



Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht
DEF
April 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
2	Zienswijzen.....	2
2.1	Reclamanten.....	2
2.2	Ontvankelijkheid	2
2.3	Zienswijzen	3
2.3.1	Reclamant 1.....	3
2.3.2	Reclamant 2.....	4
2.3.3	Reclamant 3.....	9
3	Staat van wijzigingen.....	10
3.1	Ambtelijke aanpassingen.....	10
3.2	Aanpassingen.....	10

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op het perceel aan Ter hoogte van Gageldijk 119 te Maarssen is een kassencomplex aanwezig. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn inmiddels beëindigd. Het kassencomplex heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en op termijn zal gaan verslechteren. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Op basis van de provinciale 'Ruimte voor Ruimte' wordt in ruil voor de sloop van het kassencomplex, met een gezamenlijke oppervlakte van 6.450 m², het recht op één compensatiewoning verkregen. Op basis van de regeling dient bij voorkeur op de slooplocatie te worden teruggebouwd. Echter zijn er meerdere redenen waarom dat in dit geval niet wenselijk is.

Daarom is gezocht naar een geschikte locatie voor de compensatiewoning. Deze locatie is gevonden aan de Zogweteringlaan (naast nr. 2) te Maarssen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplannen Herenweg – Gageldijk en Landelijk Gebied Maarssen, waardoor een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Proces tot nu toe

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden in augustus en september 2016;

Het college heeft 22 augustus 2017 in gestemd met de behandeling van het vooroverleg en besloten het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 september 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en heeft met de bijbehorende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 22 september tot en met 2 november 2017 ter inzage gelegen.

Per abuis is verzuimd om de publicatie te plaatsen op de gemeentelijke website. Er is een gerectificeerde publicatietekst geplaatst in de Staatscourant en op de gemeentelijke website en een nieuwe periode voor het indienen van zienswijzen aangegeven van 27 oktober tot en met 7 december 2017.

Gedurende de periode van ter inzage leggingen zijn er 3 zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamanten

Reclamant 1

Brief d.d. 15 oktober 2017, ontvangen op 15 oktober 2017

Reclamant 2

Brief d.d. 30 oktober 2017, ontvangen op 30 oktober 2017

Reclamant 3

Brief d.d. 30 oktober 2017, ontvangen op 30 oktober 2017

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

2.3.1 Reclamant 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de bestemming aan de Zogweteringlaan ong. (naast 2). Gesteld wordt dat de bestaande waarden, de open structuur en uitzicht op het achtergelegen turflandschap, geheel tenietgaan.	<p>In het beeldkwaliteitsplan Herenweg Gageldijk, onderdeel van het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk, wordt aangegeven wat de uitgangspunten voor het gebied Polder Binnenweg zijn. Hoofdlijn is transformatie van bedrijven naar open landschap. Het slopen van de kas aan de Herenweg nabij nr. 119 draagt hier aan bij. Zoals ook in het bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen, hierna genoemd BP Zogweteringlaan, aangegeven is gekeken naar de mogelijkheid en wenselijkheid de woning op of nabij de locatie terug te bouwen.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk wordt aangegeven dat het ongewenst is woonbebouwing in de tweedelij n te plaatsen. Gezien de inrichting van de voor het perceel liggende kavels ter plaatse zou een nieuwe woning op dit perceel alleen mogelijk zijn als deze op circa 90 meter uit de rand van de weg wordt geplaatst. Dit geeft geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en kan tevens gezien worden als precedent ten opzichte van andere initiatieven. Ook een ander perceel aan de Gageldijk komt niet voor bebouwing in aanmerking omdat de geluidsbelasting op die plek te hoog is.</p> <p>Na overleg met de initiatiefnemer is het perceel aan de Zogweteringlaan in beeld gekomen. Om te kunnen beoordelen of er met de bouw van de woning per saldo een kwaliteitsverbetering ontstaat is het ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld, bijlage 1 bij het bestemmingsplan. In het Ruimtelijk Kwaliteitsplan, wat onderdeel is van het bestemmingsplan, wordt ingegaan op de waarden van het gebied en de inpassing van de woning.</p> <p>In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de situering van de woning en de versterking van de landschapswaarden. Hierin wordt aangegeven dat de langs gestrekte structuur van het landschap wordt versterkt door het aanbrengen van laanbeplanting, en de situering van de gebouwen in de lengte richting. Ook de situering van de woning in de bebouwingsstructuur van de Zogweteringlaan met een groen erf met een tuin aan de voorzijde draagt bij aan versterking van het groene karakter van de Zogweteringlaan.</p>	Nee

		<p>Conclusie: Ons inziens wordt in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan voldoende onderbouwd waarom de bouw van de woning op aan de Zogweteringlaan geen aantasting geeft van de bestaande waarden van het gebied en er een versterking van de landschappelijke structuur ontstaat door groene inrichting op het perceel. Ons inziens ontstaat per saldo en betere ruimtelijke situatie als de nieuwe woning aan de Zogweteringlaan wordt teruggebouwd. Onderdeel van het Ruimtelijk kwaliteitsplan is de formulering van de basisinspanning en het erfinrichtingsplan. Deze zaken moeten worden uitgevoerd om gebruik te mogen maken van de woning. Hiervoor is in het bestemmingsplan Zogweteringlaan een voorwaardelijke verplichting op genomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
b.	Reclamant meent dat deze aantasting van het bestaande landschap tot waardevermindering van de eigen woning zal leiden.	<p>De gemeente kan een bestemmingsplan wijzigen. Indien u van mening bent dat u schade leidt door de verandering dan kunt u binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	Nee

2.3.2 Reclamant 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Er wordt onterecht gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling	<p>De 'ruimte voor ruimte regeling' is een regeling op basis van artikel 3.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Utrecht die het mogelijk maakt bebouwing in de vorm van kassen af te breken en een woning terug te bouwen. Voor kassen geldt een minimum van 5000m2 wat afgebroken moet worden om 1 woning terug te mogen bouwen. De gemeente heeft deze regeling overgenomen in haar bestemmingsplannen.</p> <p>Het initiatief voor het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling ligt bij de eigenaar van de kas. De eigenaar heeft ons verzocht gebruik te mogen maken van de ruimte voor ruimte regeling omdat hij geen bedrijfsactiviteiten meer wil uitoefenen op het perceel bij Gageldijk 119b. Hiervoor heeft de eigenaar de benodigde stukken ingediend bij de gemeente. Het initiatief komt</p>	Nee

		<p>niet van de gemeente.</p> <p>In artikel 5.6.2. van het bestemmingsplan Herenweg - Gageldijk worden de voorwaarden gegeven voor het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling binnen het bestemmingsplan gebied. De gemeentelijke regeling biedt ruimte voor een andere locatie binnen het bestemmingsplan gebied.</p> <p>In artikel 3.11 van de PRV (herijking 2016) wordt aangegeven dat herbouw van de woning niet in alle gevallen op het vrijkomende perceel hoeft plaats te vinden maar er ook voor een andere locatie gekozen kan worden. Dit kan als er per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Bij ons antwoord bij 2.3.1. a hebben wij al aangegeven waarom wij van mening zijn dat er per saldo een betere ruimtelijke kwaliteit ontstaat.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
b.	Onderbouwing van de ruimtelijke verbetering is onvoldoende	<p>In de het Ruimtelijk Kwaliteitsplan (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit. Daarin wordt ook aangegeven waarom het wenselijk is dat de kassen aan de Gageldijk verdwijnen en het terugbouwen van een woning op de plek van de te slopen kassen niet wenselijk is. De woning komt in de tweede-lijnsbebouwing en voldoende ruimte voor een passende situering op de kavel zelf ontbreekt. Ook staan er al twee woningen, Gageldijk 119b en 120, tussen de kavel waar de kas staat en de Gageldijk. Een andere kavel van (familie van) de eigenaar aan de Gageldijk komt niet in aanmerking vanwege het verkeersgeluid.</p> <p>De woning is op de locatie aan de Zogweteringlaan goed inpasbaar en wordt als passend gezien binnen het beeldkwaliteitsplan. Met uitvoering van het erfinrichtingsplan ontstaat er een richting die de gebiedswaarden ondersteunt en verbetert. Door de woning aan de Zogweteringlaan terug te bouwen ontstaat er aan de Gageldijk een betere situatie en worden de waarden van de locatie aan de Zogweteringlaan niet aangetast en op punten verbetert.</p> <p>Conclusie: De onderbouwing geeft voldoende aan waarom met het terugbouwen van de woning aan de Zogweteringlaan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt.</p>	Nee
c.	In het bestemmingsplan Buitengebied wordt	Onduidelijk is uit welk bestemmingsplan deze passage komt. Een dergelijke	Nee

	aangegeven dat 'woningbouw uitsluitend kan als er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn' .	<p>regeling heeft betrekking op extra woningen in het landelijkgebied die niet via een ruimte-voor-ruimte-regeling tot stand komen. Het gaat dan om uitbreiding van een woongebied met meerdere woningen.</p> <p>Met het voorliggende plan wordt met toepassing van de 'ruimte voor ruimte regeling' een woning mogelijk gemaakt. De provincie heeft de aanvraag in het kader van het vooroverleg getoetst en aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan.</p> <p>Het plan past binnen de reikwijdte van de 'ruimte voor ruimte regeling'. Daarnaast kent het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk regels ten aanzien van het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling.</p> <p>Conclusie Het voornemen past binnen de regeling voor 'Ruimte voor ruimte'</p>	
d.	Waarom wordt er afgeweken van het uitgangspunt van herbouw aan de Gageldijk 119.	<p>Er worden een aantal argumenten aangegeven waarom herbouw aan de Gageldijk niet mogelijk is.</p> <p>- Beeldkwaliteitsplan Herenweg- Gageldijk (onderdeel van het bestemmingsplan Herenweg – gageldijk):</p> <p>'Het open en landelijke karakter van het gebied vormt in deelgebied Polder Binnenweg het uitgangspunt voor de transformatie. Met de gewenste transformatie van bedrijvigheid naar wonen moet de openheid versterkt worden. Om dit te bereiken is alleen eerstelijns bebouwing mogelijk ter hoogte van de percelen waar momenteel kassen of bedrijfscomplexen gesitueerd zijn. Deze nieuwe bebouwing sluit zo veel mogelijk aan op de aangrenzende bebouwing'</p> <p>Hieruit blijkt dat voor de locatie Gageldijk 119b een transformatie van glas naar openruimte gewenst is. Dit wordt bereikt door de kas te slopen. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan aan dat uitgangspunt is dat nieuwe bebouwing als eerste-lijnsbebouwing mag terugkomen.</p> <p>Zoals hierboven bij 2.3.2. onder b al aangegeven is er op de kavel waar de kas wordt gesloopt geen ruimte om de nieuwe woning in de eerstelijns bebouwing terug te bouwen. Daarnaast kan er meer ruimtelijke kwaliteit ontstaan als de woning op een andere plek wordt teruggebouwd.</p> <p>Conclusie: Herbouw aan de Gageldijk is niet wenselijk en mogelijk</p>	Nee
e.	In het bestemmingsplan is sprake van nog een kavel aan de Gageldijk in het bezit van de	Het betreft de kavel naast de Gageldijk 2-4. Deze kavel is niet eigendom van de aanvrager maar van een familielid. Deze kavel is om twee redenen	Nee

	eigenaar waar ligt deze en waarom wordt niet een van de andere kavels in eigendom van de aanvrager gebruikt voor de compensatie.	<p>afgefallen voor herbouw van de woning.</p> <p>1. Ruimtelijk stedenbouwkundig is het niet wenselijk hier bebouwing toe te voegen. De open ruimte tussen de Gageldijk en Noordelijke Ring Utrecht (NRU) is nu open en het uitgangspunt is dit zo te houden omdat hier nog ruim zicht is over de NRU naar de polder Buitenweg. Dit staat ook in het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk aangegeven.</p> <p>2. De kavel ligt dicht bij de NRU en binnen de geluidscontour van de NRU. De geluidsbelasting op de nieuwe woning zou rond de maximaal toelaatbare belasting voor een woning in het buitengebied liggen. De geluidbelasting zou zowel aan de voorkant als aan de achterkant erg hoog zijn waardoor er geen goed woon- en leefklimaat gecreëerd kan worden.</p> <p>Conclusie: Het is niet wenselijk en mogelijk een woning te bouwen op de alternatieve locatie aan de Gageldijk.</p>	
f.	De Quicksan Flora en Fauna is niet in de juiste periode uitgevoerd waardoor het onderzoek onvolledig is.	<p>De Quicksan Flora en Fauna is getoetst door de Omgevingsdienst (ODRU). Zij hebben gekeken naar de gehanteerde onderzoeksmethode en de conclusies. In het advies van ODRU, d.d. 18 november 2016 (zie bijlage A) wordt aangegeven dat de Quicksan akkoord is.</p> <p>Conclusie: Op basis van het advies van de ODRU kan aangenomen worden dat het rapport op de juiste manier tot stand is gekomen, de onderzoeken voldoende zijn en de conclusies juist zijn getrokken.</p>	Nee
g.	Het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling wordt onvoldoende onderbouwd. Hierdoor is de conclusie dat er afgeweken kan worden van Focus op Morgen niet geldig.	In het bestemmingsplan en de bijlagen is voldoende aangegeven waarom gebruik gemaakt kan worden van de ruimte voor ruimte regeling. De ruimte-voor-ruimte regeling is bedoeld om het buitengebied vrij te maken van agrarische gebouwen die niet meer gebruikt worden. Dit sluit aan bij de thema's van 'Focus op Morgen'. De ruimtelijke kwaliteitswinst die wordt gehaald door het slopen van de kas en het terug bouwen van een woning in een ander gebied is ons inziens leidend en voldoende onderbouwd.	Nee
h.	Wat is het verschil tussen dichtbegroeide bermen en een pluktuin.	Een pluktuin wordt speciaal aangelegd met soorten die interessant zijn om te plukken of voor een speciale kleur of vorm. Ook het doel zijn insecten te trekken. Een dichtbegroeide berm kan allerlei soorten bevatten maar zal, afhankelijk van de ondergrond, de ligging en het beheer meestal bestaan uit grassen en enkele veel voorkomende kruiden en bloemen.	Nee

i.	Wat betekent 'semi-openbaar' bij de pluktuin	De pluktuin kan 's avonds worden afgesloten om vandalisme te voorkomen.	Nee
j.	Is de maximale bebouwing nu bereikt op het perceel.	Er kan (na de bouw van de woning) ook vergunningvrij worden gebouwd op het perceel. Deze mogelijkheid is middels het bestemmingsplan niet uit te sluiten. Conclusie: Vergunningvrij zijn er na de bouw van de woning nog bouw mogelijkheden.	Nee
k.	Kan de bebouwing verder naar achter geplaatst worden. Op de lijn van de Boerderij op Zogweteringlaan 2a	In het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) wordt op pagina 12 aangegeven dat gekozen is voor een situering van de woning en het bijgebouw centraal op het perceel. Hier is voor gekozen zodat er geen wandwerking langs de Zogweteringlaan ontstaat en op die manier een de bebouwingsmassa's langs de Zogweteringlaan in een meer vloeiende lijn komen te staan. Het plaatsen van de woning verder op de kavel past niet in de bebouwingsritmiek van de Zogweteringlaan. Bovendien is het stedenbouwkundig niet logisch de woning achter op de kavel te plaatsen. De situatie op het perceel van Zogweteringlaan 2a waaraan wordt gerefereerd is anders. Hier loopt de kavel verder door naar achter waardoor er ook achter de woning nog ruimte is. Ook staan er nog enkele (bedrijfs)gebouwen achter de woning. Ook moet rekening gehouden worden met voldoende afstand tussen de nieuwe woning en het ernaast gelegen agrarische bedrijf. De afstand van het bouwvlak van de nieuwe woning tot de voorkant van de kavel is circa 80 meter en de afstand tot de tegenover gelegen woningen is circa 100 meter. De woning komt met de kopse kant naar de weg te liggen en in de lengte richting van het perceel. De afstand en situering van de woning maken dat er geen sprake is van wandvorming aan de Zogweteringlaan. Conclusie: Het verplaatsen van de woning verder achter op het perceel is stedenbouwkundig/ruimtelijk niet logisch. De afstand tot de woningen aan de overzijde van de Zogweteringlaan is ca 100 meter. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat.	Nee
l.	Het perceel alleen ontsluiten via de Zogweteringlaan 2a. Dit is beter voor de verkeersintensiteit Zogweteringlaan	Het perceel heeft nu een eigen toegang. Deze blijft gehandhaafd. De toegang die er nu is via het perceel Zogweteringlaan 2a vervalt. Alleen een ontsluiting op die plek is niet logisch. De verwachte verkeersintensiteit voor de woning is laag en draagt niet bij aan de verkeersonveiligheid.	Nee

		Conclusie: De ontsluiting van het perceel aan de Zogweteringlaan geeft geen verkeersonveilige situatie.	
--	--	--	--

2.3.3 Reclamant 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In de toelichting graag de oppervlakte van het resterende deel van de kas aanpassen van 50m ² naar circa 78m ² . (3.1 1 ^e alinea van de toelichting)	Dit zal in de toelichting aangepast worden.	Ja
b.	In de toelichting is er tekstueel sprake van 6.450 m ² te slopen kas in figuur 3.1 staat aangegeven dat het gaat om 6.500 m ² gaat.	De tekst van de toelichting en de figuur 3.1 zullen op elkaar afgestemd worden. Uit de gegeven van de gemeente is gebleken dat de huidige kas inclusief de 78m ² op het perceel van reclamant 3 circa 6168 m ² is. In het bestemmingsplan zal zowel in de toelichting als in het ruimtelijk kwaliteitsplan worden opgenomen worden dat er circa 6100 m ² kas gesloopt wordt.	Ja
c.	In het Ruimtelijk kwaliteitsplan is er sprake van 6.500 m ² . Dit wijkt af van wat er in de toelichting staat	De toelichting en de het Ruimtelijk kwaliteitsplan zullen op elkaar afgestemd worden. Het gaat om circa 6100 m ² te slopen kas.	Ja
d.	In het Ruimtelijk kwaliteitsplan wordt een aantal keer genoemd dat de kassen ter hoogte van Gageldijk 119b staan. Gageldijk 119b betreft het adres van reclamant, niet van de kas.	De kas heeft geen eigen huisnummer. Voor de duidelijkheid is gekozen voor de aanduiding 'ter hoogte van' de Gageldijk 119b. Er wordt niet gesuggereerd dat de kas zich 'op' het perceel Gageldijk 119b bevindt.	Nee
e.	Op pagina 10 van de toelichting wordt aangegeven dat ten zuiden van de kas het perceel Gageldijk 121 ligt, dit moet zijn Gageldijk 119b.	Wij zullen dit aanpassen naar Gageldijk 119b, dit betreft de dichtst bij de kas gelegen woning. Overigens is Gageldijk 121 ook ten zuiden van de kas gelegen.	Ja
f.	Op pagina 10 van de toelichting wordt aangegeven dat zich ten zuiden van de kas onbebouwde grond met erfverharding zou bevinden, dit is niet juist. Hier staat de woning van reclamant.	Bedoeld is hier een beschrijving te geven van de gronden ten oosten en westen van de kas. De toelichting zal worden aangepast.	Ja

3 Staat van wijzigingen

3.1 Ambtelijke aanpassingen

1. Eind 2016 een nieuwe PRV vastgesteld. De tekst uit de aangepaste PRV zal in hoofdstuk 4.2 van de toelichting worden opgenomen.
2. Uit de gemeentelijke digitale gegevens blijkt dat de te kas een oppervlakte heeft van circa 6.168 m2 hiervan wordt 6.090 m2 gesloopt. De resterende 78m2 blijft gehandhaafd en staat op het perceel van reclamant 3.

3.2 Aanpassingen

	Toelichting	Aanpassing	
1	Op diverse plekken	De oppervlakte van de slopen kas aanpassen naar circa 6.100m2 in plaats van 6.450 m2	Ambtelijk/2.3.3.
2.	Pag. 13 (3.1.1)	Van de kas blijft 78m2 gehandhaafd. De zinsnede aanpassen naar 'met uitzondering van 78m2 aan kas buiten het plangebied'	2.3.3
3.	Pag. 10	... aan de zuidzijde begrensd door het woonperceel (Gageldijk 121) vervangen door: ... aan de zuidzijde begrensd door het woonperceel (Gageldijk 119b)	2.3.3
4.	Pag. 10, laatste zin	Aanpassen naar ten oosten en westen van de kas	2.3.3
5.	4.2	De tekst van de laatste versie van de PRV invoegen	Ambtelijk
6.	Diverse plekken	Teksten geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving	Ambtelijk
	Bijlage 1		
7.	Diverse plekken	De oppervlakte (het te slopen deel) van de kas aanpassen naar circa 6.100 m2	Ambtelijk/2.3.3