

Portefeuillehouder

M.J. van Dijk

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

Dore.Sengers@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254089

Registratie nummer

Z/20/186038-VB/20/96644

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kortelaan 20 te Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan "Kortelaan 20 Maarssen" te beantwoorden door middel van de vaststelling van de Nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan "Kortelaan 20 Maarssen" (IDN NL.IMRO.1904.BPkortelaan20MDP-OW01) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

Samenvatting

Initiatiefnemers zijn voornemens op de locatie aan de Kortelaan 20 te Maarssen twee vrijstaande woningen te realiseren ter vervanging van de momenteel leegstaande bedrijfspanden. Initiatiefnemers worden tevens de bewoners van de beoogde woningen.

Het college heeft op 14 juli 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage te leggen. Tijdens de ter inzagelegging zijn er vier zienswijzen ingediend, waarvan er 3 positief waren over de ontwikkeling. De inhoud van de zienswijzen leidt tot een kleine aanpassing in de regels van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Kortelaan 20" te Maarssen met IDN: NL.IMRO.1904.BPkortelaan20MDP-OW01, inclusief bijlagen.
2. Nota van zienswijzen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie aan de Kortelaan 20 te Maarssen naar woningbouw. In het kader van deze herontwikkeling wordt de verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt. In de toekomstige situatie worden twee grondgebonden woningen gerealiseerd.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

Zienswijzen

In de zienswijzen zijn bezwaren gemaakt over verlies van privacy, de mogelijkheid tot het oprichten van een zendmast, nutsvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken. Ook is er in 3 van de 4 zienswijzen positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling.

De zienswijzen leiden tot een kleine aanpassing in de regels van het bestemmingsplan, namelijk dat artikel 9 lid a sub 5 (oprichten zendmast) en artikel 10 lid a (nutsvoorzieningen) verwijderd worden.

Woonvisie

Het verzoek past binnen het uitgangspunt 'Verduurzaming van de woningvoorraad' van de door de gemeenteraad vastgestelde "Actualisatie Woonvisie 2017-2022".

Eerdere besluitvorming

Op advies van de Welstandscommissie hebben het college en de gemeenteraad sinds 2005 een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6,90 meter aangehouden in al hun besluiten inzake ontwikkelingen op het perceel Kortelaan 20 te Maarssen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze maten opgenomen.

Stedenbouw

Het huidige bedrijfspand en aangrenzend terrein zijn sinds de leegstand slecht onderhouden, waardoor het perceel een enigszins verloederde indruk maakt. Nieuwbouw zal een kwaliteitsimpuls aan dit perceel geven. De situering van de twee woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt het meest logisch gezien de vorm van het perceel en de omliggende bebouwing. Ook voldoen de afstanden tot omliggende perceelgrenzen aan alle wetgevingen.

Vooroverleg

Het conceptbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners en zij hadden geen opmerkingen die het bouwen van de woningen niet mogelijk zouden maken.

Parkeren

Het plan zal voldoen aan de parkeernorm uit het GVVP en het parkeren zal op eigen terrein opgelost worden.

Kanttekeningen

Indien uw raad dit bestemmingsplan niet vaststelt zal het perceel Kortelaan 20 te Maarssen de bedrijfsbestemming houden.

Communicatie

De initiatiefnemers hebben diverse keren de omwonenden geïnformeerd over hun plannen, onder andere tijdens een informatieavond op 11 maart 2020.

De direct omwonenden zijn geïnformeerd over de procedure en terinzagelegging middels een wijkbericht.

Vanwege de coronamaatregelen was een inloop/informatieavond niet mogelijk. In de plaats hiervan waren er 3 contactmomenten met de projectleider gepland. Hiervan is twee keer gebruik gemaakt.

Uw raad is via een RIB op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de initiatiefnemer is op basis van onze nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage ten behoeve van de planbegeleiding en voeren van de planologische procedure. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Hierover zijn in de planschadeovereenkomst afspraken vastgelegd en is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

3 november 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders