappelijke waarde, zulks met inachtneming van wat in de navolgende leden van dit artikel alsmede in de artikelen 34 tot en met 35 is bepaald.

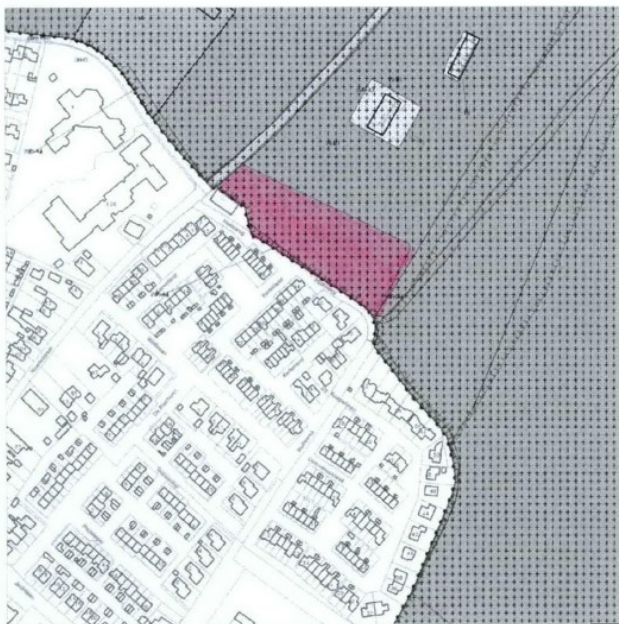
2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

het bebossen van gronden, die ten tijde van het-in-ontwerp-ter-inzage-leggen-van-het-plan niet als bosgronden aangemerkt kunnen worden.

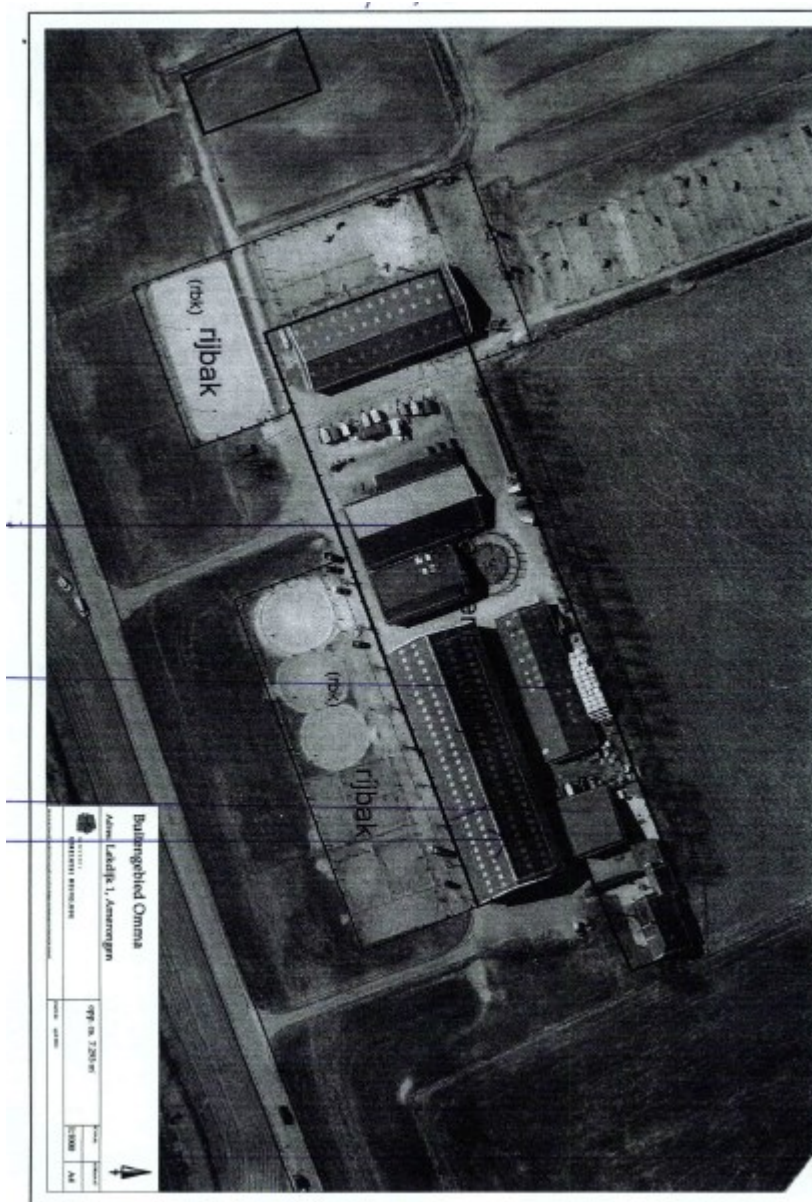
[[Een handhavingsverzoek is trouwens in eerste instantie ook gehonoreerd door de gemeente die overtreding van de regels heeft geconstateerd. De gemeente heeft echter het handhavingsverzoek laten 'vallen'.]]

5.15 -

5.16 Koenestraat/Holleweg (hoek) te Amerongen



5.17 Lekdijk 1 te Amerongen



Bijlage 1 *X = bestemd voor stallingsopslag*

Bijlage 2

Zoals in de "bekendmaking"(o.a in de Doornse courant) staat beschreven beoogt dit nieuwe bestemmingsplan een "actualisatieplan" dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt.

Als ik juist ben geïnformeerd heeft de gemeente zelfs een actualiseringsplicht.

Op mijn perceel Lekdijk 1 is een paardenhouderij gevestigd. Er zijn geen agrarische activiteiten (meer) aanwezig en deze zullen ook niet worden hervat. Daarom wil ik verzoeken de agrarische bestemming "er af te halen", zodat alleen de (bedrijfs) bestemming paardenhouderij overblijft. Zie hiervoor ook de begripsomschrijving "Paardenhouderij".

De paardenhouderij is ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen als hoofdbestemming bedrijf met nadere aanduiding.

In het nieuwe bestemmingsplan is naast een paardenpension/paardenhouderij het ook mogelijk om (o.a) een hoofdbestemming bedrijf met nadere aanduiding "opslag- en stalling" te verkrijgen.

Daarom wil ik u verzoeken, gezien de ontwikkeling van het bedrijf, de huidige bestemming te wijzigen in: "Hoofdbestemming bedrijf met als nadere aanduiding paardenhouderij(of paardenpension, wat nu de werkelijkheid is)/opslag- en stalling". (door de economische situatie is de verhuur van paardenboxen sterk teruggedaan, waardoor er veel stallen leeg staan).

De gestelde voorwaarden voor opslag- en stalling zijn dezelfde als voor de paardenhouderij.

Aan de gestelde voorwaarden genoemd in artikel 4.6.8 punt k en l voldoet "stalling en opslag" ook, sterker nog de belasting voor het milieu wordt zelfs beduidend minder.

Minder uitstoot van ammoniak op de aangrenzende uiterwaarden (Natura 2000 gebied) door minder dieren en minder verkeersbewegingen, doordat er minder mensen dagelijks 1 of meerdere keren naar hun paard komen.

Al hoewel dit voor mij niet van toepassing is wil ik hier toch aangeven dat wat vermeld staat in artikel 4.6.8 punt j niet overeenkomt met de Provinciale Structuurvisie 2013-2018. De maximum grootte van wat niet te hee van worden geloopt, wordt hier niet genoemd. Ook is er een verschil in grootte vermeld in de toelichting (200m²) en in het plan zelf (500m²).

1

Mijns inziens zou het nieuwe bestemmingsplan juist moet overeenkomen met de genoemde structuurvisie.

Ook de mogelijkheid van uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied(20% of meer) is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Op adres Lekdijk 1 is ook een apart bouwblok aanwezig voor de bouw van een vrijstaande woning van 800 m³, dit is tot stand gekomen in een eerder "bestemmingsplan Lekdijk 1". Graag zou ik dit ook vastgelegd zien in dit nieuwe plan.

Graag ben ik bereid om nader informatie/uitleg te geven, wat ik reeds eerder heb gedaan aan enkele van u medewerkers.

Bijlage 3

Het onderwerp waar ik vanavond de aandacht voor wil vragen is de functieverandering op agrarische bouwpercelen.

Bij het laten op stellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad aan de opstellers ervan een aantal opdrachten meegegeven.

Ik noem er enkelen die voor mijn betoog belangrijk zijn.

De eerste opdracht was: maximale flexibiliteit

De 2^e was en heeft te maken met de 1^e en met een landelijke politiek breed gedragen wens: minder regels.

De derde was en gaat over mijn onderwerp: nieuwe economische dragers in het buiten gebied.

Wat dat laatste betreft hebben de opstellers het goed begrepen want in het plan zijn een dertig tal functies genoemd als een niet-agrarische bedrijfsactiviteit welke zijn toegestaan. Maar zelfs is deze lijst niet eens limitatief, want in artikel 4.5.3 lid m staat letterlijk vermeld:

"toegestaan zijn ook andere niet agrarische bedrijfs activiteiten die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld."

Voor opdracht 1, maximale flexibiliteit, lijken de opstellers dus geslaagd.

Ook voor opdracht 3, nieuwe economische dragers in het buitengebied, kan zelfs de omschrijving van het rapportcijfer 10 worden verleend: uitmuntend!

Het lijkt erop of de opstellers hebben gedacht: 2 van de 3 opdrachten goed, ik ben toch al overall geslaagd, laat opdracht 2, minder regels, maar zitten.

U kent natuurlijk allemaal het plan en zult dan ook weten dat deze niet-agrarische activiteiten als nevenactiviteit zijn toegestaan tot een maximum van 300 m² en dat wanneer deze als hoofdactiviteit worden geëxploiteerd er tenminste 50% van de bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt en dat er maximaal 500 m² mag blijven staan. Overigens is het goed om te weten dat in de provinciale plannen dit maximum van 500 m² niet word genoemd, bij toetsing van dit plan aan het provinciale plan zal dit maximum zeker zal sneuvelen, wel wat slordig als je dit van te voren weet!

Het valt voor mij niet te begrijpen waarom deze regels, een dergelijk keurslijf, worden gehanteerd.

Het is nl ook in het plan geregeld dat de niet agrarische activiteiten pas zijn toegestaan onder strenge voorwaarden.

Ik zal er enkele noemen:

De gezamenlijk oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot

De verkeersbelasting niet mag toenemen.

Het parkeren binnen het bouwperceel moet.

Er geen visuele aantasting mag zijn van het landelijke karakter door buiten opslag of reclame uitingen.

De geluidsbelasting mag niet toenemen.

Vrij vertaald zou je kunnen zeggen, het is alleen toegestaan als er t.o.v. het huidige gebruik geen verzwaring is en alles binnen de bestaande gebouwen gebeurt. Je ziet er dus niets van en je merkt er dus niets van. Wat er werkelijk gebeurt is zelfs een sterke verbetering omdat er veel minder of helemaal geen mest meer wordt geproduceerd met de daarbij behorende emissie, een nog niet genoemde opdracht aan de opstellers. Dit geldt zeker voor de bedrijven die grenzen aan de Natura 2000 gebieden. Uit dit oogpunt is het zelfs beter beleid te formuleren waarbij de agrarische activiteit wordt ontmoedigd en de niet agrarische activiteit wordt gestimuleerd.

Er is dus geen enkele motivering te vinden om aan de niet agrarische activiteit een maximum te verbinden en zelfs een sloopverplichting op te leggen. Laat ik het even door een voorbeeld wat duidelijker maken. Iemand met een totaal van 2.500 m² goede gebouwen, redelijk veel voorkomend, begint een neven activiteit tot 300m². Het gaat goed met deze activiteit en hij wil er zijn hoofdactiviteit van maken. Om dit mogelijk te maken, om dus 200 m² meer te mogen gebruiken, moet er 1.000 m² gesloopt worden een ongekeerde en volstrekt onnodige kapitaalvernietiging. Duidelijk is ook dat dit natuurlijk niet gaat gebeuren, de regeling gaat dus niet werken.

Voor een dergelijke oppervlakte aan gebouwen is er ook nog de ruimte voor ruimte regeling mogelijk waardoor er 2 woningen gebouwd zouden mogen worden. Deze, al wat langere bestaande regeling heeft nauwelijks gewerkt en zal gezien de markt in de toekomst zeker niet gaan werken.

Ik durf hier te stellen dat een dergelijke beperking onwettmatig is en zelfs onrechtmatig. Onwettmatig om dat de nevenactiviteiten onderdeel van het beleid zijn en niet meer belastend zijn, maar juist minder! Ik zal het nog maar eens herhalen!

Waarom onrechtmatig.

Daarvoor wil ik met u teruggaan naar de 2 belangrijkste kerntaken van de overheid.

De overheid moet een schild zijn voor de zwakkeren. Diegene die niet of niet voldoende voor zich zelf kunnen zorgen, moeten worden geholpen.

Dit onderwerp laat ik nu even rusten.

Een andere kerntaak is het bewaken van het algemeen belang. Het algemeen belang gaat altijd boven het individuele belang.

Voorbeeld: de overheid meent dat de aanleg van een weg noodzakelijk is en deze doorsnijdt een goed verkaveld bedrijf.

Natuurlijk wil deze boer dat niet, maar zal moeten meewerken, het zij vrijwillig of op basis van de Ontheeningswet. Wat wel belangrijk is om op te merken is dat de overheid een verplichting heeft tot schadevergoeding.

Als het algemeen belang niet wordt geschaad, mag de overheid dan het individuele belang schaden?

Mij lijkt het antwoord nee.

Zoals al uit een gezet is er zonder beperking van de oppervlakte van de neven activiteiten en zonder sloopverplichting m.a.w. alle opstallen mogen worden benut, geen aantasting van het algemeen belang, maar wordt juist het algemeen belang gediend(verbetering van het milieu, zoals eerder gemeld).

Laten we ook eens nagaan waarom er eigenlijk nevenactiviteiten zijn.

Simpelweg om dat de hoofdactiviteit niet genoeg inkomsten genereert om van te leven, want neem van mij aan dat een boer het liefst met zijn dieren of op het land bezig is.

Pure noodzaak dus die nevenactiviteiten, die later eventueel de hoofdactiviteit worden. Wij burgers, hebben nu eenmaal niet het instrument van de ozb om onze begroting sluitend te krijgen.

Door hiervoor een beperking op te leggen en/of een verplichting tot sloop op te leggen, wat er toe kan leiden dat de gemeente zelf de sloophamer gaat hanteren zal er sprake zijn van een onrechtmatige daad, om even de brug te leggen van publiek naar privaatrecht. Ik ga afronden.

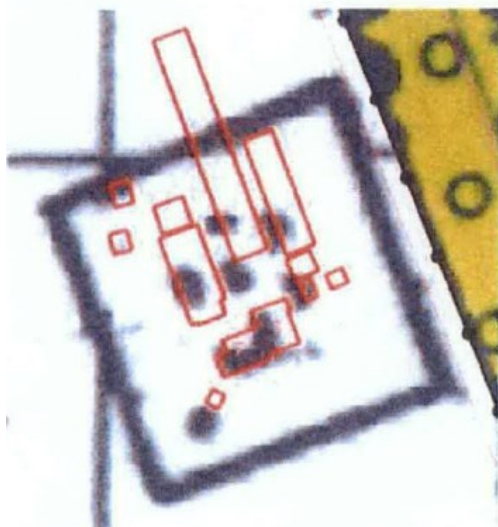
Ik hoop dat u op tijd tot inzicht komt en dat u zich niet verschuilt, zoals aan mij beantwoordt, dat u dit in 2006 in Leersum en in 2011 in Doorn dezelfde regeling heeft laten opnemen.

Het is goed om te leren van de fouten in het verleden, de 1^e stap daarbij is, lijkt mij, om ze in ieder geval in het heden niet te herhalen.

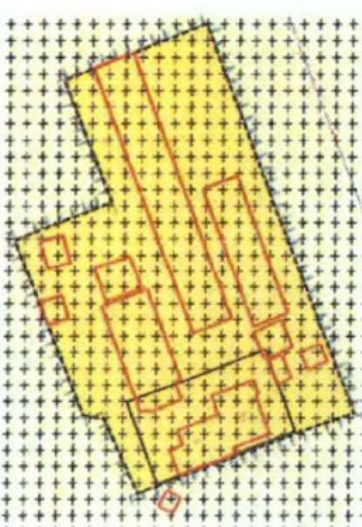
Ik dank u voor uw aandacht.

5.18 -

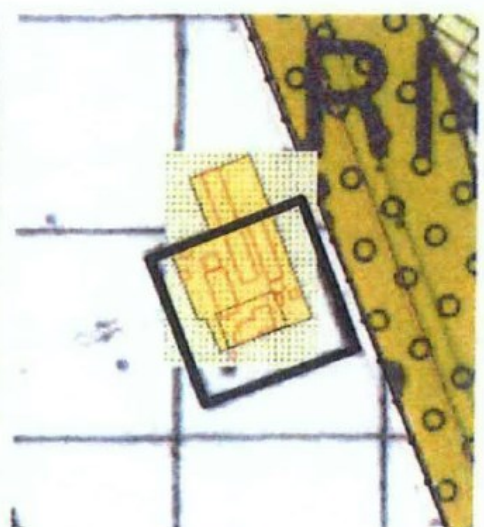
5.19 Planetenbaan 5-7 te Maarn (1)



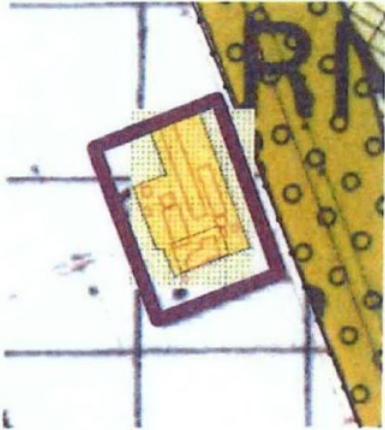
Figuur 1



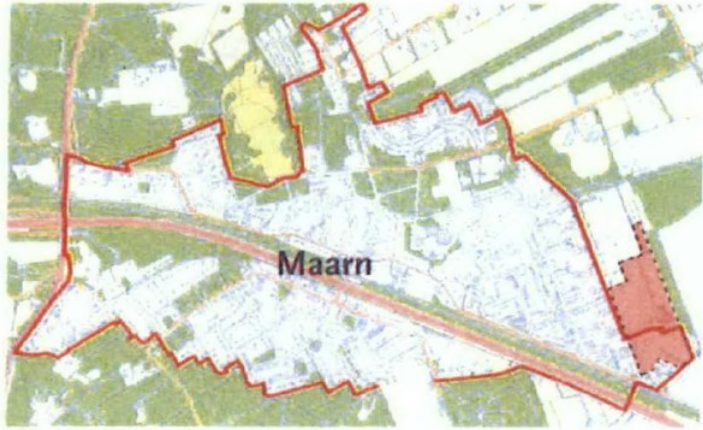
Figuur 2



Figuur 3



Figuur 4



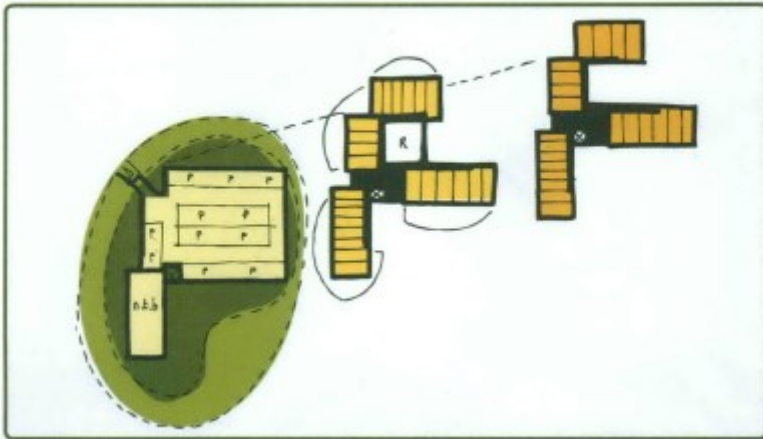
Figuur 5



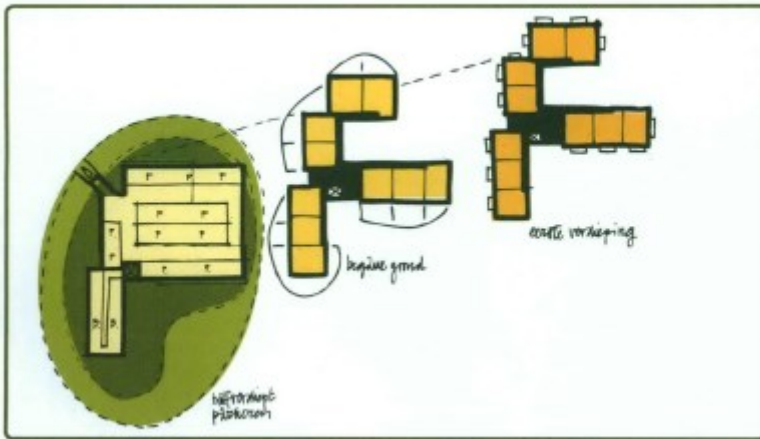
luchtfoto



model B_2 tudor hotel



model B_1 the tudor mansion



luchtfoto



omgeving/locatie



model B

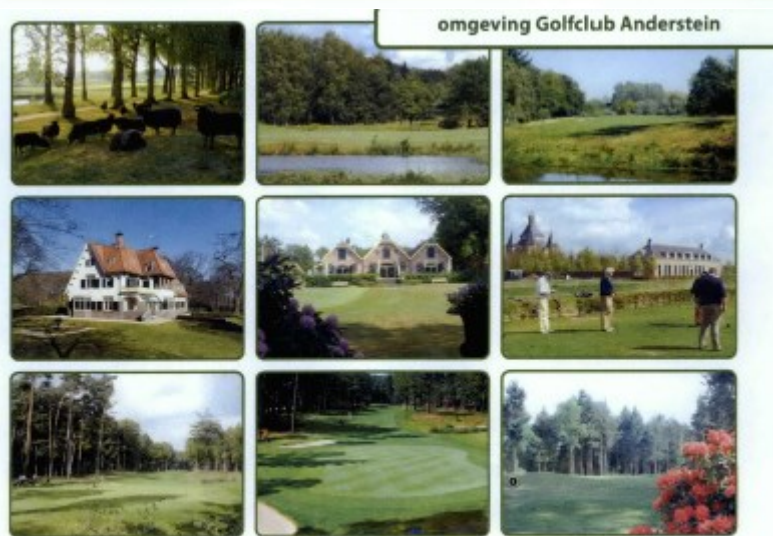
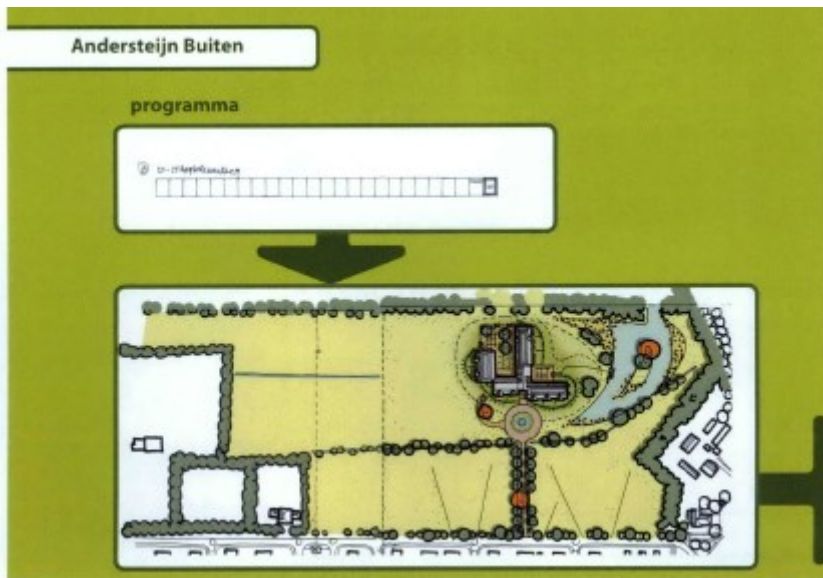
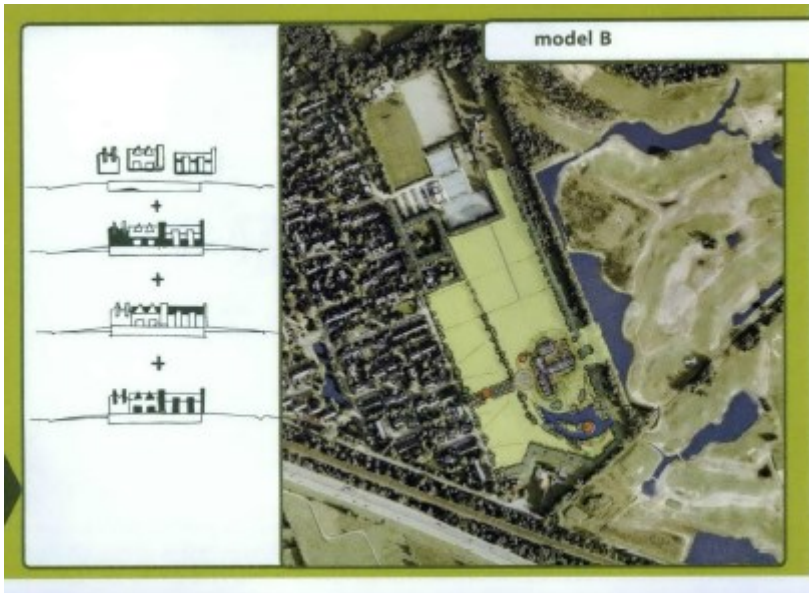


omgeving/locatie

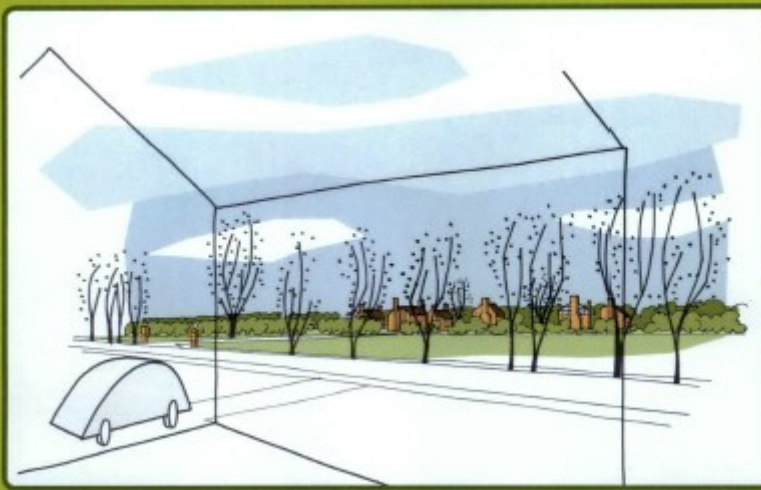


omgeving Golfclub Anderstein





model A



uitgangspunt beperking



OPMERKING
 (Over)drevenvullige ontwikkeling, gebouwd op
 doelmatigheid. Het gebied blijft overwegend groen
 en open en vormt de voorwand van de
 Heldersteede naar omgeving van Aandstede.
 De doelen liggen ten ziele van de bestaande
 (de omgeving) bebouwing en op afstand van de
 Heldersteede, waardoor de huidige bebouwing
 beperkt wordt en door een zorgvuldige
 randvoering versterkt.

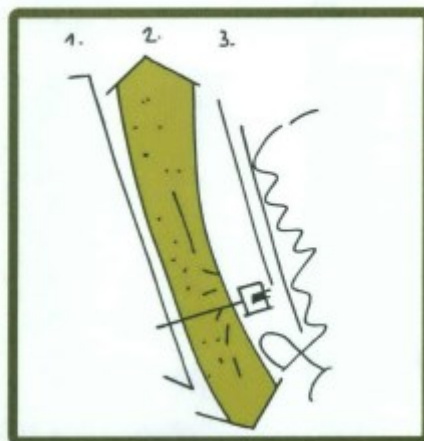
RUIMTEGEBIEDEN	[m ²]	[%]
Expansiegebied	72.016	30%
Vrijgebied	11.200	5%
Groenwaaier	60.074	25%

LEGENDA

- Eigendomsgrens Terras
Omvakking
- Hoogtegrenslijn
- Kinderzone hoogtegrenslijn
- Grens kindzone
hoogtegrenslijn
- Grens geluidshinder
aanpak en A12

Afstanden van kindercorridor zijn gebaseerd
 op een analyse van de WBO en andere
 ontwikkelingsplanning. De afstanden zijn indicatief
 en kunnen variëren.

uitgangspunt landschappelijke structuur

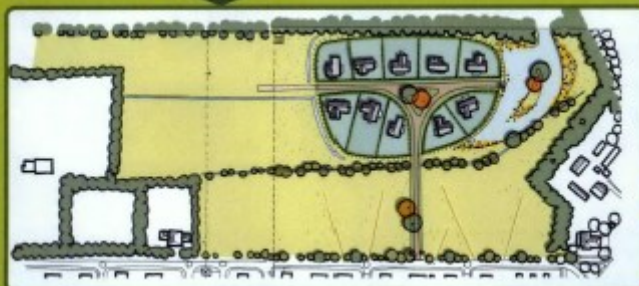
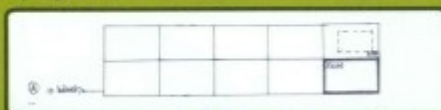


model A

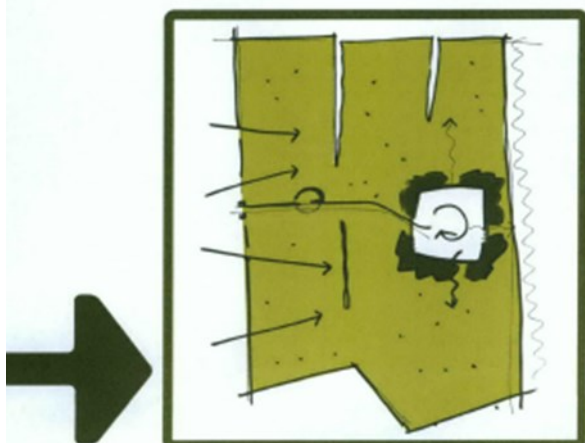


Andersteijn Buiten

programma



uitgangspunt landschappelijke structuur



architectuur referenties



architectuur



5.20 Planetenbaan 5-7 te Maarn (2)

Zie ook 5.19



Datum binnenkomst: _____

Nummer: _____

Bij deze principeaanvraag moeten de volgende bescheiden worden overgelegd:

- Tekeningen van de plattegronden met referentie (bestaand en nieuw) in drievoud;
- Tekeningen met lengte- en dwarsdoorsneden (bestaand en nieuw) in drievoud;
- Tekeningen met geveleanzichten (bestaand en nieuw) in drievoud;
- Kleurenfoto's van de directe omgeving;
- Situatietekening (minimaal schaal 1:1000).
- Wanneer van toepassing: tekeningen van de plattegronden van het perceel in drievoud, waarop aangegeven de bebouwing én de boom/bomen op het perceel (de standplaats van de boom/bomen dient hierop te zijn ingemeten)

1. Gegevens aanvrager

voornamen en achternaam G.J. Hanekamp voor Interterra Beheer BV/MV*
namens Terra Ontwikkeling CV

adres Postbus 2

postcode en woonplaats 5240 BB Rosmalen

e-mailadres e-mail@gjhanekamp.nl

telefoon thuis _____ mobiel 06-51558386

BSN./KvK nummer 17228088

bent u: eigenaar/huurder/anders, namelijk* _____

(* doorhalen wat niet van toepassing is)

2. Gegevens bouwwerk

het betreft het bouwen / verbouwen / vergroten* van een zie bijgaand planboek

adres Planetenbaan 5-7 en omgeving

postcode en woonplaats 3951 EH Maarn

kadastraal bekend plaats Maarn sectie D nr(s) 78, 81, 502

huidig gebruik agrarisch (grasland), erf (bewoning, (bij)gebouwen)

gebruik na voltooiing zie bijgaand planboek: bewoning of gelijkwaardig
ga verder met invullen op de achterzijde van dit formulier ►

3. Uiterlijk van het bouwwerk

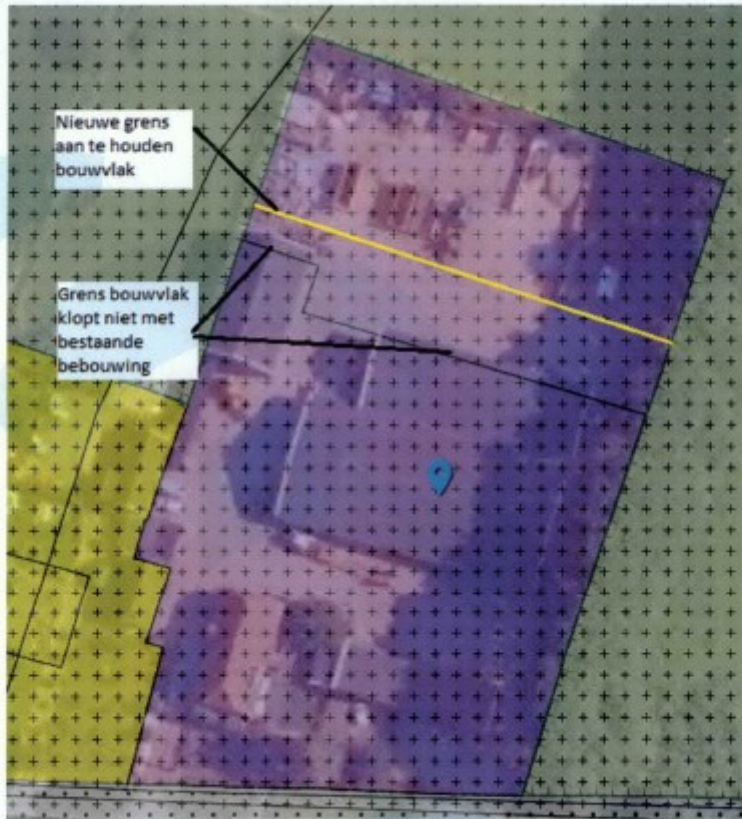
	Materiaal	kleur
gevels		
voegwerk		
kozijnen		
ramen	Zie bijgevoegd planboek	
deuren		
dakgoten/boeidelen		
dakbedekking		

4. Motivatie

Zie bijgevoegd planboek, alsmede het begeleidend schrijven.

5.21 Spoorlaan 1 te Overberg

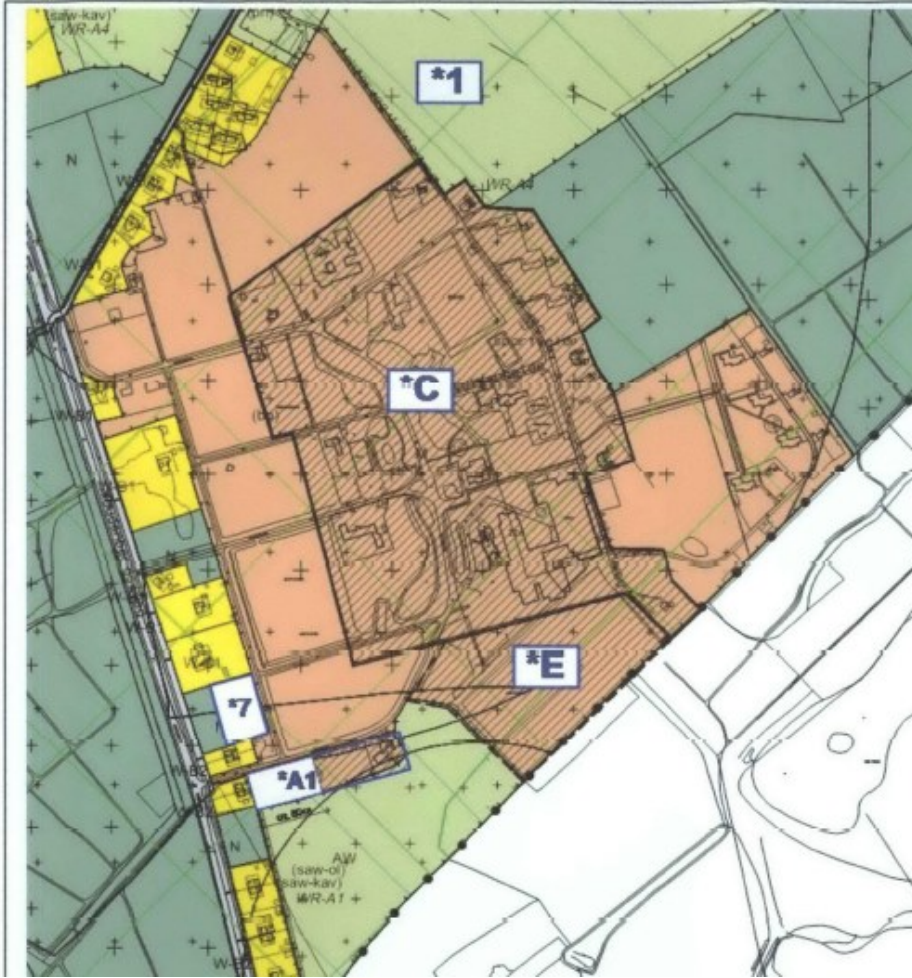
In onderstaande figuur is een schematische weergave opgenomen van de gewenste contour van het bouwvlak:



Figuur: weergave grens bouwvlak (ontwerp) + aan te houden grens bouwvlak (gele lijn)

5.22 Valkenheide 26 te Maarsbergen





5.23 Verbindingsweg 13 te Elst inzake Donkerstraat 29 te Amerongen

**De Minister van
Onderwijs, Cultuur en Wetenschap**

en

De Minister van Infrastructuur en Milieu

Overwegende

dat het gebied Westelijk deel en de rand van de historische kern Amerongen, gelegen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, van algemeen belang is vanwege zijn historisch-ruimtelijk karakter;

dat het historisch-ruimtelijk karakter van dit gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar is;

gelet op de artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988;

gehoord de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, gedeputeerde staten van de provincie Utrecht en de Raad voor Cultuur;

Besluiten

dat het gebied: Westelijk deel en de rand van de historische kern Amerongen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende begrenzingskaart met als kenmerk 1767 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

dat de navolgende vigerende bestemmingsplannen voldoen aan het beschermingsvereiste:

- Amerongen Kom, vastgesteld d.d. 29 augustus 1994;
- Amerongen Noord, vastgesteld d.d. 30 juni 1997 en partieel herzien d.d. 22 maart 1999;
- Amerongen Buitengebied, vastgesteld d.d. 18 december 1995 en partieel herzien d.d. 5 februari 2001 en 11 oktober 2004.

Dit besluit wordt bekendgemaakt door plaatsing in de Staatscourant. Van dit besluit wordt mededeling gedaan in de daarvoor in aanmerking komende dag- of nieuwsbladen en aan de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, gedeputeerde staten van de provincie Utrecht en de Raad voor Cultuur.

Een belanghebbende kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit bekend is gemaakt in de Staatscourant schriftelijk bezwaar maken. De belanghebbende dient daartoe een bezwaarschrift in bij de minister van OCW, onder vermelding van "Bezwaar", ter attentie van DUO, Postbus 606, 2700 ML te Zoetermeer. Meer informatie over het maken van bezwaar vindt u op www.bezwaarschriftenocw.nl.

5.24 Vinkenbuurt 9/9a te Maarn

Gemeente



Maarn

3/2 00 -

De heer J. Berkhof en mevrouw T.
Berkhof-Verweij

Vinkenbuurt 9
3951 CZ MAARN

Nr. : 1203
Bijlagen : 1
Beh. ambtenaar : mevr. C. Ouwerling
Doorkiesnr : 0343-449200
Onderwerp : principe-aanvraag aan-/nieuwbouw woning Vinkenbuurt 9/9a
Uw kenmerk : 10 november 1999

Maarn, 17 januari 2000

VERZONDEN 25 JAN. 2000

Geachte heer en mevrouw,

Naar aanleiding van uw principe-aanvraag ten aanzien van het uitbreiden van een woning op het perceel Vinkenbuurt 9 en de sloop van de woning op het perceel Vinkenbuurt 9a en de herbouw hiervan elders op het perceel delen wij u het volgende mede.

Het perceel Vinkenbuurt 9/9a te Maarn heeft binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming "wonen". Binnen het bouwperceel zijn volgens het bestemmingsplan twee woningen mogelijk. Op de bestemmingsplankaart zijn de bouwvlekken weergegeven. In de bestemmingsplanvoorschriften is onder andere opgenomen:

- A van de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, mag ten hoogste 50% worden bebouwd;
- B een woning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning, met dien verstande dat, onverminderd het bepaalde in punt a:
 - 1 een woning die kleiner is dan 600 m² mag worden vergroot tot ten hoogste 600 m²;
 - 2 de bestaande goothoogte van een woning vergroot mag worden met ten hoogste 10%.
- C bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1 vanaf de weg gezien, ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
 - 2 op ten hoogste 20 meter van de betreffende woning.
- D de gezamenlijke oppervlakte van een bij dezelfde woning behorende bijgebouwen, inclusief overkappingen met een open constructie, mag niet meer bedragen dan 50 m², onverminderd het bepaalde in sub A.

De uitbreiding van Vinkenbuurt 9 te Maarn is bouwvergunningplichtig en zal moeten worden getoetst aan het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Hierboven is reeds aangegeven wat de uitbreidingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan zijn.

Ten aanzien van de situering van de bebouwing is een vrijstellingsbepaling opgenomen waarin het volgende wordt gesteld:

- 1 de verplaatsing mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- 2 er mag geen afbreuk worden gedaan aan een redelijke inpassing in het landschap;

- 3 op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet Geluidhinder overschrijden.

Door het vergroten van de woning op het perceel Vinkenbuurt 9 te Maarn is het niet mogelijk de woning aan de Vinkenbuurt 9a op de huidige locatie te handhaven. De woning zou binnen het bestemmingsplan 10 meter verplaatst mogen worden, hetgeen te weinig is om de tweede woning met de voorgevelrooilijn gelijk te stellen aan die van Vinkenbuurt 9. De andere situering van de woning aan de Vinkenbuurt 9a past dan ook niet binnen het geldende bestemmingsplan en is dan ook alleen mogelijk met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gelet op bovenstaande hebben wij, bij besluit van 6 januari 2000, besloten in principe medewerking te verlenen aan uw principe-aanvraag voor het uitbreiden van de woning aan de Vinkenbuurt 9 en aan de verplaatsing van de woning aan de Vinkenbuurt 9a te Maarn onder de volgende voorwaarden:

- de tweede woning dient een logische plaats te krijgen tussen de bestaande bebouwing, niet alleen van de aanwezige bebouwing op de hierboven genoemde percelen maar ook in relatie met de omliggende percelen zoals Vinkenbuurt 7/7a;
- er dient een minimale afstand tot de perceelsgrens van Vinkenbuurt 7/7a te zijn van 3 meter;
- er dient een minimale afstand te zijn tussen de woning aan de Vinkenbuurt 9 en de te realiseren woning van 8 meter;
- de voorgevelrooilijn van de tweede woning moet gelijk zijn aan de voorgevelrooilijn van de bestaande woning aan de Vinkenbuurt 9;
- maximale inhoudsmaat van de nieuw te realiseren woning van 600 m²;
- aan alle verdere voorwaarden voor vergunningverlening dient te zijn voldaan zoals hierboven reeds eerder is aangegeven (redelijke eisen van welstand, bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan).

Voor het volgen van een artikel 19 WRO-procedure voor de verplaatsing van de woning aan de Vinkenbuurt 9a zal te zijner tijd een voorbereidingsbesluit genomen moeten worden. Hiertoe is wel een schetsplan van de nieuw te bouwen woning nodig. Voor de uitbreiding van de woning op het perceel Vinkenbuurt 9 kunt u in vooroverleg treden met de heer H. Rommers van Bouwen Woningtoezicht.

Gebiedsvisie Vinkenbuurt

Inleiding

De Vinkenbuurt in het noorden van Maarn is een dynamische buurt die sterk in ontwikkeling is. Veel aanvragen tot functiewijziging leiden tot ad hoc behandeling omdat er geen overall beleid bestaat waaraan getoetst kan worden. De gemeente wil daarom een gebiedsvisie ontwikkelen waaraan in de toekomst getoetst kan worden om zo het ad hoc beleid te doorbreken. Deze notitie is een aanzet tot deze gebiedsvisie voor de Vinkenbuurt.

Beschrijving huidige situatie

Geschiedenis

De Vinkenbuurt bestaat uit twee doodlopende zijstraten aan de oostzijde van de Vinkenbuurtweg. Het gaat in deze gebiedsvisie om de eerste, meest zuidelijke straat. Aan het eind buigt de straat naar links vanwaar hij onverhard is en doodloopt bij de Vinkenbuurt nummer 24.

De Vinkenbuurt is een oud stukje Maarn met kleinschalige bebouwing, veelal boerderijen die niet meer als zodanig functioneren maar nog wel als boerderij herkenbaar zijn. Het gebied kan aangemerkt worden als overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied van Maarn. Juist hierdoor is het karakter van deze buurt uniek.

Op de bijgaande luchtfoto is te zien dat de bebouwing bestaat uit een aantal groepen en dus geconcentreerd is op een aantal locaties langs de Vinkenbuurt. Bij veel woningen zijn veel bijgebouwen, kleine schuren, stallen en dergelijke aanwezig, wat een enigszins rommelige indruk geeft. Deze sfeer past echter wel goed bij de Vinkenbuurt. De erven worden gescheiden door verschillende lage heggen en kleine hekken. Zoals te zien op de tekening waarop de bestaande situatie is weergegeven staat de bebouwing niet op 1, aan de straat evenwijdige voorgevelrooilijn, maar steeds wisselend voorop, middenin of achter op de kavel. Hierdoor heeft de Vinkenbuurt een eigen waardevolle karakter.

Het gebied kenmerkt zich door gegroepeerde bebouwing afgwisselend met stukken open grasland. Op de luchtfoto is het van oudsher bestaande coulissenlandschap nog te herkennen.

Ontwikkelingen

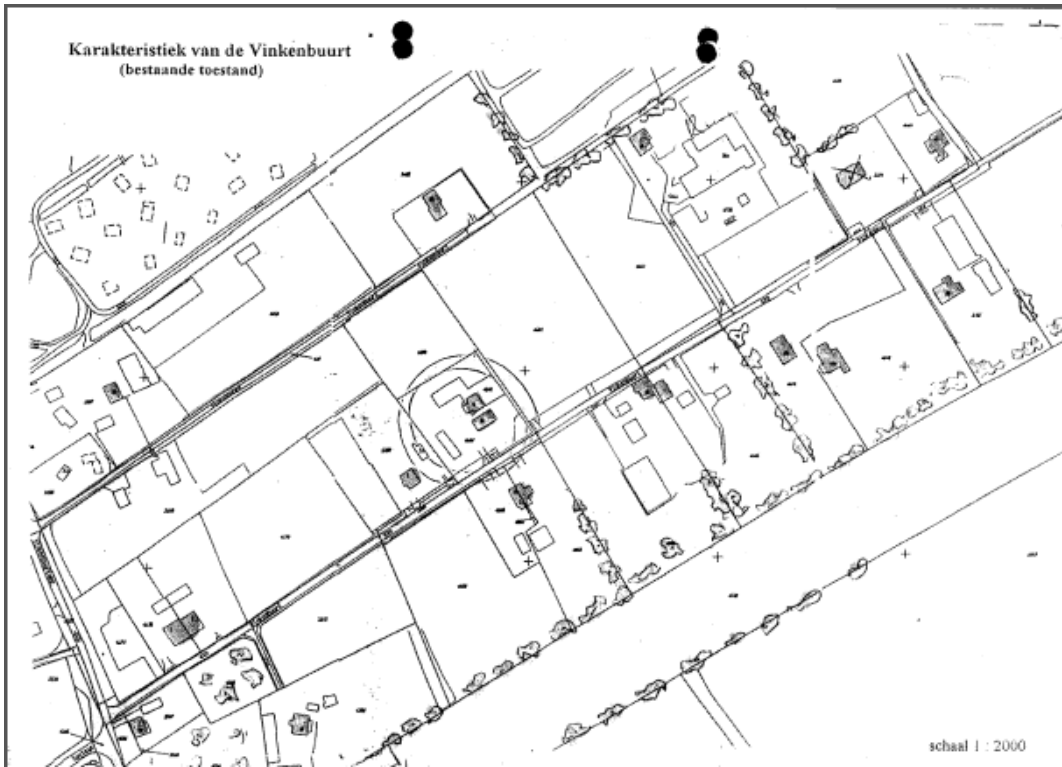
De laatste jaren zijn er steeds meer ontwikkelingen waar te nemen in dit gebied. Woningen worden verkocht of zijn aan vernieuwing toe. Geen van de bestaande panden zijn aangemerkt zijn als waardevol in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie. De gemeente is toch van mening dat de karakteristiek van het gebied zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden zonder te verregaande beperkingen op te leggen. Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente biedt de planologische regeling voor dit gebied, maar speelt onvoldoende in op ontwikkelingen zoals bedrijven die willen stoppen en particulieren die de bestaande bebouwing willen slopen en elders op het terrein willen herbouwen. In de loop der jaren zijn reeds enige woningen gestoofd en zijn hier nieuwe woningen voor verschenen. Om beter in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen wil de gemeente het gebied in zijn geheel bezien en aangeven welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Gewenste karakteristiek

Allereerst is er een inventarisatie gemaakt van de bestaande bebouwing en de bestaande groenstructuur. Op bijgaande tekening is de bestaande toestand aangegeven. Hieruit blijkt duidelijk het bebouwingskarakter van de Vinkenbuurt. Tevens is de bestaande groenstructuur aangegeven.

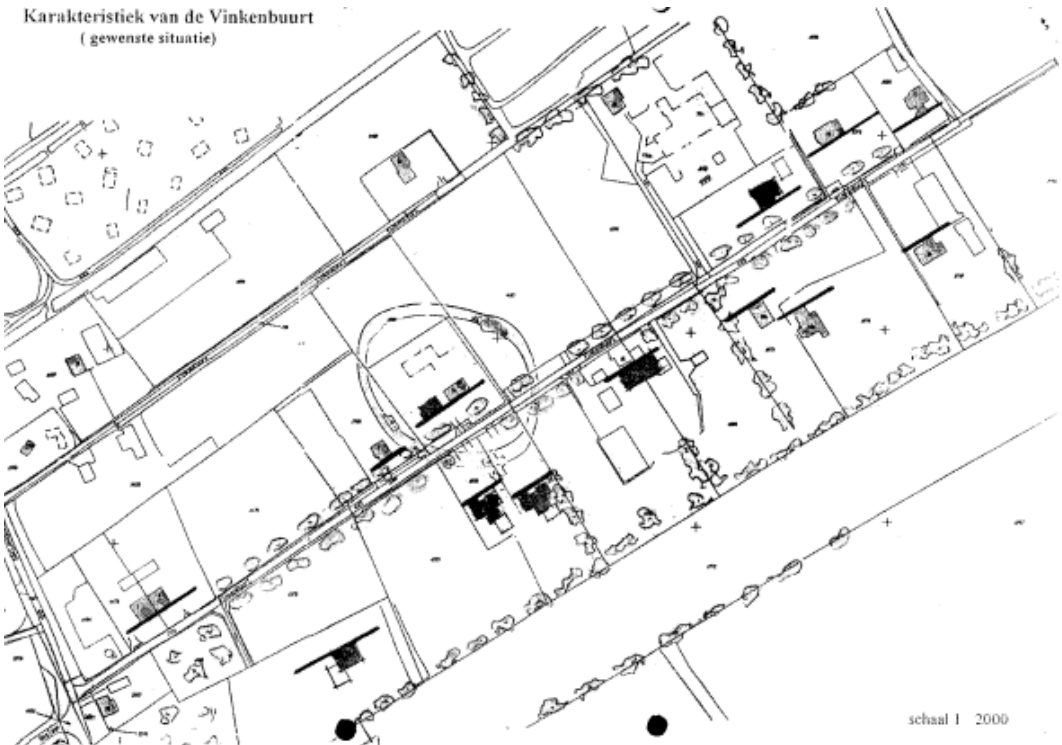
Rekening houdend met de laatste ontwikkelingen is op de volgende schets de gewenste situatie aangegeven. Getracht is rekening te houden met het bestaande karakter zonder teveel beperkingen op te leggen voor recente ontwikkelingen. Het beleid van de gemeente is met name gericht op het zoveel mogelijk saneren van bedrijfsbebouwing aan de Vinkenbuurt. Tevens wordt gestreefd naar het opschonen van zoveel mogelijk kleine opstallen op de percelen. Naast de gewenste situering van de bebouwing is een versterking van de bestaande groenstructuur aangegeven. Deze versterking heeft met name betrekking op het terug brengen van laanbeplanting langs de Vinkenbuurt. De gemeente is van mening dat hiermee het bestaande karakter van deze buurt versterkt wordt.

Karakteristiek van de Vinkenbuurt
(bestaande toestand)



schaal 1 : 2000

Karakteristiek van de Vinkenbuurt
(gewenste situatie)



schaal 1 : 2000

5.25 Vinkenbuurt 18 te Maarn





Nieuwtoestand perceel
Vinkenbuurt No 18 Maarn
Fam. K.C. van Ruler d.d. 12.07.2014



5.27 Zuylensteinseweg 19 te Amerongen







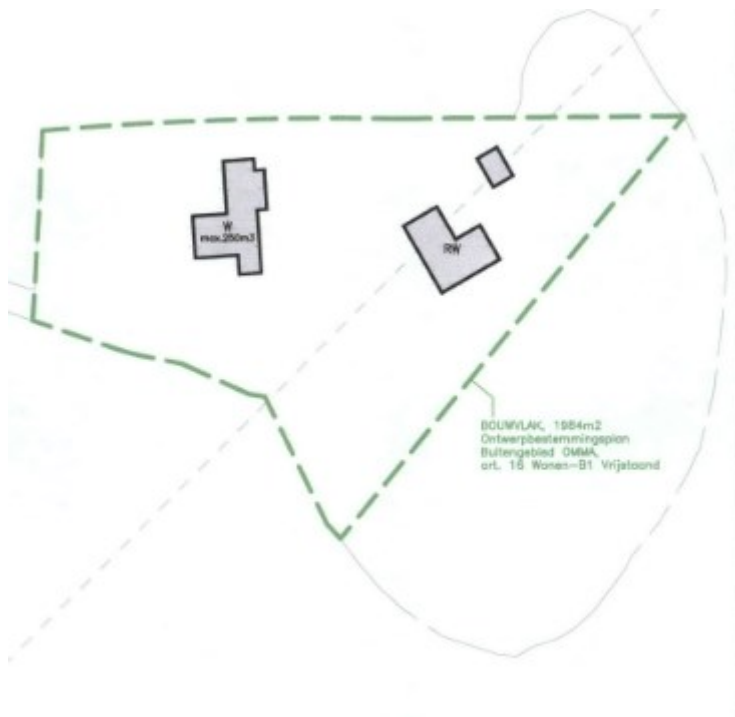
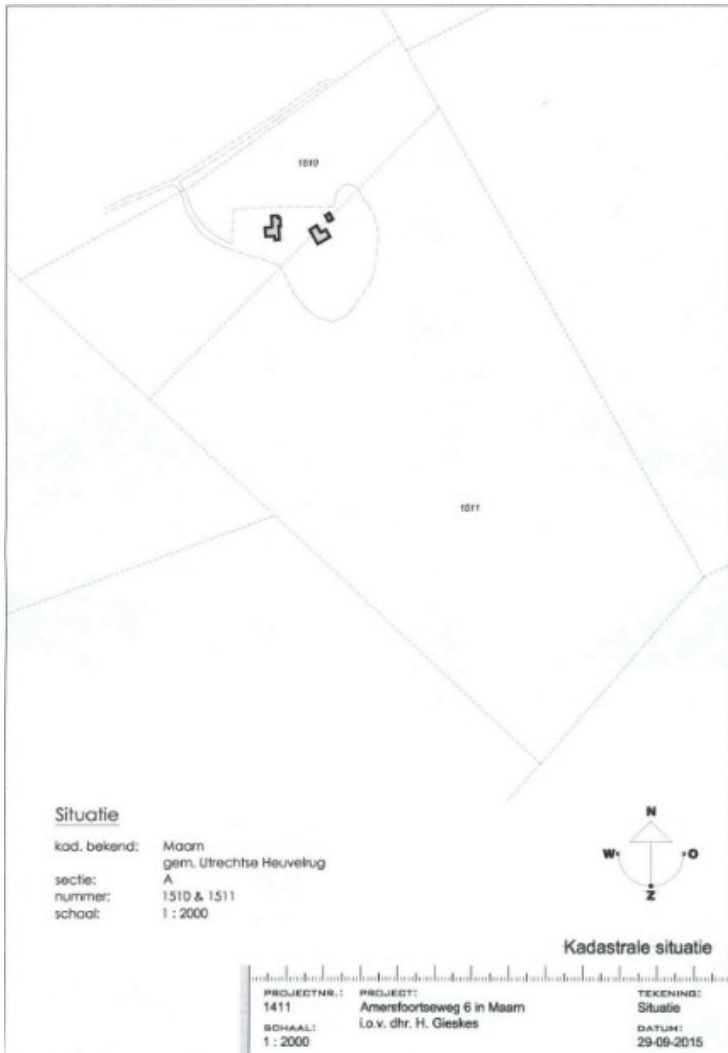


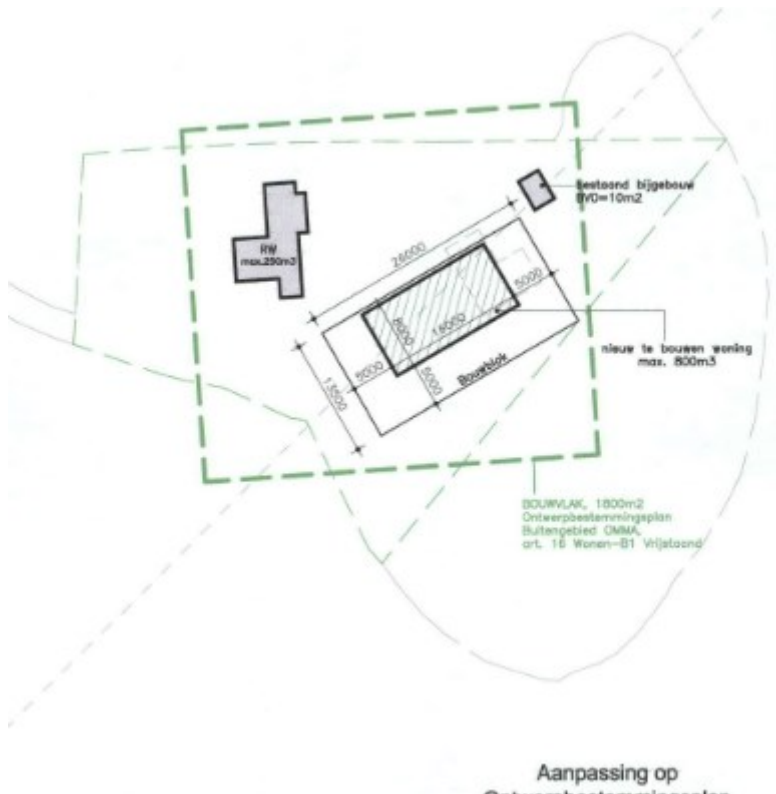
5.28 -

5.29 -

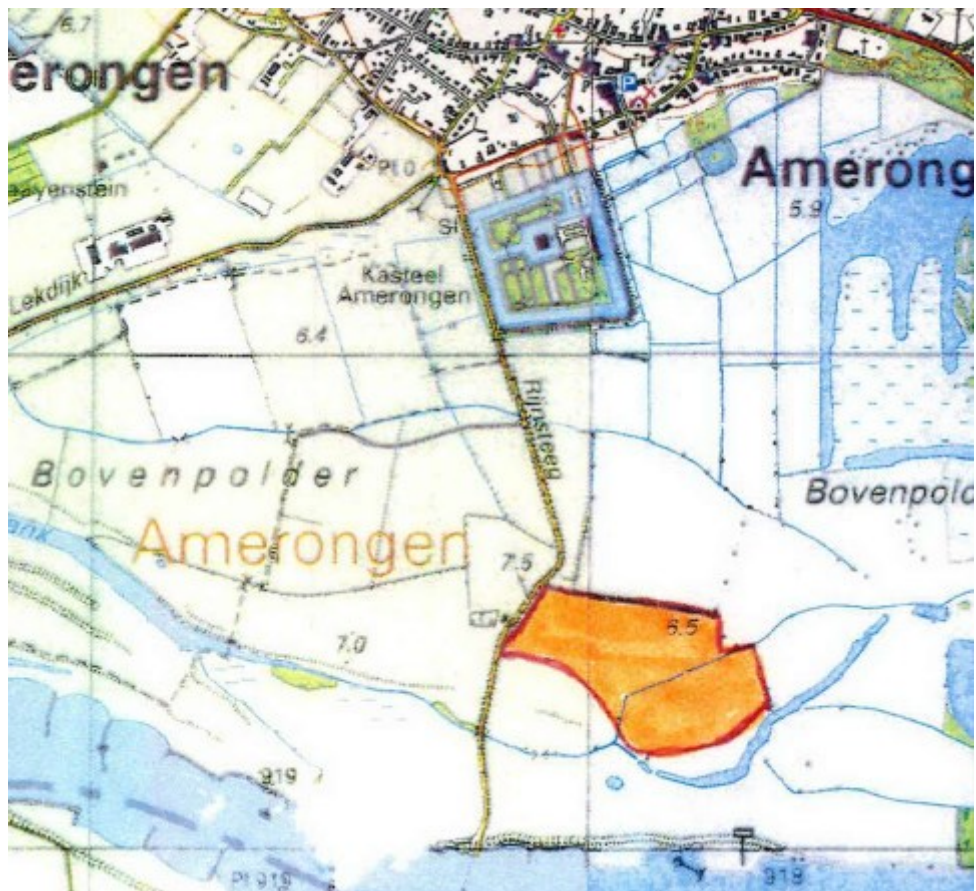
6 Reacties landgoederen

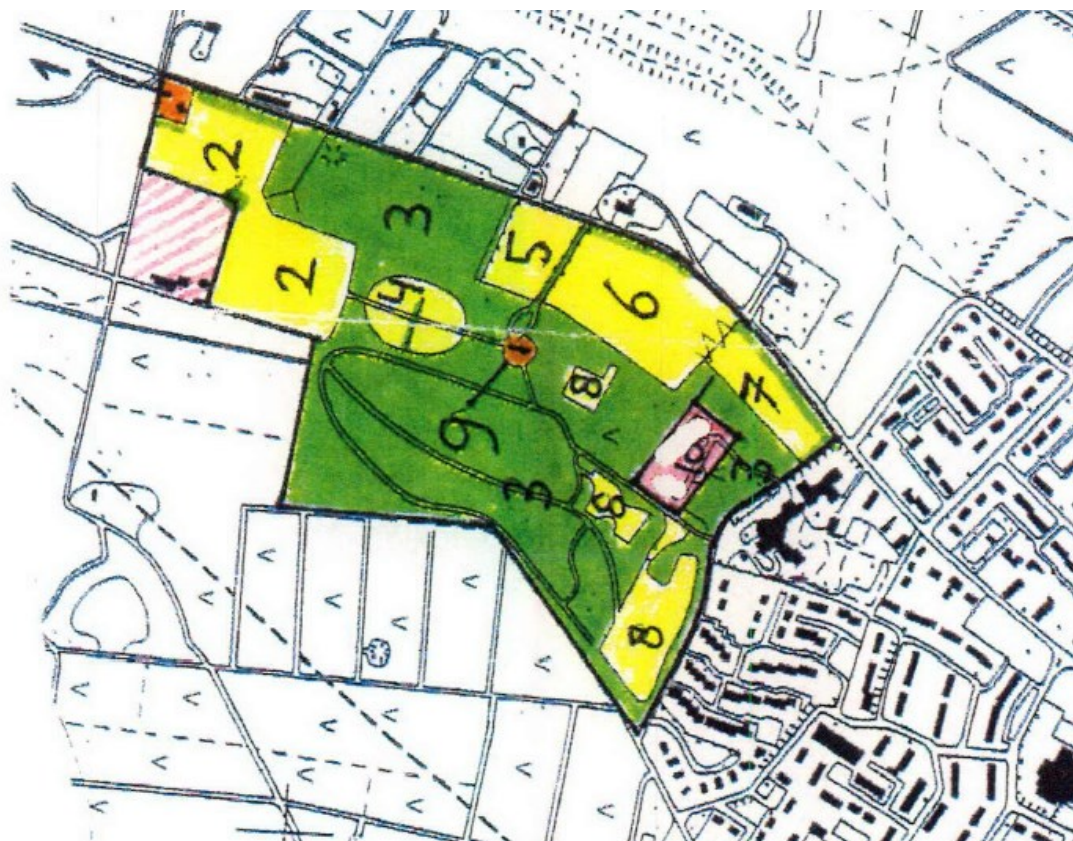
6.1 Amersfoortseweg 6 te Maarn - Landgoed Soria Moria



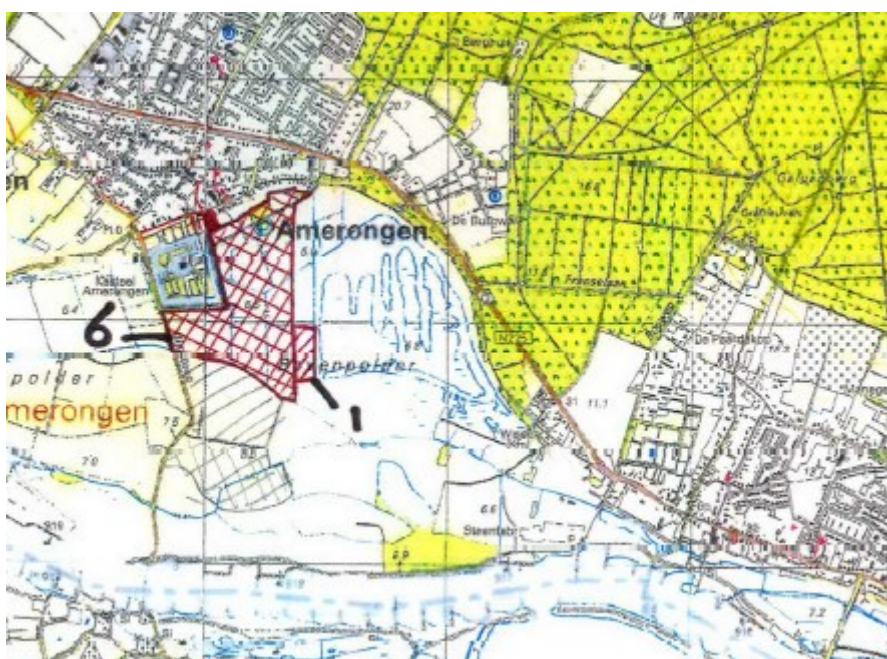
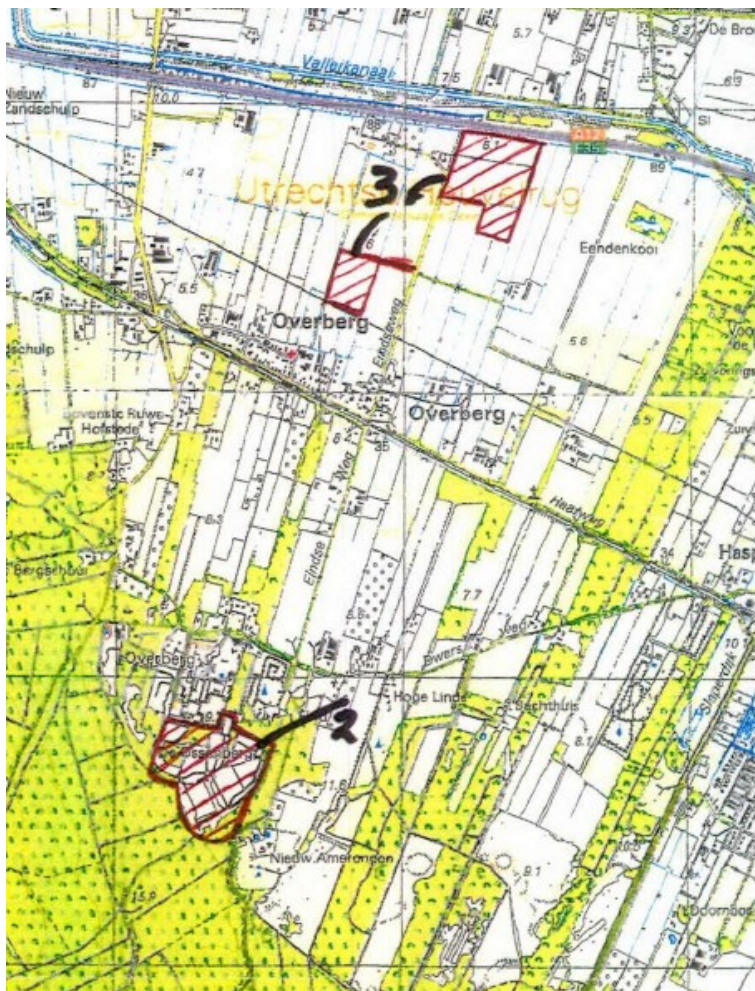


6.2 De Hazenberg te Amerongen





6.3 Drostestraat te Amerongen– Landgoed Amerongen (1)





6.4 Drostestraat e.o. te Amerongen (mede eigenaar – 2)



6.5 Drostestraat e.o. te Amerongen (mede eigenaar – 3)



6.6 -

6.7 Treekerweg 11 te Leusden– Landgoed Den Treek-Henschoten



Legenda

- Waldland
- Rein
- Bos
- Zand
- Water
- Natuurgebied
- Stadsland
- Beleidsland
- Bosland
- Stad
- Belofte en aanpak
- E-1 bebouwing
- Wandelpaas Amersfoort
- Wandelpaas De Treek
- Wandelpaas Rijnheul
- Wandelpaas

- Schepen Toekomst
- Stad
- ghedw
- Landgoed 1 Heikhus
- Landgoed 2 Heikhus
- Landgoed 3 Heikhus
- Landgoed 4 Heikhus
- Landgoed 5 Heikhus
- Landgoed 6 Heikhus
- Landgoed 7 Heikhus
- Landgoed 8 Heikhus
- Landgoed 9 Heikhus
- Landgoed 10 Heikhus
- Landgoed 11 Heikhus
- Landgoed 12 Heikhus
- Landgoed 13 Heikhus
- Landgoed 14 Heikhus
- Landgoed 15 Heikhus
- Landgoed 16 Heikhus
- Landgoed 17 Heikhus
- Landgoed 18 Heikhus
- Landgoed 19 Heikhus
- Landgoed 20 Heikhus
- Landgoed 21 Heikhus
- Landgoed 22 Heikhus
- Landgoed 23 Heikhus
- Landgoed 24 Heikhus
- Landgoed 25 Heikhus
- Landgoed 26 Heikhus
- Landgoed 27 Heikhus
- Landgoed 28 Heikhus
- Landgoed 29 Heikhus
- Landgoed 30 Heikhus
- Landgoed 31 Heikhus
- Landgoed 32 Heikhus
- Landgoed 33 Heikhus
- Landgoed 34 Heikhus
- Landgoed 35 Heikhus
- Landgoed 36 Heikhus
- Landgoed 37 Heikhus
- Landgoed 38 Heikhus
- Landgoed 39 Heikhus
- Landgoed 40 Heikhus
- Landgoed 41 Heikhus
- Landgoed 42 Heikhus
- Landgoed 43 Heikhus
- Landgoed 44 Heikhus
- Landgoed 45 Heikhus
- Landgoed 46 Heikhus
- Landgoed 47 Heikhus
- Landgoed 48 Heikhus
- Landgoed 49 Heikhus
- Landgoed 50 Heikhus

- Zorgboosheid Deel Schiedend
- Oudekerk
- Vormgeving
- Maatschappelijk
- Landbouw
- Hogeschool
- De Treek
- Duyn
- Hedert
- Binnenplaats
- Treederhoeve
- De Heijer
- Maarsbergen

Den Treek | Henshoten

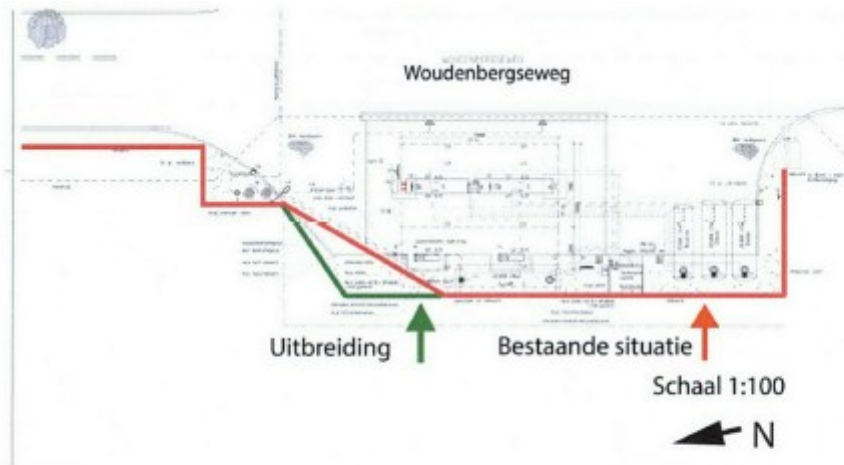
© 2014 Eye Agency
 Deze behoevende kaart is opdracht van Landgoed Den Treek Henshoten B.V. Aan de teksten of afbeeldingen op deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend. Meer informatie ontbent uwerd. - foto: of hofhoutjes - www.dentreek-henshoten.nl

6.8 Woudenbergseweg te Maarsbergen ongenummerd (1) – Landgoed Anderstein



Afbeelding 1: het perceel van Shell Express wordt beheerst door twee planologische regelingen, namelijk het ontwerpbestemmingsplan OMMA en de Beheersverordening Woongebied Maarn Maarsbergen

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.



Afbeelding 2: Uitbreiding Shell-station. Het groen omlijnde gebied betreft de gevraagde uitbreiding in oppervlakte.

Bron: naar situatietekening Shell-Express, Artelia

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het uitbreiden van de bestaande luifel i.v.m. het plaatsen van 2 extra enkelzijdige afleverzuilen.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Bijgebouw

Naam van het bijgebouw of bouwwerk

Bestaande luifel

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk?

- Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- Ja
 Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

Onbemande tankstation met luifel om droog te kunnen tanken.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

T.b.v. de uitbreiding van het onbemande tankstation met 2 enkelzijdige afleverzuilen zal ook de luifel uitgebreid worden, zodat de mensen tijdens het tanken droog staan.

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m² in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m ²)	Verblijfsoppervlakte (m ²)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidenelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Zie voor kleur en materiaalgebruik de bijgevoegde bijlagen

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

Reclame

Reclame plaatsen

1 Reclame plaatsen

Wat wilt u precies gaan doen?

- Een nieuwe handelsreclame plaatsen
- Een bestaande handelsreclame wijzigen
- Een bestaande handelsreclame vervangen
- Anders

Waar gaat u de reclame plaatsen?

Bijgebouw

Is de reclame tijdelijk of permanent?

- Permanent
- Tijdelijk

Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden

Het betreft het verwijderen van de bestaande reclame uitingen op de gehele inrichting. Het vervangen van het prijzenbord. Het vervangen van de reclame op de luifel incl. nieuwe reclame op de luifeluitbreiding. Het aanbrengen van de Shell Express reclame uitingen

2 Details reclame

Hoeveel reclameobjecten betreft het?

3

Wat is de afmeting van de reclame?

Zie bijgevoegde tekeningen

Wat is de hoogte van de reclame gemeten vanaf het maaiveld tot aan de onderkant van de reclame?

Zie bijgevoegde tekeningen

Geef een omschrijving van het uiterlijk, materiaalgebruik en verlichting.

Zie bijgevoegde tekeningen

Wat is de tekst van de reclame?

Shell Express

Wie maakt of voert reclame op of bij de onroerende zaak?

- Eigenaar
- Beperkt zakelijk gerechtigde
- Gebruiker
- Anders

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Onderbouwing aanvr SE Maarsbergen	Onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning SE Maarsbergen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Anders	15-07-2015	In behandeling
150715 Maarsbergen 1d situatie bestaand	24712 DWG 150715 Maarsbergen 3616 1d situatie bestaand.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Tekeningen reclame	15-07-2015	In behandeling
150715 Maarsbergen 1e situatie nieuw	24712 DWG 150715 Maarsbergen 3616 1e situatie nieuw.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Tekeningen reclame	15-07-2015	In behandeling
150710 Maasbergen gevels bestaand	24712 DWG 150710 Maasbergen 3616 gevels bestaand .pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Tekeningen reclame	15-07-2015	In behandeling
150715 Maasbergen gevels nieuw	24712 DWG 150715 Maasbergen 3616 gevels nieuw .pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Tekeningen reclame	15-07-2015	In behandeling
150715 Maarsbergen 3616 reclame uiting	24712 DWG 150715 Maarsbergen 3616 reclame uiting.pdf	Tekeningen reclame	15-07-2015	In behandeling
24712 PERM AIM Melding SE Maarsbergen	24712 PERM AIM Melding SE Maarsbergen 3616.pdf	Anders	15-07-2015	In behandeling
foto best situatie 150715 SE Maarbergen	24712 foto bestaande situatie 150715 SE Maarbergen 3616.pdf	Kleurenfotos reclame	15-07-2015	In behandeling

Kosten

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)? 50000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)? 70000

Uitbreiding Shell express



Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 onderdelen 3 en 8 bijlage ii Bor (kruimelgeval)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en inhoud verzoek	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Planbeschrijving	7
2.2 Beschrijving nieuwe situatie	8
Hoofdstuk 3 Toetsing artikel 4 Bijlage ii Bor	10
3.1 Beheersverordening Maarn Woongebied	10
Hoofdstuk 4 Inhoudelijke beoordeling	12
4.1 Gemeentelijk beleid	12
4.2 Verplichtingen (milieu)wetgeving	12
Bijlagen	17
Bijlage 1 Tekening bestaande situatie	18
Bijlage 2 Tekening nieuwe situatie	19
Bijlage 3 Natuurtoets - beoordeling uitbreiding benzinepomp	20

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en inhoud verzoek

Shell heeft de wens om het bestaande express tankstation gelegen aan de Woudenbergseweg in Maarsbergen uit te breiden. De uitbreiding houdt verband met de reconstructie en de ondertunneling van de N226. Bovendien leidt de aanpassing van het pompstation tot een betere verkeersveiligheid en verhoging van de omzet van het verkooppunt.

De uitbreiding omvat het bijplaatsen van twee enkelzijdige afleverzuilen waardoor een betere doorstroming wordt bewerkstelligt en de verkeersveiligheid verbetert. Daarnaast zal de bestaande overkapping worden uitgebreid om zodoende droog te kunnen tanken. Om de extra tankplaatsen toegankelijk te maken moet ook de toerit / het perceel iets worden vergroot en verhard.

De planologische regeling voor het express station is opgenomen in de Beheersverordening Maarn Woongebied. Het tankstation is hierin strak begrensd overeenkomstig de bestaande situatie. Het is daarom niet mogelijk om de uitbreiding binnen de regels van de Beheersverordening te realiseren.

Gelet op het feit dat het een ingreep betreft met ruimtelijk zeer beperkte gevolgen, wordt om medewerking aan de uitbreiding u verzocht op basis van de kruimelgevallenregeling die is opgenomen in artikel 4 onderdelen 3 en 8 van bijlage ii van het Bor. Bijgaand ontvangt u een toelichting op de plannen en een toetsing aan de relevante aspecten vanuit een oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening'.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

Het Shell express is een onbemand tankstation aan westzijde van de Woudenbergseweg (N226). Dit is een doorgaande provinciale weg tussen Amersfoort en Leersum die in beide richtingen aansluiting biedt op de A12. Het tankstation ligt binnen de grenzen van de bebouwde kom. Aan de overzijde van de weg ligt op vrijwel gelijke hoogte een onbemand tankstation van Tinq.



Afbeelding 1: ligging plangebied ten opzichte van de kern van Maarsbergen



Afbeelding 2: ligging Shell express tankstation aan de Woudenbergseweg, links het onbemande tankstation van Tinq

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Zoals aangegeven heeft Shell de wens om het bestaande onbemande express station uit te breiden met twee enkelzijdige afleverpunten. De afleverpunten zijn geschikt voor auto's met een tankdop aan de rechterzijde van de auto; dit geldt voor 75-80% van de auto's. Om droog te kunnen tanken zal tevens de bestaande overkapping worden uitgebreid. Verder dient het bestaande terrein enigszins te worden uitgebreid zodat de nieuwe afleverzuilen voor automobilisten bereikbaar is en de doorstroming op de N226 kan worden verbeterd. Daartoe zijn plantekeningen vervaardigd die inzicht geven in de bestaande en de beoogde nieuwe situatie. De plantekeningen maken van deze aanvraag deel uit als bijlagen 1 en 2.

Met de uitbreiding neemt het bestaande terreinoppervlak met 32m² toe. De uitbreiding is noodzakelijk omdat het pompstation druk bezocht wordt en hierdoor bij het aanrijden van de afleverzuilen soms een file ontstaat van wachtende voertuigen tot op de Woudebergseweg. Hierdoor ontstaan soms verkeersonveilige situaties. Door extra afleverzuilen te plaatsen en de inrit te verbreden, verbetert de doorstroming en daarmee de verkeersveiligheid.

Teneinde droog te kunnen tanken zal de overkapping met circa 45m² worden uitgebreid. Het aanbod in brandstoffen (benzine en diesel) blijft ongewijzigd en ook de openingstijden blijven ongewijzigd. Hoewel het perceel grenst aan een bosgebied van Landgoed Anderstein hoeven voor de beoogde uitbreiding geen bomen te worden gekapt.

2.2.2 Mobiliteit

Begin 2015 de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Provincie Utrecht akkoord zijn gegaan met het ontwerp waarbij de gelijkvloerse kruising van de N226 wordt opgeheven en wordt vervangen door een ongelijkvloerse kruising in combinatie met een rotonde in de kern van Maarsbergen (zie afbeelding 3). Hiermee wordt de situatie veiliger en verbetert de doorstroming van het verkeer. De capaciteit van de N226 is, zeker na realisatie van de onderdoorgang en de rotonde in de kern van Maarsbergen, voldoende om het verkeer te kunnen afwickelen.



Afbeelding 3: verbeelding plan spooronderdoorgang N226
bron: www.provincie-utrecht.nl

Vanwege de ligging langs de doorgaande weg trekt het tankstation vooral (dagelijkse) passanten. De verwachting is dan ook dat het tankstation op zich niet een grote nieuwe verkeersstroom zal aantrekken. Naar verwachting zal door de uitbreiding van het aantal tankplaatsen het aantal klanten met circa 10% stijgen ten opzichte van de huidige situatie. Om die reden is geen nadere uitwerking gemaakt van het aspect mobiliteit.

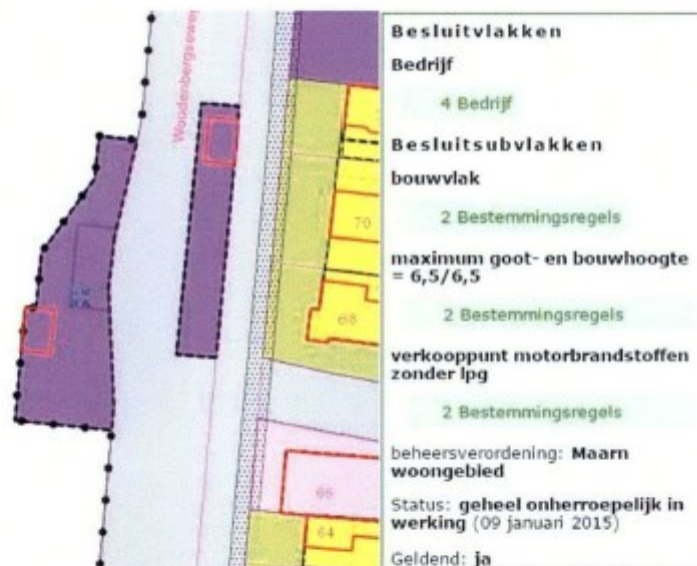
Hoofdstuk 3 Toetsing artikel 4 Bijlage ii Bor

3.1 Beheersverordening Maarn Woongebied

De gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop het tankstation is gelegen, is geregeld in de Beheersverordening Maarn Woongebied (vastgesteld 9 januari 2015). Een uitsnede uit de plankaart is opgenomen in afbeelding 4. In de beheersverordening zijn de gronden voorzien van de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg. Naast een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder lpg) zijn op de betreffende gronden tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De bestaande overkapping is voorzien van een bouwvlak evenals het bestaande 'pomp- en regelhuis'. Bebouwing (gebouwen en overkappingen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tenzij anders is aangegeven mogen bouwvlakken volledig worden bebouwd. De bouwhoogte en goothoogte zijn gemaximeerd op 6,5m.

Hoewel de Beheersverordening enkele flexibiliteitsbepalingen bevat, bijvoorbeeld om een afhaalpunt toe te staan of om de gebruiksactiviteiten te wijzigen, biedt de beheersverordening geen ruimte om de gewenste uitbreiding te realiseren.



Afbeelding 4: uitsnede plankaart Beheersverordening Maarn Woongebied

bron: www.heuvelrug.nl,

http://1581.roview.net/index.asp?pk_campaign=Redirects&pk_kwd=bestemmingsplannen

Het gebied waar de uitbreiding is voorzien ligt in het gebied dat planologisch wordt beheerd door de regels van het bestemmingsplan Buitengebied dat op korte termijn zal worden opgevolgd door het bestemmingsplan OMMA. Hierin hebben de betreffende gronden de bestemming "Natuur" (zie afbeelding 6). Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor uitbreiding van het tankstation. Hiertoe is in het kader van de inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan OMMA, als in het kader van de inspraak over de Beheersverordening een reactie ingestuurd met het verzoek de uitbreiding planologisch mogelijk te maken. In het kader van de afspraken in het kader van het KAMM-convenant is overeengekomen dat deze aanpassing in het bestemmingsplan OMMA zal worden meegenomen indien hierover een zienswijze zal worden ingediend. Deze zienswijze zal worden ingediend zodra het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. Naar verwachting zal dit in het najaar van 2015 gebeuren.



Afbeelding 5: uitsnede verbeelding voorontwerp bestemmingsplan OMMA
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 4 onderdelen 3 en 8 bijlage ii Bor biedt de mogelijkheid om, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo en met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo af te wijken van het bestemmingsplan. Onderhavig plan heeft betrekking op de de uitbreiding van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De bouwhoogte is lager dan 10m en de oppervlakte is kleiner dan 50m² in combinatie met het wijzigen van het gebruik van gronden voor een niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Concluderend kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de voorwaarden die artikel 4 onderdelen 3 en 8 bijlage ii Bor stelt. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking hoeft bij toepassing van dit artikel niet te worden toegepast. Wel dient te worden getoetst of vergunningverlening in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze toetsing is in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 Inhoudelijke beoordeling

4.1 Gemeentelijk beleid

4.1.1 *Structuurvisie Utrechtse Heuvelrug, Groen dus vitaal*

In de Structuurvisie Utrechtse Heuvelrug heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug haar visie neergelegd op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie is uitgewerkt aan de hand van 6 verschillende thema's. De visie bevat tevens een structuurvisiekaart met een uitvoeringsagenda. Voor de ontwikkelingsrichting wordt gekeken naar een wat langere periode (tot 2030).

Algemeen gesteld is het beleid gericht op het behouden en ontwikkelen van de bestaande kwaliteiten, bestaande uit de in de gemeente aanwezige natuur en het rijke aanbod aan cultuurhistorische waarden. In relatie tot bereikbaarheid en mobiliteit is het beleid gericht op het versterken van de leefbaarheid in de kernen door het doorgaande verkeer zoveel mogelijk om de gemeente heen te leiden en het gebruik van openbaar vervoer en duurzame vervoersmiddelen te stimuleren. Het beleid is erop gericht om knelpunten op te lossen, zoals de spoorwegovergang in de N226 maar daarbij de intensiteit van het autoverkeer niet te laten toenemen.

Voor onderhavig plan is relevant te vermelden dat via maatwerk ruimte wordt geboden voor wonen en werken, binnen de bestaande rode contouren. Ten aanzien van de kern Maarsbergen wordt opgemerkt dat dit een woondorp is met veel forensen. Ten noordoosten van het huidige dorp is een uitbreiding voorzien van beperkte omvang voor bedrijven.

4.1.2 *Beheersverordening Maarn Woongebied*

Een beheersverordening is een instrument waarmee de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn binnen de beheersverordening niet mogelijk. De toelichting op de beheersverordening bevat dan ook geen nadere beleidsaspecten die behandeling behoeven.

De inhoudelijke regeling is hierboven (par. 3.1) al uitgewerkt en is daarom hier niet opnieuw beschreven.

4.1.3 *Conclusie*

Voorliggende plannen zijn in ruimtelijk opzicht zeer beperkt van omvang en leiden daardoor niet tot strijdigheid met de Structuurvisie. Als opgemerkt is het niet aannemelijk dat de beoogde uitbreiding van de benzinepomp zal leiden tot een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. De gebruikers van het tankstation zijn (dagelijkse) passanten die onderweg tanken. Het plan past daarmee binnen het beleid uit de Structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Op grond van voorgaande kan worden gesteld dat het verzoek in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid dat is gericht op het behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Naast een toetsing aan het beleid, is tevens gekeken naar mogelijk relevante milieuaspecten en andere regelgeving. Deze toetsing is in de hierna volgende paragrafen uitgewerkt.

4.2 Verplichtingen (milieu)wetgeving

4.2.1 *Akoestiek*

Een benzinepomp is in de Wet Geluidhinder niet als geluidgevoelige functie aangewezen. Verder is de voorziene uitbreiding dermate beperkt in omvang dat aannemelijk is dat het aantal te verwachten extra verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet zodanig zal toenemen dat dit gevolgen heeft voor de geluidbelasting op de gevels van de omliggende woningen dat maatregelen noodzakelijk zijn.

Om die redenen is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

4.2.2 Archeologie en cultuurhistorie

De beoogde ingrepen hebben slechts zeer beperkte ruimtelijke gevolgen. De ingrepen in de bodem blijven onder de grens van 100m². Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden die bodemverstoring tot gevolg kunnen hebben waar een archeologische onderzoeksplicht uit voortvloeit. Er is om die reden geen archeologisch (bureau) onderzoek verricht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het tankstation niet in een beschermd dorpsgezicht ligt en ook niet is aangewezen als beschermd monument.

4.2.3 Bodem

Op grond van het geldende bestemmingsplan is gebruik ten behoeve van de bestaande functie reeds toegestaan. De beoogde uitbreiding vindt plaats op het direct aangrenzende terrein dat nu een bosbestemming heeft. Gebruik als toegangsweg brengt geen zwaardere milieukwaliteitseisen mee met betrekking tot de bodem. Wel gelden er vanuit het bouwbesluit eisen ten aanzien van de vloeistofdichtheid van de bodem om nieuwe verontreinigingen te voorkomen. Aan deze eisen zal worden voldaan.

Voor zover in het kader van de bouwactiviteiten een bodemonderzoek noodzakelijk is, zal dit worden uitgevoerd. Vooralsnog is een bodemonderzoek achterwege gelaten.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Op grond van het bestaande gebruik en de functie van het gebied (centrum) kan in het kader van de regelgeving omtrent bedrijven en milieuzonering worden gesproken over een "gemengd gebied". Een tankstation is in de bestaande situatie reeds toegestaan. Deze functie blijft ongewijzigd. In dat opzicht heeft de beoogde uitbreiding geen gewijzigde gevolgen voor de omgeving.

4.2.5 Ecologie

De beoogde functieverandering moet worden aangemerkt als 'project' als bedoeld in de Flora- en faunawet. In 2014 is als onderdeel van de ontwikkelingsvisie van de zogenaamde KAMM-landgoederen waar landgoed Anderstein deel van uitmaakt, een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de in de visie opgenomen ontwikkelingen in relatie tot de 'groene wet- en regelgeving'. In dat onderzoek is tevens gekeken naar de gevolgen van de uitbreiding van het tankstation. De effecten van de uitbreiding zijn in het onderzoek beoordeeld op grond van een uitbreiding van het terrein van circa 250m². Het onderzoek is daarom te beschouwen als een 'worst case scenario'. Uit het onderzoek komt naar voren dat uitbreiding naar verwachting niet zal leiden tot nadelige effecten voor (strikt) beschermde soorten. De relevante onderdelen van het onderzoek maken als bijlage 3 deel uit van deze onderbouwing.

Daarnaast is relevant te vermelden dat het gebied waar de uitbreiding is voorzien deel uitmaakt van een bosgebied dat is aangemerkt als "ecologische hoofdstructuur". Zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: uitsnede kaart "Natuur" uit provinciale ruimtelijke verordening

bron:

<https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=8ad0a09c477c72f60147ca4e2fad0010>

In dat kader is volledigheidshalve nagegaan in hoeverre een uitgebreide(re) onderzoeksplicht geldt in relatie tot de EHS. Daarvoor is gebruik gemaakt van de EHS – wijzer van de provincie. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de 3 criteria van een "kleinschalige uitbreiding van een bestaande functie" volgens de EHS-wijzer van de provincie. Volgens de EHS wijzer is iets een ontwikkeling kleinschalig indien het:

- een kleine oppervlakte heeft (gedacht kan worden aan een maximum in de grootteorde van 200m²) én
- op een terrein ligt dat al verstoord is, zoals een tuin of bestrating, én
- direct aansluit op dezelfde bestaande bestemming, zoals een woning, recreatievoorziening of een parkeerterrein.

Onderhavige plannen zien op een uitbreiding van het terrein met circa 35m². De oppervlakte blijft daarmee ruim onder de in de EHS wijzer genoemde oppervlakte die als bovengrens geldt voor een 'kleinschalige uitbreiding'. In de bestaande situatie is het terrein waar de oppervlakte is voorzien bovendien reeds verstoord; er is geen bos of kruidlaag aanwezig maar grindbestrating en bermgazon (zie afbeelding 8). Ook staat er een hek. Er zullen geen bomen hoeven te worden gekapt voor de uitbreiding. Ook blijft de uitbreiding binnen de bestaande diepte van het tankstation, het terrein komt daardoor niet verder het bosgebied in.

Ondanks het feit dat het aantal gebruikers van het tankstation naar verwachting zal toenemen, is het niet aannemelijk dat de uitbreiding van het tankstation zal leiden tot een toename van het verkeer op de N226. Gebruikers van het tankstation zijn bestaande gebruikers, uitbreiding leidt wel tot een betere verkeersveiligheid doordat de kans op filevorming door gebruikers van het tankstation op de Woudenbergseweg afneemt.

Gelet op het voorgaande is het aannemelijk om te stellen dat als gevolg van vergunningverlening geen sprake is van significante effecten. Ook zal de impact van het tankstation op de omgeving als gevolg van de uitbreiding niet verzwaren. Het plan voldoet daarmee aan de criteria die gelden voor een kleinschalige uitbreiding; uitgebreider ecologisch onderzoek kan in dat geval achterwege blijven.



Afbeelding 8: foto ter plaatse voorzien uitbreiding van de verharding
bron: maps.google.nl

4.2.6 Externe veiligheid en andere risico's

Een tankstation zonder LPG is geen inrichting die valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Raadpleging van de risicokaart leert dat zich in de omgeving van de locatie geen risicovolle inrichtingen bevinden (zie afbeelding 9). De N226 wordt niet gebruikt als route voor gevaarlijke transporten, wel is deze net als de A12 en de spoorlijn Utrecht - Arnhem aangegeven op de risicokaart in verband met het algemene risico op ongevallen op het land.

Even ten zuiden van het tankstation loopt een defensieleiding. Een tankstation is geen inrichting waar grote groepen personen of kwetsbare groepen (langdurig) verblijven. De uitbreiding van het tankstation heeft geen gevolgen voor het groepsrisico en of het individuele risico. Er is daarom geen (nieuwe) berekening gemaakt.

Het plangebied ligt buiten de gebieden die (potentieel) kunnen overstromen in geval van een dijkdoorbraak.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die vergunningverlening in de weg staan.



Afbeelding 9: uitsnede risicokaart
bron: www.risicokaart.nl

4.2.7 Luchtkwaliteit

De beoogde uitbreiding leidt weliswaar tot een verwachte beperkte toename (circa 10 %) van het aantal gebruikers van het tankstation. De aantallen vervoersbewegingen blijven echter ruim onder de aantallen vervoersbewegingen die horen bij een woonwijk met 1500 woningen (één ontsluitingsweg) of de uitbreiding van een kantoor met 33.333m². Het is daarom aannemelijk dat de effecten van de uitbreiding zullen vallen binnen de drempelwaarden uit het Besluit Niet in Betekende Mate Luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de gevolgen van de beoogde functiewijziging in het kader van luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Ook is een tankstation niet aangewezen als gevoelige functie in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen. Er zijn vanuit luchtkwaliteit geen bezwaren die vergunningverlening in de weg staan.

4.2.8 Mobiliteit en parkeren

Dit aspect is reeds uitgewerkt in paragraaf 3.1. Er is gelet op de oppervlakte van de uitbreiding geen wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten als gevolg van de beoogde uitbreiding van het tankstation.

4.2.9 Water

De beoogde uitbreiding heeft geen gevolgen voor bestaande watersysteem. Er worden geen watergangen gedempt of aangelegd. Een watertoets is daarom achterwege gelaten.

4.2.10 Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een toetsing uitgevoerd naar de gevolgen van de beoogde functiewijziging in het kader van verplichtingen uit hoofde van (milieu)regelgeving. In dat kader zijn de volgende aspecten getoetst: akoestiek, archeologie en cultuurhistorie, bodem, bedrijven en milieuzonering, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, mobiliteit en parkeren en water. Ten aanzien van al deze aspecten is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn die vergunningverlening in de weg staan. Vergunningverlening is daarom in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Verkenning
Haalbaarheid ontwikkelingswensen
KAMM-landgoederen
in relatie tot 'groene' wet- en regelgeving
gemeente Utrechtse Heuvelrug

In opdracht van de KAMM-landgoederen en de Provincie Utrecht

Tekst:	H.J.V. van den Bijtel
Met tekstbijdragen van:	H.A. van Beuningen (Landgoed Anderstein) W. van der Goes-Petter (Landgoed Maarsbergen), G. Laporte (Landgoed Kombos), R. van Notten (Landgoed Huis te Maarn), R. Tuinstra (Provincie Utrecht), Gemeente Utrechtse Heuvelrug en Waterschap Vallei & Veluwe
Fotografie:	H.J.V. van den Bijtel (HB) en H. van de Vendel (HV)
Beopublicatie:	201503
Januari 2015	
Omslagfoto's:	Het Blauwe Huis, landgoed Kombos (linksboven, HV), villa Anderstein (rechtsboven, HV), kasteel Maarsbergen (linksonder, HV) en Huis te Maarn (rechtsonder, HV).



van den Bijtel ecologisch onderzoek

Uilenkamp 22
3972 XS Driebergen-Rijsenburg
tel./fax 0343 – 521021
e-mail h.j.v.vdbijtel@planet.nl

Toe te passen instrumenten om realisatie mogelijk te maken

mitigeren op locatie	plussen en minnen	saldobenadering landgoed	saldobenadering KAMM	herbegrenzen EHS
	x	x	x	x

Te realiseren plussen Op dit moment niet te beoordelen.

4.2.9 Aanpassing/uitbreiding Shell-pomp (7)

Wens Deze wens houdt verband met de reconstructie en ondertunneling van de N226. BV Landgoed Anderstein werkt mee aan de dorpsvariant door middel van de 'bosroute' over zijn terrein in de richting van Maarn.

Bij realisatie van de reconstructie van de N226 wil BV Landgoed Anderstein ruimte (ca. 250 m²) krijgen voor de plaatsing van een extra unit voor de Shell-pomp aan de Woudenbergsesweg. De aanpassing van het pompstation leidt tot betere verkeersveiligheid en verhoging van de omzet van het verkooppunt.



De bestaande Shell-pomp aan de Woudenbergsesweg (HV)

Motivatie wens Het pompstation wordt druk bezocht en soms leidt dit tot een file van wachtende voertuigen tot op de Woudenbergsesweg, waardoor er verkeersveilige situaties ontstaan. Door de plaatsing van een extra unit worden er meer inkomsten voor het landgoed gegenereerd en kunnen verkeersveilige situaties worden voorkomen.

Flora- en Faunawet De aanpassing/uitbreiding van de Shell-pomp zal naar verwachting niet leiden tot nadelige effecten voor (strikt) beschermde soorten.

Bescherming EHS Doordat met de aanpassing/uitbreiding van de Shell-pomp gronden aan de EHS worden onttrokken, leidt deze ontwikkeling tot oppervlaktevermindering en aantasting van de robuustheid van de EHS. Of hier sprake zal zijn van een significante aantasting, is afhankelijk van de oppervlakte die met de aanpassing/uitbreiding gemoeid is.

De mogelijkheden voor realisatie van deze wens worden groter als de aanpassing/uitbreiding van de Shell-pomp wordt meegenomen in de plannen voor de reconstructie van de N226.

Toe te passen instrumenten om realisatie mogelijk te maken

mitigeren op locatie	plussen en minnen	saldobenadering landgoed	saldobenadering KAMM	herbegrenzen EHS
	x	x	x	x

Te realiseren plussen Op dit moment niet te beoordelen.

4.2.10 Realisatie familiewoning 't Stort (8)

Wens Realisatie van een familiewoning met schuur op of naast de locatie 'hondenkennel' of iets oostelijk hiervan. In het verlengde hiervan wordt gevraagd de hondenkennel van de Rijksmonumentenlijst te verwijderen dan wel de hondenkennel te mogen verplaatsen (na de bouw van de kennel is hier een schuur aan vast gebouwd).

Motivatie wens Bewaking van en toezicht op het terrein met zijn (monumentale) opstallen.

Flora- en Faunawet De bouw van de familiewoning naast of ter plaatse van de hondenkennel kan leiden tot het verdwijnen van mogelijke verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis en van een beperkte oppervlakte leefgebied van de hazelworm.

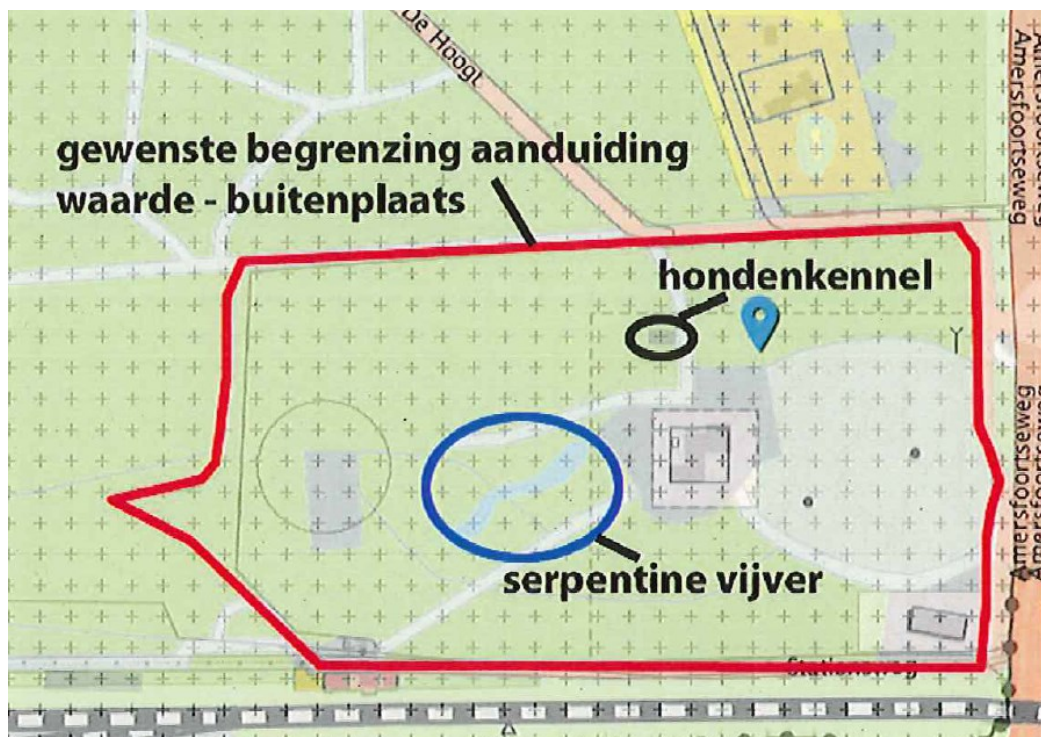
Bescherming EHS Doordat met de bouw van een familiewoning gronden aan de EHS worden onttrokken, leidt deze ontwikkeling tot oppervlaktevermindering en aantasting van de robuustheid van de EHS. Of hier sprake zal zijn van een significante aantasting, is afhankelijk van de precieze situering en de oppervlakte van deze woning.

Voorts kan de bouw van een familiewoning leiden tot aantasting van bijzondere soorten. De aantasting van bijzondere soorten zal naar verwachting niet significant zijn en geheel of grotendeels voorkomen kunnen worden.

Toe te passen instrumenten om realisatie mogelijk te maken

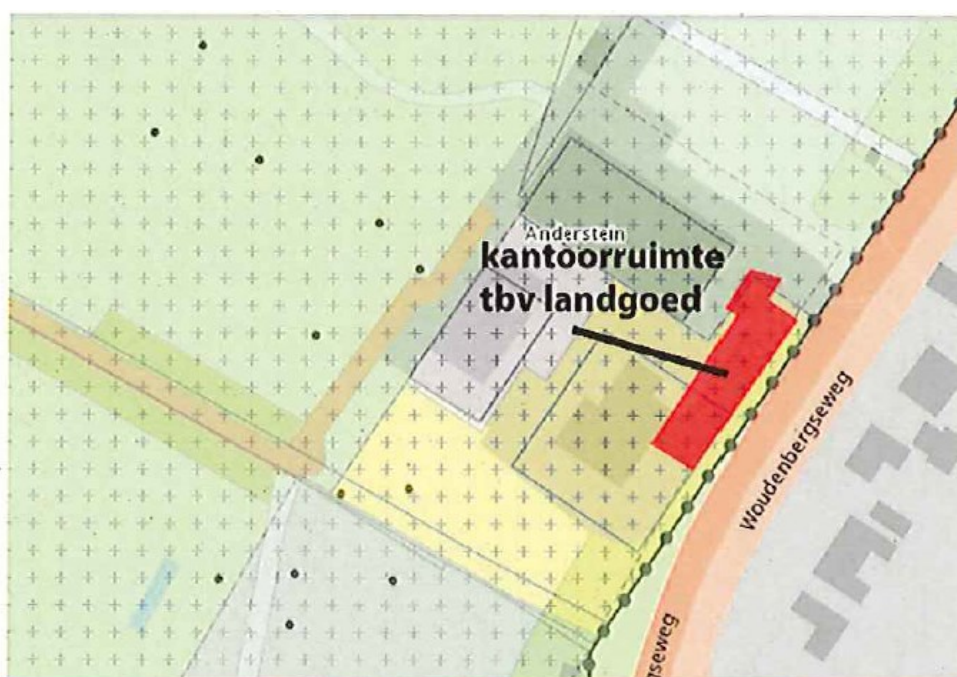
mitigeren op locatie	plussen en minnen	saldobenadering landgoed	saldobenadering KAMM	herbegrenzen EHS
x	x	x	x	

Te realiseren plussen Het realiseren van (permanente) voorzieningen (verblijfplaatsen) voor de fauna (vleermuizen) en het verbeteren van de kwaliteit van het aanwezige habitat (hazelworm).



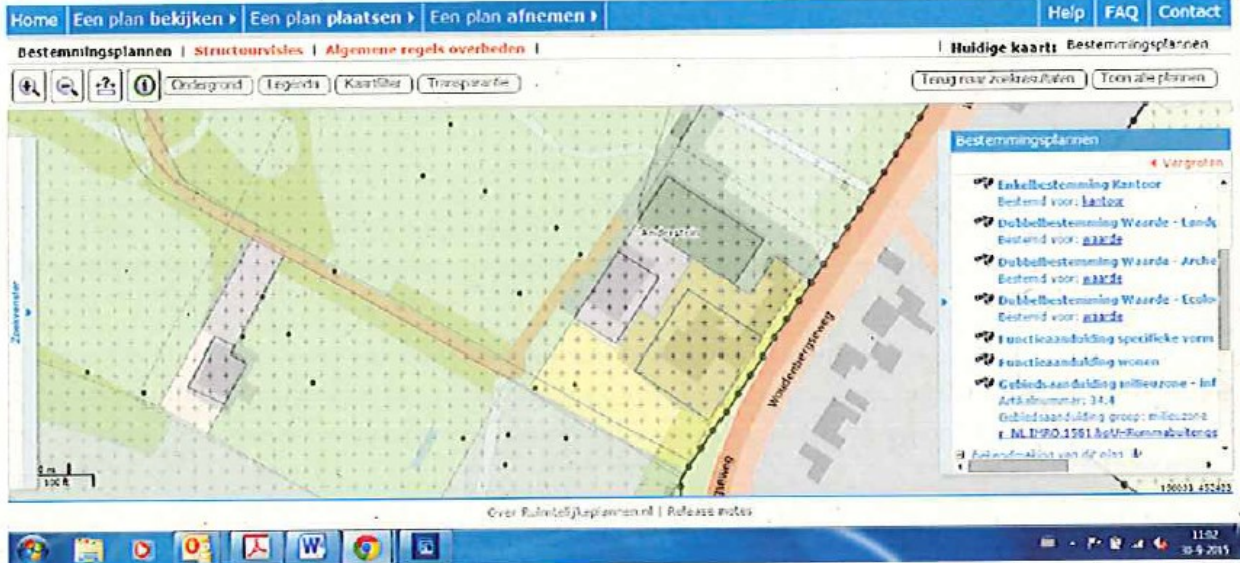
Afbeelding 1: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan OMMA ter plaatse van landgoed 't Stort (Amersfoortseweg 7-9 te Maarn)

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Adviesbureau Haver Droeze



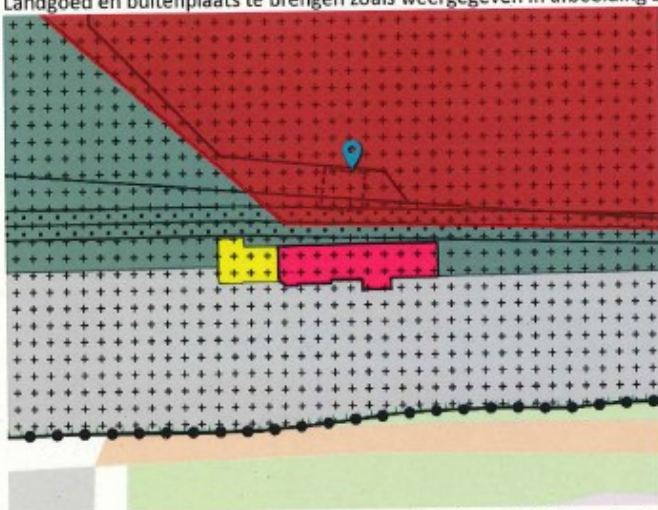
Afbeelding 2: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan OMMA ter plaatse van boerderij Anderstein (Woudenbergsesweg 13, Maarsbergen)

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Adviesbureau Haver Droeze

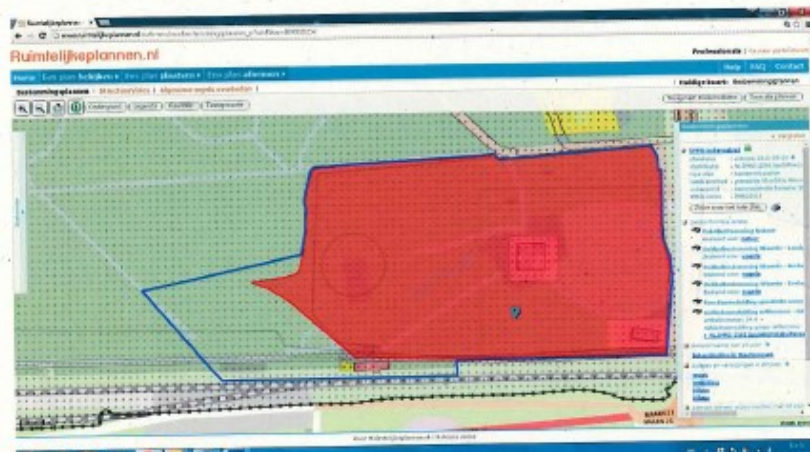


Afbeelding 3: uitsnede uit verbeelding ontwerpbestemmingsplan OMMA rondom boerderij Anderstein en het koetshuis (Woudenbergseweg 13, respectievelijk nr 11 te Maarsbergen)
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

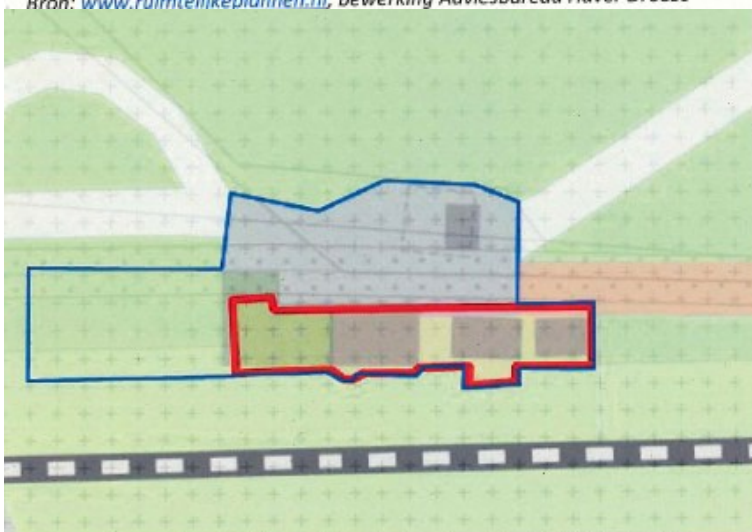
Landgoed en buitenplaats te brengen zoals weergegeven in bestemming



Afbeelding 1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan OMMA ter plaatse van het bestaande stationsgebouw. Het rode vlak geeft de begrenzing van de dubbelbestemming Waarde – Landgoed en buitenplaats weer.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan OMMA. De blauwe lijn geeft de gewenste begrenzing van de dubbelbestemming Waarde – Landgoed en buitenplaats weer.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Adviesbureau Haver Droeze



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan OMMA. De huidige begrenzing van het bestemmingsvlak is in rood aangegeven. De gewenste begrenzing is in blauw aangegeven, waarbij de rode lijn als bouwrens gehandhaafd kan worden.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Adviesbureau Haver Droeze

6.10 –

6.11 Woudenbergseweg 42a te Maarsbergen– Landgoed Kombos