

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Zandpad 41 Maarssen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

26 september 2023

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254681

Registratie nummer

323897

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de “Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zandpad 41” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het bestemmingsplan “Zandpad 41” met IDN NL.IMRO.1904.BPZandpad41-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

Samenvatting

Op het perceel Zandpad 41 in Maarssen is een bedrijfsbestemming gevestigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing (ongeveer 5.200m²) wordt gebruikt als caravanstalling (opslag). Het totale bedrijfsp perceel van ongeveer 13.500m² mag op grond van het geldende bestemmingsplan “Rondom De Vecht” echter ook voor andere bedrijfsdoeleinden gebruikt worden. Daarnaast mag volgens de regels van dit bestemmingsplan de bestaande bedrijfsbebouwing aanzienlijk vergroot worden. Met het nieuwe bestemmingsplan kunnen 10 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april 2023 tot en met 25 mei 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zes zienswijzen ingediend. In de zienswijzen zijn in hoofdlijnen bezwaren naar voren gekomen zoals;

- Bezwaren op de ecologische waarden van (omliggende) percelen;
- Bezwaren op de situering en bouwhoogte van enkele woningen;
- Bezwaren vanwege de (bestaande) verkeerssituatie;
- Bezwaren vanwege uitzicht en privacy.

De zienswijzen zijn beantwoord in de “Nota van zienswijzen” zoals bijgevoegd bij dit advies. Wij adviseren uw raad in te stemmen met de beantwoording in de “Nota van zienswijzen” en het bestemmingsplan conform de daarin opgenomen “Staat van Wijzigingen” gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen d.d. 11 juli 2023 Inclusief Staat van Wijzigingen;
2. Vast te stellen bestemmingsplan "Zandpad 41" met IDN NL.IMRO.1904.BPZandpad41-VG01, inclusief bijlagen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch planologisch kader ten behoeve van de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing en het herzien van de huidige bedrijfsbestemming ten behoeve van de bouw 10 woningen op het perceel Zandpad 41 in Maarssen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het bestemmingsplan sluit aan bij de ruimtelijke opgaven uit de Omgevingsvisie waarbij het gaat om het realiseren van prettige, bereikbare en gezonde omgeving en het behouden wat typisch Stichtse Vecht is.

Argumenten

Prettige en gezonde omgeving

Bij perceelsgerichte ontwikkelingen in het landelijk gebied draait het in eerste instantie om het vastleggen van een nieuwe toekomstbestendige functie en het realiseren van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij cultuurhistorische en landschappelijke waarden leidend zijn. Het bestemmingsplan biedt bij uitstek kansen om (hinderlijke) niet-agrarische bedrijven in slecht ontsloten delen van ons landelijk gebied te saneren. Volgens het provinciaal ruimtelijk beleid moet uit een integrale afweging blijken of een nieuwe ontwikkeling op deze locatie passend kan zijn. Daarbij dient een vergelijking gemaakt te worden tussen de gevolgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemming (bedrijfsbestemming) en die van de beoogde ontwikkeling (10 woningen). Wij willen benadrukken dat het hier *niet* gaat om de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze is uitsluitend van toepassing op percelen met een agrarisch bestemming. Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming.

Project herinrichting Zandpad

Met dit plan wordt een bedrijfsperceel langs het Zandpad. Daarmee wordt ook toekomstig bedrijfsmatig gebruik, anders dan de afgelopen jaren, uitgesloten. Herbestemming van het perceel draagt bij aan de ambitie om het karakter en uitstraling van het Zandpad te veranderen.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen in een gebied met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De aanwezige bebouwing en bestaande functie en bestemming verstoort deze waarden op het perceel en het omliggende gebied. Daarbij dient ook in acht genomen te worden dat het geldende bestemmingsplan voorziet in verschillende, ruimere, gebruiksmogelijkheden die, zo mogelijk, meer hinder kunnen veroorzaken dan het huidige gebruik en de bestaande bebouwing. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is gericht op het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, ook in het landelijk gebied. Vast staat dat het in stand houden van de huidige situatie geen bijdrage levert aan deze gemeentelijke ambitie.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het gemeentelijk beleid is gericht op veiligstellen en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en het behouden en versterken van de waardevolle beeldkwaliteit langs de Vecht. Het behouden van typisch Stichtse Vecht is. Nadat door de initiatiefnemer in de periode 2015-2016 twee volledig andere bouwplannen waren ingediend, heeft de initiatiefnemer een stap terug genomen en eerst een cultuurhistorisch onderzoek en een visie opgesteld. Deze zijn bij het

bestemmingsplan gevoegd. Deze visie is niet alleen besproken met directe omwonenden maar ook met provincie Utrecht. Dit heeft geresulteerd in een plan waar goed gekeken is naar de inpassing van groen, de inpassing is het landschap en het versterken van cultuurhistorische waarden. Daarbij is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van kenmerkende bebouwing en structuren in dit gebied, zoals de watertoren, de schoorsteen en de tuinderswoning. Waardevolle bebouwing blijft in dit plan behouden. In het bestemmingsplan zijn bestemmingen en planregels opgenomen om de beeldkwaliteit te kunnen waarborgen, om de bebouwing te kunnen clusteren, de opgaande beplanting te kunnen behouden en sommige delen van het plangebied onbebouwd te laten.

Goede ruimtelijke ordening

Voor dit plan is onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken laten zien dat het plan voldoet. Indien nodig zijn in het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen om te kunnen waarborgen dat blijvend voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

De woningbehoefte is enorm. Toch draait het bij deze ontwikkeling op het perceel Zandpad 41 ook in eerste instantie om het vastleggen van een nieuwe toekomstbestendige functie en het realiseren van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Woningbouw wordt gezien als passend vervolgfunctie op een perceel waar een bedrijfsbestemming van deze omvang niet langer wenselijk wordt geacht. Naar de toekomst willen we nieuwe bedrijfsactiviteiten en verdere bouw mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten voorkomen. Het realiseren van grootschalige woningbouw is hier geen doel op zich. Het doel is om medewerking te verlenen aan een (economisch) uitvoerbaar plan waarmee een duidelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd kan worden en bijdraagt aan een prettige en gezonde leefomgeving. Het voortzetten van de huidige bestemmingsplan is wat het college betreft geen optie. In het verleden zijn mogelijkheden onderzocht om op dit perceel plannen te realiseren voor 15 en zelfs 18 woningen. Dergelijke plannen hadden vanwege de opzet en de hogere dichtheid een te grote invloed op de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden, die juist zo belangrijk zijn voor de karakteristiek langs De Vecht, en op de leefbaarheid van directe omgeving. Deze plannen werden dan ook niet gedragen door de omgeving, door de provincie Utrecht en door andere partijen zoals de Vechtplassencommissie. Het college is daarom ook niet akkoord gegaan met deze plannen.

In overleg met verschillende partijen is vervolgens gewerkt aan een plan waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden leidend zijn. Dit heeft geleid tot een plan met een lager aantal woningen. Het verlagen van het aantal woningen heeft uiteraard gevolgen voor de (economisch) uitvoerbaarheid van een plan. Ons college vindt het in dit geval, gelet op de opgaven uit de Omgevingsvisie en de specifieke kernmerken van het plangebied en het Zandpad, van zo'n doorslaggevend belang dat de huidige bedrijfsbestemming wordt gesaneerd, dat wij uw raad een plan voor te leggen waarin, in afwijking van de Woonvisie, geen sociale woningbouw is opgenomen. Daarbij nemen wij in overweging dat door het verlagen van het aantal woningen de opbrengsten afnemen terwijl het bouwen langs De Vecht aanvullende voorwaarden met zich meebrengt ten aanzien van landschappelijke inpassing, het beschermen van cultuurhistorische waarden en het realiseren van een hoge beeldkwaliteit. Daardoor nemen de bouwkosten voor woningbouw en de kosten voor de inrichting van het omliggende terrein op deze locatie sterk toe. Dit wordt nog eens versterkt door de eisen die gesteld worden aan duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. Daarnaast wegen ook de sloopkosten van de bestaande bebouwing (circa 5.200m²), de sanering van de bodem

en de afwaardering van de bedrijfsbestemming mee. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt uw raad gevraagd geen verplichting op te leggen tot de bouw van sociale woningbouw op de locatie.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april 2023 tot en met 25 mei 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zes zienswijzen ingediend. In de zienswijzen zijn in hoofdlijnen bezwaren naar voren gekomen zoals;

- Bezwaren op de ecologische waarden van (omliggende) percelen;
- Bezwaren op de situering en bouwhoogte van enkele woningen;
- Bezwaren vanwege de (bestaande) verkeerssituatie;
- Bezwaren vanwege uitzicht en privacy.

De zienswijzen zijn beantwoord in de “Nota van zienswijzen” zoals bijgevoegd bij dit advies. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan verder aan te scherpen.

Participatie

Voor deze ontwikkeling worden het wettelijke proces, het “spoorboekje” en waar mogelijk alsnog de participatieleidraad gevolgd. Ten aanzien van de participatieleidraad geldt dat een groot deel van de participatie al plaatsgevonden heeft voordat de leidraad is opgesteld. Op 15 november 2021 heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd, waarvoor bewoners van 19 omliggende adressen waren uitgenodigd. Er zijn diverse vragen gesteld. Deze vragen, plus de antwoorden daarop, zijn verzameld in een ‘FAQ’-lijst die enkele dagen na de informatiebijeenkomst gemaild is naar alle aanwezigen en naar niet-aanwezigen die aangegeven hadden graag per mail op de hoogte gehouden te willen worden. De informatieavond en de daaropvolgende gesprekken hebben toen tot verdere afspraken met direct omwonenden en tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

Daarbij ging het bijvoorbeeld om het:

- wijzigen van bouwhoogten;
- vergroten van de bestemming “groen” ten opzichte van “wonen”;
- wijzigen van de situering van bouwvlakken;
- opnemen van maatregelen om op delen bebouwing uit te sluiten en opgaande beplanting in stand te houden;
- opnemen van regels om waardevolle bebouwing te behouden.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan formeel gepubliceerd en heeft het ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het bestemmingsplan is ook kenbaar gemaakt via een wijkbericht en de digitale nieuwsbrief. Tijdens de ter inzage legging hebben er diverse gesprekken met omwonenden plaats gevonden. Sommige hebben geresulteerd in zienswijzen. De inbreng van omwonenden heeft, ongeacht of er een zienswijze is ingediend, opnieuw geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij adviseren uw raad in te stemmen met de beantwoording in de “Nota van zienswijzen” en het bestemmingsplan conform de daarin opgenomen “Staat van Wijzigingen” gewijzigd vast te stellen.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan waarin afspraken gemaakt zijn over onder meer het kostenverhaal en de planschade. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst fase I

en II is de bijdrage in de kosten op basis van artikel 6.12 Wro door de initiatiefnemer verzekerd. Het aangaan van de overeenkomst is gepubliceerd en een samenvatting heeft gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening.

De initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen worden op de hoogte gesteld van uw besluit. Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad, op onze website en in de nieuwsbrief.

Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan is het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

11 juli 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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