

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Oostwaard 9 in Maarssen

## Begrotingswijziging

Nee

## Datum raadsvergadering

30 mei 2023

## Portefeuillehouder

D.R. Polman

## Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

## E-mail opsteller

Loes.van.Voorthuijsen@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

+31346254520

## Registratie nummer

222586

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de 'Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Oostwaard 9 te Maarssen februari 2023 te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Oostwaard 9 te Maarssen met ID: NL.IMRO.1904.BPOostwaard9MRS-OW01 gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de 'Staat van wijzigingen' die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen die hiertoe noodzakelijk zijn.

### Samenvatting

In 2020 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor de aanpassing van het bestemmingsplan voor percelen aan de Oostwaard 9 in Maarssen. De initiatiefnemer wil op het erf en in de bestaande bebouwing activiteiten organiseren die gericht zijn op Cultuur en Ontspanning met verblijfsrecreatie in de vorm van Bed and Breakfast en recreatieappartementen. Daarnaast wordt de bestaande moestuin vastgelegd in het bestemmingsplan en een boerencamping. De ideeën gaan uit van het behoud in zijn huidige vorm van de voormalige boerderij en het toevoegen van activiteiten die het best aansluiten bij de bestaande landelijke kwaliteiten en bij de agrarische bestemming van de omliggende grond en de verstedelijking daaromheen. Deze activiteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren. Om alles goed te regelen en de eigenaar de ruimte te geven is besloten een nieuw bestemmingsplan te maken voor de percelen. Het perceel is gelegen in het landelijk gebied, buiten de rode contour, aan de Vecht tegen de rand van de nieuwe wijk Op Buuren.

Op 17 november 2020 heeft het college besloten in te stemmen met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft van 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 73 zienswijzen ingediend.

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan Oostwaard 9 te Maarssen incl. bijlagen
2. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oostwaard 9 te Maarssen (inclusief de Staat van wijzigingen) en bijlagen
3. Zienswijzen.

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Het voorstel sluit aan bij het Coalitieakkoord: Programma Fysiek: Opgave 2 Iedereen doet mee; onderdeel wij zijn verbonden door cultuur

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

Het voorstel past binnen de Omgevingsvisie. Met het voorstel wordt bijgedragen aan een aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren.

## **Argumenten**

### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 73 zienswijzen ingediend.

Bij een aantal ingediende zienswijzen ontbreekt een adres en andere contactgegevens.

Het gaat hierbij om de zienswijzen nummers 7, 30,39,40,41,44, 46. Deze zienswijzen zijn wel opgenomen in deze Nota zienswijzen en worden beantwoord. Daarnaast zijn er 3 zienswijzen buiten de termijn binnen gekomen, het gaat om de zienswijzen 52, 53 en 54.

Gekeken is of de envelop nog beschikbaar is om de poststempel te checken. In alle gevallen ontbreekt de envelop of een gestempelde postzegel. Omdat er geen stempel te vinden en datum op de zienswijze wel binnen de termijn valt zijn ze meegenomen als ontvankelijke zienswijzen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in deze Nota zienswijzen.

De zienswijzen hebben o.a. betrekking op de nieuwe activiteiten, evenementen, geluid en verkeer en de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de Nota zienswijzen, bijlage 2, worden de zienswijzen beantwoord en in de Staat van Wijzigingen onderdeel van de Nota zienswijzen worden de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan aangegeven.

De belangrijkste zijn het toevoegen en/of aanpassen van diverse definities ter verduidelijking van de regels, het toevoegen van de gebiedswaarden aan artikel 3, het toevoegen van een regeling voor evenementen aan artikel 4 binnen de bestemming Gemengd. Het ontwerpbestemmingsplan met de voorgestelde wijzigingen vindt u in bijlage 1.

## **Kanttekeningen**

### Reactie provincie Utrecht

De provincie heeft een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan (geen zienswijze). Zij doen de suggestie het parkeren aan de buitenzijde van het terrein in halfverharding uit te voeren zodat dit niet de verschijningsvorm heeft van een parkeerplaats. Deze wijze van uitvoeren is ook al door de initiatiefnemer aangegeven en kan meegenomen worden. Ze merken tevens op dat het de voorkeur heeft het parkeren bij het bouwblok te situeren aan de rechterzijde van de bijgebouwen. Hierdoor ontstaat een clustering van functies die meer recht doet aan de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De parkeerplekken liggen nu langs de toegangsweg naar de moestuin tussen de bestaande lindebomen.

Om de door de provincie aangegeven plek te kunnen bereiken zal de toegangsweg langs de moestuin gebruikt moeten worden en moet extra halfverharding komen naast de stal. Dit leidt niet tot een kwalitatief betere situatie en kost waarschijnlijk ook 2 parkeerplekken. Door het parkeren tussen de lindes aan het toegangspad te laten ontstaat geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.

## **Communicatie**

De terinzagelegging is via de gebruikelijke weg in de officiële bekendmakingen op [overheid.nl](http://overheid.nl) en de Staatscourant melding gedaan dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Daarnaast is een bericht geplaatst in de gemeentelijke nieuwsbrief en er is een wijkbericht verstuurd. De stukken (verbeelding, regels en toelichting) hebben van 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen en is gelegenheid geweest om een zienswijze kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en kon worden ingezien bij de centrale balie in het gemeentekantoor in Maarssen. Ook is de mogelijkheid geboden om gedurende de terinzagelegging (en daarbuiten) telefonisch of via de mail vragen te stellen.

In juni van 2021 hebben twee informatieavonden plaatsgevonden waar belangstellende vragen konden stellen de initiatiefnemer en aan de gemeente over de plannen.

De indieners van de zienswijzen (waar het adres van bekend was) zijn schriftelijk geïnformeerd over het uitstellen van de besluitvorming.

Iedereen die een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan waar het adres van bekend is krijgt een uitnodiging van de griffie voor de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Fysiek Domein.

## **Financiën, risico's en indicatoren**

Er zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over onder meer het kostenverhaal en de planschade. De leges dekken de kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Er hoeft geen exploitatieplan conform afdeling 6.4 van de Wro vastgesteld te worden omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen die hiertoe noodzakelijk

Tegen het besluit van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Ook is het mogelijk een verzoek tot voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State.

11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris  
drs. M.J.J. Rommers

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