

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 140346 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)  
[info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)

**Commissie**

Fysiek Domein

**Portefeuillehouder**

J.W.E. Klomps

**Organisatie onderdeel**

Fysiek domein

**E-mail opsteller**

[Loes.van.de.craats@stichtsevecht.nl](mailto:Loes.van.de.craats@stichtsevecht.nl)

**Telefoonnummer opsteller**

0346254520

**Registratie nummer**

Z/16/57457-VB/18/09265

# Raadsvoorstel

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. naast 2 – Gageldijk ter hoogte van nr. 119 te Maarssen

**Begrotingswijziging**

n.v.t.

**Datum raadsvergadering**

18 december 2018

**Datum commissievergadering**

27 november 2018

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de “Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. naast 2 – Gageldijk ter hoogte van nr. 119 te Maarssen” onder 3.3.1 tot en met 3.3.3 ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Het ontwerpbestemmingsplan “Zogweteringlaan ong. naast 2 – Gageldijk ter hoogte van nr. 119 te Maarssen” te wijzigen conform de in de “Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. naast 2 – Gageldijk ter hoogte van nr. 119 te Maarssen” opgenomen “Staat van wijzigingen” die onderdeel uitmaakt van dit besluit.;
3. Het bestemmingsplan “Zogweteringlaan ong. naast 2 – Gageldijk ter hoogte van nr. 119 te Maarssen” met elektronisch ID: NL.IMRO.1904.BPZogwtrnglnnb2MRS-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeentelijke kosten gedekt worden uit de leges voor het bestemmingsplan en planschade overeenkomst waarmee de kosten afdoende zijn gedekt.

### Samenvatting

Op het perceel achter Gageldijk 119b te Maarssen is een kassencomplex aanwezig. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn inmiddels beëindigd. Het kassencomplex had geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd werd waardoor het complex op termijn zou verslechteren. Het was daarom wenselijk de kassen te slopen. In december 2017 zijn de kassen door de eigenaar gesloopt vooruitlopend op de afronding van het bestemmingsplan. De gemeente is hier van op de hoogte gesteld.

Op basis van de provinciale ‘Ruimte voor Ruimte’ wordt in ruil voor de sloop van het kassencomplex, met een oppervlakte van 6.100 m<sup>2</sup> (78m<sup>2</sup> blijft gehandhaafd op het perceel Gageldijk 119b) 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. In paragraaf 3.1 van het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. Er 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 de geldende bestemmingsplannen Herenweg – Gageldijk en Landelijk Gebied Maarssen, waardoor een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk is.

## **Bijlagen**

1. Ontwerp bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen;
2. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen;

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Het bestemmingsplan 'Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen' beoogt het middels de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' mogelijk maken van de sloop van een kas aan de Gageldijk om meer open ruimte te creëren en de bouw van de vervangende woning aan de Zogweteringlaan naast nummer 2 in Maarssen.

## **Relatie met bestaand beleid en regelgeving**

Het slopen van de kas past binnen het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan waarin staat dat er in de zone waar de kas staat gestreefd wordt naar meer openheid. De nieuwbouw van de woning aan de Zogweteringlaan past niet in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen. Het betreft buitengebied, waar in principe geen extra woningen mogen worden gebouwd. Omdat de provinciale 'ruimte-voor-ruimte-regeling' de ruimte laat woningen op een andere plek terug te bouwen, het aantal woningen niet toeneemt en er per saldo ruimtelijke kwaliteitswinst op treedt, kan er meegewerkt worden aan de bouw van de woning aan de Zogweteringlaan.

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. Na vaststelling wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Zij kan nog een reactieve aanwijzing geven omdat de provincie een zienswijze heeft ingediend.

## **Argumenten**

### Ruimte voor ruimte regeling

De aanvrager wil gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling, artikel 3.11 van de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV). De ruimte voor ruimte regeling gaat uit van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen of kassen waarvoor een woning mag worden teruggebouwd. Voor kassen geldt dat tenminste 5.000m<sup>2</sup> moet worden gesloopt om één woning terug te mogen bouwen. De woning komt in principe terug op het perceel/plek waar de gebouwen worden gesloopt maar de PRV geeft in artikel 3.11 onder c. ook de ruimte om de woning elders terug te bouwen als dit meer ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert. De ruimte voor ruimte regeling is overgenomen in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk. Hier wordt ook de mogelijkheid geboden de woning elders te realiseren als dit ter plaatse niet mogelijk is in de eerstelijns bebouwing.

De aanvrager heeft op de locatie aan de Gageldijk 6.100 m<sup>2</sup> kas staan. Als deze kas wordt gesloopt is dit voldoende voor het terugbouwen van één woning. Deze locatie is gelegen in het landelijk gebied buiten de rode contour.

### Kassen al gesloopt

Om gebruik te kunnen maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling moeten de kassen fysiek aanwezig zijn op de locatie als de regeling wordt toegepast. De kassen aan de Gageldijk zijn december 2017 gesloopt. Op dat moment was de zienswijze periode voor het Ontwerp bestemmingsplan al afgerond. De verwachting was dat het bestemmingsplan in het voorjaar van 2018 ter vaststelling voorgelegd zou kunnen worden aan de gemeenteraad. De gemeente is op de hoogte gesteld van het voornemen tot sloop.

#### Locatiekeuze terugbouwen van de woning.

Er is gekozen de woning terug te bouwen aan de Zogweteringlaan naast nr. 2. Ook deze locatie is gelegen in het landelijk gebied, buiten de rode contour. De locatie aan de Gageldijk viel af omdat hier alleen in de 2<sup>e</sup> lijn (achter de strook met woningbouw) gebouwd kon worden en dit tegen de principes van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gaat. Een andere locatie naast de Gageldijk 2-4 viel af vanwege de geluidbelasting en ook hier was het uitgangspunt dat de ruimte opengehouden zou moeten worden vanwege doorzichten.

De kavel aan de Zogweteringlaan naast nr 2 is ook in het bezit van de aanvrager. Op deze plek voegt de woning zich in de bestaande structuur. Er ontstaat meer ruimtelijke kwaliteitswinst dan wanneer er aan de Gageldijk een woning wordt terug gebouwd.

#### Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens meerdere bewoners van de Zogweteringlaan. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van 6 weken ingediend en ontvankelijk. De behandeling van de zienswijzen vindt u terug in hoofdstuk 3 van de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen".

#### Aanpassingen

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan en de bijlagen op onderdelen aan te passen. Het gaat om tekstuele aanpassingen in de toelichting op het bestemmingsplan en bijlage 1 (het Ruimtelijk Kwaliteitsplan).

#### Kostenverhaal

Voor dit plan is een planschade overeenkomst afgesloten. Hiermee kan eventuele plan- en nadeelschade op de aanvrager worden verhaald. De kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges voor het bestemmingsplan.

#### **Kanttekeningen**

##### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het betreft een bestemmingsplanprocedure die al sinds 2016 loopt. Vanwege een wetwijziging die 7 juli 2017 plaatsgevonden heeft moet er, voordat de bestemmingsplanprocedure gestart wordt, een apart besluit genomen moet worden op de plan m.e.r.-beoordeling ook als deze valt onder de vrijstelling. Dat is in dit geval niet gebeurd.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onder 5.9.3 aangegeven dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig is. De ODRU heeft in haar beoordelingsnotitie van 18 november 2016 aangegeven dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoet met het oog op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen m.e.r.-rapportage nodig.

##### Zienswijzen termijn is verlengd

Na de publicatie van de terinzagelegging op 21 september 2017 is ons gebleken dat de publicatie van het bestemmingsplan niet terug te vinden was op de gemeentelijke website. Besloten is de terinzagelegging opnieuw te starten. De eerste termijn liep van 22 september tot en met 2 november 2017 de 2<sup>e</sup> termijn liep van 27 oktober tot en met 7 december 2017. De tijdens de eerste periode ingediende zienswijzen zijn meegenomen in de 2<sup>e</sup> periode en behandeld in de zienswijzennota.

#### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen heeft van 22 september tot en met 2 november 2017 en na rectificatie van 27 oktober tot en met 7 december 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van alle zienswijzen is te vinden in de Nota van beantwoording zienswijzen Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het besluit tot vaststelling van het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant en de website van Stichtse Vecht. Het bestemmingsplan wordt tevens integraal gepubliceerd op de nationale website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### **Financiën, risico's en indicatoren**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden door de aanvrager gedragen en de gemeentelijke kosten voor de procedure zijn gedekt door de leges.

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten.

Het is mogelijk een beroep in te dienen bij de Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Beroep kan alleen worden ingediend indien belanghebbenden een zienswijze hebben ingediend. Beroep is ook mogelijk als het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld afwijkt van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage gelegen heeft.

#### **Vervolg**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan zo snel mogelijk worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State.

18 december 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester