

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Herenweg 9 en 11,  
Maarssen

## Begrotingswijziging

n.v.t

## Datum raadsvergadering

28 juni 2022

## Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

## Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

## E-mail opsteller

Jeremy.Bouwmeester@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

0346254027

## Registratie nummer

Z/19/153746 VB/22/98417

# Aan de gemeenteraad

## Voorgesteld Besluit

Ontwerpbestemmingsplan “Herenweg 9 en 11” in Maarssen met IDN  
NL.IMRO.1904.BPHerenweg9en11MRS-VG01 ongewijzigd vast te stellen.

## Samenvatting

Aan de Herenweg 9 en 11 in Maarssen staat op dit moment een blok van twee-onder-één-kap-woningen. De woningen zijn vervallen en voldoen niet meer aan huidige maatstaven. Daarnaast is de buitenruimte bij de woningen onlogisch en onpraktisch verdeeld. De eigenaar heeft daarom het voornemen om deze locatie te herontwikkelen en in de plaats twee vrijstaande woningen te realiseren. De vrijstaande woningen worden deels buiten het bouwvlak gesitueerd. De realisatie is daarmee in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Herenweg – Gageldijk, 1<sup>ste</sup> partiële herziening’.

Bestemmingsplan ‘Herenweg 9 en 11’ is afgestemd met de vooroverlegpartners die positief hebben gereageerd. De realisatie van de twee vrijstaande woningen leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan heeft van 28 januari t/m 10 maart ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

## Bijlagen

1. Toelichting BP Herenweg 9 en 11.incl. bijlagen
2. Regels BP Herenweg 9 en 11.incl. bijlagen
3. Verbeelding BP Herenweg 9 en 11

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Het bestaande juridisch planologisch kader te wijzigen om de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

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

Met de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan 'Herenweg – Gageldijk, 1<sup>ste</sup> partiële herziening' gewijzigd.

## **Argumenten**

Er zijn meerdere redenen om positief op voorliggend voorstel te besluiten.

### *Collegewerkprogramma*

Het initiatief past binnen programma drie Fysiek van het Collegewerkprogramma (CWP) en levert een bescheiden bijdrage aan een passende woningvoorraad. Twee vervallen woningen die niet aan de huidige maatstaven voldoen, worden vervangen door twee moderne woningen.

### *Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan*

Uw college heeft op 18 januari 2022 ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 januari t/m 10 maart ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

### *Vooroverlegplan*

Ter voorbereiding op de bestemmingsplanwijziging heeft initiatiefnemer een vooroverlegplan (VOP) ingediend. Door de gemeente is positief op het ingediende vooroverlegplan gereageerd.

### *Gemeentelijk beleid*

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals het rapport Trendlijnen en de Omgevingsvisie. Het is gelegen in de Veenweide Oost en sluit aan bij de waarden van dit gebied. Het plan sluit aan bij het Landschapsonwikkelingsplan en het bij het bestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan. De inrichting is aangepast aan de gebiedskenmerken. Zo wordt tussen de woningen zicht op het achtergelegen landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) gecreëerd en duurzaam in stand gehouden. Verder voldoet het initiatief aan de Woonvisie, er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd waardoor maatwerk mogelijk is.

### *Intern overleg*

Het plan is tijdens de voorbereiding afgestemd met de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). De ODRU heeft positief op de milieuaspecten gereageerd. Wel geven zij aan dat

de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf aan Herenweg 15 in de toekomst mogelijk belemmerd wordt. Het is hier namelijk mogelijk om bedrijven in milieucategorie 1 en 2 te vestigen. De woning aan Herenweg 11 komt binnen de richtafstand van 10 meter voor bedrijven met milieucategorie 2 te liggen. Op dit moment zijn aan Herenweg 15 alleen bedrijven in milieucategorie 1 gevestigd. Het plan voldoet aan de richtafstand voor milieucategorie 1 bedrijven en vormt nu dus geen belemmering. Daarnaast is er sprake van een geschikt woon- en leefklimaat en daarmee een goede ruimtelijke ordening. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van de toekomstige woningen, vanwege het wegverkeer op de Herenweg, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd. Om ontheffing op de voorkeurswaarde te verlenen is een hogere waarden procedure vereist. Deze procedure loopt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De Omgevingsdienst is gemandateerd de hogere waarde vast te stellen. Het Besluit Hogere Waarde wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### Vooroverleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Utrecht, Waternet en de Gasunie. Deze vooroverlegpartners hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen doordat er geen strijd met hun belang is.

### **Kanttekeningen**

De eigenaar van Herenweg 15 is schriftelijk op de hoogte gebracht van de gevolgen voor zijn perceel en in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Wij hebben geen zienswijze ontvangen. De eigenaar kan tot vijf jaar na de dag dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek nemen wij in behandeling. Mocht er aanleiding zijn voor een tegemoetkoming in schade dan wordt de schade op initiatiefnemer verhaald.

### **Communicatieparagraaf**

Het raadsbesluit wordt aan initiatiefnemer medegedeeld. Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd en gepubliceerd op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). De publicatie wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad, op onze website en in de 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 2019.

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.

10 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,

Gemeentesecretaris  
Drs. F.J. Halsema

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