



Nota van beantwoording zienswijzen

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

Gemeente Stichtse Vecht  
November 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.....	3
2.3.3	Reclamant 3.....	5
3	Conclusie.....	6

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Op het perceel ter hoogte van Gageldijk 119 te Maarssen was 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 en op termijn zou gaan verslechteren. Initiatiefnemer heeft verzocht om de ruimte-voor-ruimte-regeling toe te passen, en voor de gesloopte 6.450 m<sup>2</sup> een compensatiewoning terug te bouwen 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 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.	Het (huidige) college stelt zich op het standpunt dat de locatie van de nieuwbouwwoning tot een onevenredige afbreuk leidt van de bestaande openheid en zichtlijnen. De nieuw aangevraagde woning met bijbehorende bebouwing en erfinrichting leidt tot een ongewenste ontwikkeling. Het college laat de bestaande agrarische bestemming met landschappelijke waarden zonder bouw mogelijkheden prevaleren boven de bouwbaarheid van de nieuwbouwwoning op de voorgestelde locatie.	Ja
b.	Reclamant meent dat deze aantasting van het bestaande landschap tot waardevermindering van de eigen woning zal leiden.	Een verzoek om planschade kan worden ingediend na onherroepelijk worden van een planologische maatregel die tot nadeel leidt.	Nee

### 2.3.2 Reclamant 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Er wordt onterecht gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling	De ruimte-voor-ruimte-regeling biedt de mogelijkheid om bij sloop van 5000 m2 aan kassen een nieuwbouwwoning terug te bouwen. Dit hoeft niet per se op de locatie van de gesloopte kassen. Overigens heeft initiatiefnemer vooruitlopend op het raadsbesluit aangaande het bestemmingsplan, voor eigen rekening en risico, de kassen gesloopt.	Nee
b.	Onderbouwing van de ruimtelijke verbetering is onvoldoende	Het (huidige) college stelt zich op het standpunt dat de toevoeging van een nieuwbouwwoning aan de Zogweteringlaan naast nr. 2 niet leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst – buiten de rode contour - die de compensatie van de gesloopte kassen ter hoogte van de Gageldijk 119 rechtvaardigt.	Ja
c.	In het bestemmingsplan Buitengebied wordt aangegeven dat 'woningbouw uitsluitend kan als er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn'.	Niet duidelijk is uit welk bestemmingsplan deze passage komt. Een dergelijke regeling heeft betrekking op extra woningen in het landelijk gebied die niet via een ruimte-voor-ruimte-regeling tot stand komen. Het gaat dan om uitbreiding van een woongebied met meerdere woningen.	Nee
d.	Waarom wordt er afgeweken van het uitgangspunt van herbouw aan de Gageldijk 119.	Initiatiefnemer heeft verzocht de compensatiewoning te realiseren naast Zogweteringlaan nr. 2. Het college stelt zich echter op het standpunt dat de bestaande openheid – buiten de rode contour - op deze locatie onevenredig wordt aangetast door de voorgestelde nieuwbouwalocatie. De sloop van de kassen rechtvaardigt niet de compensatiewoning op de aangevraagde locatie. Hiermee voldoet het plan niet aan de eisen van een goede ruimtelijke	Ja

		ordering.	
e.	In het bestemmingsplan is sprake van nog een kavel aan de Gageldijk in het bezit van de eigenaar waar ligt deze en waarom wordt niet een van de andere kavels in eigendom van de aanvrager gebruikt voor de compensatie.	Het college beoordeelt het bestemmingsplan zoals dit door initiatiefnemer is ingediend. Het is aan initiatiefnemer om een alternatieve locatie voor te stellen die de compensatie voor de gesloopte kassen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rechtvaardigt.	Ja
f.	De Quicksan Flora en Fauna is niet in de juiste periode uitgevoerd waardoor het onderzoek onvolledig is.	De Quicksan Flora en Fauna is getoetst door de Omgevingsdienst (ODRU). In het advies van ODRU d.d. 18 november 2016 (zie bijlage A) wordt aangegeven dat de Quicksan akkoord is.	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.	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 meer dan 5000 m2 aan kassen rechtvaardigt conform het provinciaal beleid en de verdiscontering hiervan in de gemeentelijke bestemmingsplannen in beginsel een compensatie in de vorm van een nieuwbouwwoning.	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 kunnen hiermee insecten worden aangetrokken. 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.	Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen. Naast de eerdere overwegingen aangaande de aangevraagde nieuwbouwlocatie acht het college deze extra bebouwingsmogelijkheid evenmin gewenst.	Ja
k.	Kan de bebouwing verder naar achter geplaatst worden. Op de lijn van de Boerderij op Zogweteringlaan 2a	De omgeving van de voorgestelde nieuwbouwlocatie kenmerkt zich door de dorsbebouwing van Maarssen aan de zuidzijde van de Zogweteringlaan en het verblijfsrecreatiegebied ter plaatse van de Wilgen Plas ten noordwesten van het plandeel. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonwijken van Maarssen, agrarische gronden, verblijfsrecreatie en agrarisch in gebruik zijnde gronden.  De locatie bestaat uit een onbebouwd grasperceel. Het plandeel is onbebouwd en onverhard. Qua beplanting zijn enkele solitaire bomen en oeverbeplanting aanwezig.	Nee

		Het college wenst deze bestaande situatie niet aan te tasten met de komst van een nieuwbouwwoning met bijbehorende bouwmogelijkheden en erfinrichting. Het college wenst de openheid en bestaande zichtlijnen ter plaatse te behouden.	
I.	Het perceel alleen ontsluiten via de Zogweteringlaan 2a. Dit is beter voor de verkeersintensiteit Zogweteringlaan	Het plan gaat uit van de aanleg van een nieuwe in- en uitrit ten behoeve van het aangevraagde woonerf. Aangezien het college de toevoeging van een nieuw woonerf ter plaatse geen wenselijke ontwikkeling vindt die aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldoet, behoeft de uitrit nu geen verdere bespreking.	Ja

### 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 50m2 naar circa 78m2 (3.1 1 <sup>e</sup> alinea van de toelichting).	Nu het college de gemeenteraad voorstelt om niet in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan is deze zienswijze niet meer opportuun.	Nee
b.	In de toelichting is er tekstueel sprake van 6.450 m2 te slopen kas in figuur 3.1 staat aangegeven dat het gaat om 6.500 m2 gaat.	Nu het college de gemeenteraad voorstelt om niet in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan is deze zienswijze niet meer opportuun.	Nee
c.	In het Ruimtelijk kwaliteitsplan is er sprake van 6.500 m2. Dit wijkt af van wat er in de toelichting staat	Nu het college de gemeenteraad voorstelt om niet in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan is deze zienswijze niet meer opportuun.	Nee
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.	Gageldijk 119b betreft de dichtst bij de kas gelegen woning. Overigens is Gageldijk 121 ook ten zuiden van de kas gelegen.	Nee
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.	Nee

### **3 Conclusie**

Het college acht de ingediende zienswijzen deels gegrond. Het college stelt zich op het standpunt dat de gesloopte kassen aan de Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen niet een nieuwe burgerwoning met bijbehorende bouwmogelijkheden en erfinrichting rechtvaardigt aan de Zogweteringlaan naast nr. 2. Het college laat de bestaande situatie prevaleren boven de aangevraagde locatie voor de compensatiewoning. Vanaf de Zogweteringlaan bestaat nu een open zichtlijn op de verder gelegen Wilgenplas met kenmerkende legakkers. Het geldende bestemmingsplan en landschapsontwikkelingsplan beschermen deze waarden. Het college stelt zich op het standpunt dat de locatie van de nieuwbouwwoning op deze plek buiten de rode contour tot een onevenredige afbreuk leidt van de bestaande openheid en zichtlijnen. Het college laat de bestaande agrarische bestemming met landschapswaarden zonder bouwmogelijkheden prevaleren boven de bouwmogelijkheid van de nieuwbouwwoning op de voorgestelde locatie. In beginsel volgt het college de ruimte-voor-ruimte-regeling zoals die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en geldende gemeentelijke bestemmingsplannen is opgenomen. Het staat initiatiefnemer in beginsel derhalve vrij van deze regeling gebruik te maken. Hierbij neemt het college in overweging dat zij een terughoudend beleid voert ten aanzien van het bouwen buiten de rode contour. In onderhavig geval acht het college dat de gevraagde nieuwbouwlocatie onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst genereert ten opzichte van de gesloopte kassen op de andere locatie.