

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Straatweg 3a Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

28 september 2021

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Jeremy.Bouwmeester@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254027

Registratie nummer

Z/20/180017-VB/21/97425

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Het ontwerpbestemmingsplan "Straatweg 3a" in Maarssen met IDN NL.IMRO.1904.BPStraatweg3aMDP-VG01 ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het perceel met adres Straatweg 3a in Maarssen is een deel van de voormalige directeurswoning behorende bij de Koninklijke Bammens en haar voorganger. Het perceel valt binnen de werking van bestemmingsplan Maarssendorp Woongebied en is bestemd als Bedrijf. De bestemming maakt daarnaast bestaande bedrijfswoningen mogelijk. Een bedrijfswoning is een woning gekoppeld aan een ter plaatse gevestigd bedrijf.

De woning is echter al vele jaren geleden afgesplitst en verkocht, en daarmee niet langer in gebruik als bedrijfswoning. Doordat er geen koppeling is met een ter plaatse gevestigd bedrijf wordt er nu gewoond in strijd met de bestemming. Om deze situatie op te lossen heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van Bedrijf naar Wonen.

Het wijziging van de bestemming leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei t/m 8 juli ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Ook de vooroverlegpartners hebben geen bezwaren doorgegeven.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Straatweg 3a in Maarssen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het juridisch planologisch kader in overeenstemming brengen met het feitelijk gebruik zodat de bewoners van Straatweg 3a legaal in hun woning kunnen wonen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Met de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan Maarssendorp Woongebied voor deze locatie overschreven.

Argumenten

Voorliggend initiatief levert een bijdrage aan een passende woningvoorraad uit het programma Fysiek van het aangevulde collegewerkprogramma. Door de bestemming met het gebruik in overeenstemming te brengen komt er een duurzame oplossing voor de strijdige situatie die in het verleden is ontstaan. Aan de feitelijke situatie verandert niets, er werd en wordt gewoond.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en heeft van 28 mei t/m 8 juli ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het plan is in de voorbereidingsfase uitvoerig met de Omgevingsdienst besproken. De benodigde aanpassingen zijn in de stukken verwerkt. De verandering van bedrijfs- naar burgerwoning levert geen gevolgen op voor de omliggende bedrijven. Het wijzigen van de bestemming leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De provincie heeft in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1. B.r.o. aangegeven met het plan in te kunnen stemmen. Het waterschap heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een vooroverlegreactie te geven. Aangezien aan de feitelijke situatie niets verandert, kan met zekerheid worden gezegd dat de belangen van het waterschap niet worden geschaad.

Voor Straatweg 3 (het andere deel van de voormalige directeurswoning) is vorig jaar een omgevingsvergunning verleend om de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. De initiatiefnemers van dit plan hebben echter gekozen voor een bestemmingsplanprocedure. Na afronding van deze procedure is regulier wonen in het hele pand toegestaan.

Kantttekeningen

Het wijzigen van de bestemming heeft tot gevolg dat het vestigen van een bedrijf en bedrijfswoning aan de Straatweg 3a in Maarssen niet meer mogelijk is.

Communicatie

De directe burens wonend aan Straatweg 3 zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld en zijn positief over het wijzigen van de bestemming. Communicatie met de vooroverlegpartners heeft voornamelijk per mail plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en heeft ter inzage gelegen. Dit is kenbaar gemaakt via de Staatscourant, het Gemeenteblad, en op onze website en nieuwsbrief. De gemeenteraad is door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de ter inzage legging.

Na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt het plan nogmaals ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt wederom bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in de gemeentelijke website en nieuwsbrief.

Financiën, risico's en indicatoren

Op grond van wettelijke vereisten moeten de kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt. De ambtelijke kosten worden in dit geval vergoed door leges aan de initiatiefnemer te heffen. De leges met bijbehorend tarief worden in rekening gebracht conform de legesverordening Stichtse Vecht van 2020.

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

13 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders