ARCHIEF

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

B&W Voorstel

Agendapunt nummer
15
Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta
Registratienummer
VB/17/09194
Zaaknummer
Z/17/126620
Registratiedatum
11 december 2017
Uiterste datum behandeling in raad

Pers

Datum collegevergadering
16 januari 2018

Onderwerp
Ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 Tienhoven.

Paraaf + datum:

Afdeling + team
Ontwikkeling / Ruimtelijke ontwikkeling

Opsteller
Ciska Looijmans

Afdelingsmanager
Dennis Boekhout

Openbaar Openbaar

Ondernemingsraad nee

Bijlagen
1. Ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 Tienhoven
2. Nota Overleg

Besluit college CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit
1. Instemmen met het ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 en de Nota Overleg.
2. Het ontwerpwijzigingsplan ter inzage leggen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

9194_1.DOC/LC1

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

TOELICHTING

Inleiding

De percelen Laan van Niftarlake 40 en 42 zijn gelegen ten oosten van de Laan van Niftarlake in Tienhoven. Momenteel zijn op de locatie een kerk en een parochiewoning gesitueerd. De kerk is al enige jaren niet meer als zodanig in gebruik. Voor het perceel Laan van Niftarlake 40-42 is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Maarssen' (vastgesteld d.d. 17-12-2013) van toepassing. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen-2'. Voor het terrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt maximaal 4 nieuwe woningen te bouwen.

Op 29 augustus 2017 heeft u ingestemd met het plan om 4 woningen te realiseren op het perceel van de kerk en het parochiehuis. De woningen zijn gelegen aan een gezamenlijk erf. De 2 voorste woningen voegen zich in de lintbebouwing aan de Laan van Niftarlake. De 2 achterste woningen krijgen een meer ondergeschikt en schuurachtig karakter. Het bouwplan refereert aan het agrarisch ensemble/erf, waarbij sprake is van een eigentijds karakter.

Argumenten

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ter voorbereiding van het wijzigingsplan is het voorontwerpplan aan diverse instanties toegestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Er zijn 4 reacties binnengekomen. De binnengekomen overlegreacties zijn verwerkt in de Nota Overleg. De reacties geven op verschillende punten aanleiding tot wijziging van het voorontwerp. In hoofdstuk 3 van de nota worden deze wijzigingen genoemd. De wijzigingen hebben met name betrekking op de nadere onderbouwing van enkele onderzoeksaspecten. De onderzoeken en het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) zijn naar aanleiding hiervan aangepast. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpwijzigingsplan.

Overleg met omwonenden en overige instanties

Voor dit plan is geen inspraakprocedure gehouden omdat ervoor is gekozen om door middel van het oprichten van een klankbordgroep met de omwonenden in gesprek te gaan. Op 30 augustus 2016 zijn de inwoners geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Op 12 oktober en 2 november 2016 heeft er een klankbordbijeenkomst plaatsgevonden.

De plannen voor de Laan van Niftarlake 40-42 in Tienhoven zijn daarnaast meerdere keren besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het overleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in de plannen. Er is onderscheid gemaakt in een eerstelijns bebouwing en een tweedelijns (qua uitstraling ondergeschikte) bebouwing zodat de plannen zich op een betere wijze voegen in de oorspronkelijke agrarische lintbebouwing aan de Laan van Niftarlake. Met de gekozen opzet refereert het plan aan een agrarisch ensemble/erf. Op 5 september 2017 heeft de commissie positief geadviseerd over de voorgenomen plannen.

Kanttekeningen

Bezwaren omwonenden

Omdat bij de voorbereiding van de plannen ervoor gekozen is via een klankbordgroep de omwonenden en de Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen bij de plannen te betrekken, is er geen formele inspraakprocedure gevoerd. Dit is ook geen wettelijke verplichting. Bij enkele omwonenden is er weerstand tegen de voorgenomen plannen. Zij vinden 4 woningen te veel voor de locatie en niet passend binnen de bestaande open bebouwingsstructuur. Daarnaast zijn zij van mening dat een dergelijke ontwikkeling aanleiding zal zijn voor een verdere verdichting aan de Laan van Niftarlake, wat ten koste zal gaan van het open bebouwingsbeeld en karakter van het gebied.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Uitvoering
Na instemming van het college met het ontwerpwijzigingsplan en de Nota Overleg zal het ontwerpwijzigingsplan ter visie worden gelegd, zodat conform artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken zienswijzen ingediend kunnen worden.

De totale planning voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

1	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (6 wkn)	Januari 2018 – februari 2018
2	Vaststelling (gewijzigd) ontwerpwijzigingsplan	Maart 2018
3	Beroepsprocedure Raad van State	2018 - 2019

Daar waar mogelijk zullen we het proces versnellen.

Communicatie en Participatie
Er wordt via de gebruikelijke weg en in de officiële mededelingen melding gedaan dat het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken ter visie ligt. Via een email bericht waar belangstellenden zich voor konden aanmelden zal de buurt op de hoogte worden gesteld van de ter inzagelegging.

Raadsinformatiebrief
Wij stellen voor de volgende tekst in de raadsinformatiebrief op te nemen
Via deze weg willen wij u informeren over de ter visie legging van het ontwerpwijzigingsplan 'Laan van Niftarlake 40-42'. Dit ontwerpwijzigingsplan maakt de realisatie van 4 woningen mogelijk op het perceel van de kerk en parochiewoning aan de Laan van Niftarlake 40 en 42 in Tienhoven.

Het ontwerpwijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting) wordt gedurende 6 weken in het kader van zienswijzen ter inzage gelegd op het gemeentekantoor in Maarssen en is digitaal beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De beoordeling van de zienswijzen en het vaststellen van het wijzigingsplan door het college wordt verwacht in maart 2018. Met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'.

Financiële paragraaf
Voor het doorlopen van de procedure worden leges in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridische paragraaf
Het conform artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening verplichte vooroverleg is gevoerd. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij u naar de Nota Overleg.

Risicoparagraaf
Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding 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. Hiervoor is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheidsaspecten
Bij de verdere uitwerking van de plannen zal aandacht worden besteed aan de duurzaamheid. Het bouwplan zal voldoen aan de eisen van het bouwbesluit (EPC norm 0,4). Daarnaast zal GPR gebouwen worden toegepast waarbij de ambitieniveaus van toepassing zijn conform de Woonvisie.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Het stellen van eisen boven het Bouwbesluit is strikt genomen niet geoorloofd. Met de vaststelling van de nieuwe Woonvisie heeft de gemeente echter de ambitie om Nul Op de Meter te stimuleren.

Overige aspecten
Er zijn geen overige aspecten.