

Portefeuillehouder

J.W.E. Klomps

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

tomas.de.smet@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 254540

Registratie nummer

Z/16/57457-VB/18/94228

Raadsvoorstel

Onderwerp

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

Begrotingswijziging

n.v.t.

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 en deels gegrond te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. 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 niet vast te stellen met in achtneming van de zienswijzennota onder 1.

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 voor eigen risico en rekening gesloopt vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente is hier van op de hoogte gesteld.

Het vorige college heeft een bestemmingsplanprocedure in gang gezet om op basis van de provinciale ‘Ruimte voor Ruimte regeling’ planologisch mogelijk te maken dat in ruil voor de sloop van het kassencomplex, met een oppervlakte van 6.100 m² één compensatiewoning aan de Zogweteringlaan (naast nr. 2) te Maarssen kan worden teruggebouwd. Dit in afwijking van de regeling dat op de slooplocatie wordt teruggebouwd. Echter ziet het huidige college – mede op grond van de ingediende zienswijzen – meerdere ruimtelijke argumenten om niet in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

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 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan beoogde de openheid van het betreffende perceel aan de Gageldijk te borgen door de bouw van de compensatiewoning aan de Zogweteringlaan mogelijk te maken. De effecten die deze oplossing heeft voor het gebied aan de Zogweteringlaan worden echter zwaarder gewogen dan herbouw van de compensatiewoning aan de Gageldijk waar immers al die tijd een kassencomplex heeft bestaan en waarbij de bouw van een compensatiewoning duidelijk zou hebben bijgedragen aan een vergroting van de openheid van het landschap op die plek.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De inmiddels geëffectueerde sloop 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, buiten de provinciale rode contour waar in principe geen extra woningen mogen worden gebouwd.

Argumenten

- Ruimte voor ruimte regeling

Initiatiefnemer 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 5.000 m² moet worden gesloopt om één woning terug te mogen bouwen. Initiatiefnemer kan hier een beroep op doen, met dien verstande dat het uitgangspunt is dat op dezelfde plek de compenserende woning wordt teruggebouwd. Dat is hier niet het geval. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geeft evenwel ook de ruimte om de woning elders terug te bouwen als dit meer ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert. Deze ruimte voor ruimte regeling is overgenomen in artikel 3.7.3 van het huidige 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.

Herbouw van de compensatiewoning biedt weliswaar ruimtelijke kwaliteitswinst aan de Gageldijk maar met de bouw aan de Zogweteringlaan is tegelijkertijd sprake van fors kwaliteitsverlies op die locatie, hetgeen wij niet gewenst achten. Hier is geen sprake van een win-win situatie maar het vergroten van ruimtelijke kwaliteit op de ene locatie ten koste van de andere locatie. Per saldo is dus geen sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

- Bouwen buiten de rode contour

Zoals vastgelegd in het collegewerkplan is ons college terughoudend met het bouwen buiten de rode contour. De provinciale ruimte voor ruimteregeling zoals vertaald in het bestemmingsplan biedt het afwegingskader om individuele verzoeken aan te toetsen. Ruimtelijke kwaliteitswinst moet voorop staan waarbij iedere aanvraag op haar merites wordt gewogen. Initiatiefnemer kan zich beroepen op dit afwegingskader. In het onderhavige geval slaat voor ons college de balans de afwijzende kant op.

- Locatiekeuze terugbouwen van de woning

Vanuit initiatiefnemer wordt voorgesteld de compensatiewoning terug te bouwen aan de Zogweteringlaan naast nr. 2. Ook deze locatie is gelegen in het landelijk gebied, buiten de rode contour. Ook hier is het gewenst om de openheid van het gebied te bewaren. Het geldende bestemmingsplan beschermt hier de landschappelijke waarden. Vanaf de Zogweteringlaan bestaat nu vrij zicht op de Wilgenplas en de kenmerkende legakkers. Een woning naast nr. 2 rijgt als het

ware de aanwezige bebouwing aaneen tot een dichte lintbebouwing en verstoort daarmee de overgang van het bebouwde gebied naar het open landschap. Dat de kavel aan de Zogweteringlaan naast nr 2 in beeld is gekomen als mogelijkheid voor de compenserende woning is logisch omdat deze ook in het bezit is van initiatiefnemer, maar op zich zelf kan dat niet doorslaggevend zijn. Afhankelijk van de bedoeling van de bewoning van de nieuwe woning kan dit zelfs tot meer samenklontering van bijgebouwen, activiteiten en beplanting leiden.

- Zienswijzen

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". De zienswijzen zijn allen ontvankelijk en wij stellen voor de zienswijzen deels gegrond te verklaren.

Kanttekeningen

- 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 2e termijn liep van 27 oktober tot en met 7 december 2017. De tijdens de eerste periode ingediende zienswijzen zijn meegenomen in de 2e periode en behandeld in de zienswijzennota.

- 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 in december 2017 gesloopt. Daarmee heeft initiatiefnemer een risico genomen omdat de bestemmingsplanprocedure nog moest worden doorlopen.

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.

Het besluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en op de website van Stichtse Vecht.

Financiën, risico's en indicatoren

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn door initiatiefnemer gedragen en de gemeentelijke kosten voor de procedure zijn gedekt door de leges. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

Voor belanghebbende is het mogelijk een beroep in te dienen bij de Raad van State tegen het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Vervolg

Nadat uw raad overeenkomstig dit voorstel heeft besloten tot het niet vaststellen 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