

Raadsvoorstel

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Maarssenbroek
woongebied

Begrotingswijziging

Datum raadsvergadering

22 november 2011

Werksessie

7 november 2011

Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

Organisatieonderdeel

Ontwikkeling

Opsteller

Sylvia Lutters

Agendanummer

8

Registratie nummer

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen september 2011" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie;
2. Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen september 2011 opgenomen Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Een erratum toevoegen aan de "Reactienota zienswijzen september 2011" met daarin een aanvulling voor Hoofdstuk 4 "Ambtshalve wijzigingen" onder 4.2 "Regels" en voor Hoofdstuk 5 "Staat van wijzigingen" onder 5.2 "Regels".
4. In artikel 1 "aan huis verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteiten aan huis" worden horeca en seksinrichtingen als niet toegestane activiteiten toegevoegd.
5. In artikel 9 Gemengd 8 onder 9.4 Specifieke gebruiksregels, lid a onder 4 *Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoners(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;* onder 2 en 5 wordt het woord "onevenredig" verwijderd.
6. In artikel 23 Wonen onder 23.4 Specifieke gebruiksregels, lid a onder 4 *Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoners(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;* onder 2 en 5 wordt het woord "onevenredig" verwijderd.
7. N.a.v. de werksessie van 7 november 2011: In artikel 16 Sport onder 16.3 lid a onder 2 verwijderen en op de verbeelding de maximale goothoogte van 3 meter te verhogen naar 4 meter.
8. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden;
9. Het bestemmingsplan Maarssenbroek woongebied, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPwoongebiedMBK.VG01gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Maarssenbroek woongebied heeft vanaf vrijdag 10 juni 6 weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zodat een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijzen op het ontwerp kenbaar te maken. 10 personen/instanties hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Daarnaast is het ontwerpplan ter toetsing

voorgelegd aan de afdeling vergunningen en handhaving en zijn er vanuit het omgevingsloket en het team onderwijs en sport aandachtspunten aangereikt. Op grond van de bovengenoemde 10 zienswijzen en de ambtelijke reacties is een Staat van wijzigingen opgesteld en het ontwerp aangepast.

Erratum van 1 november hier geïntegreerd: Het bestemmingsplan wordt op dit moment al als pre toetsingskader gebruikt door de afdeling vergunningverlening en handhaving. Tijdens het toetsen zijn een paar zaken aan het licht gekomen die voor de duidelijkheid beter anders geformuleerd kunnen worden. Het betreft de aan huis gebonden beroepen regeling en de regeling t.b.v. de atletiekbaan in Zwanenkamp.

N.a.v. de werksessie van 7 november 2011 is de wens geuit om de 400m² extra bebouwing op de atletiekbaan slechts in 1 bouwlaag met een eventuele kap te realiseren.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard waarbij zoveel mogelijk uitgegaan is van de bestaande bestemmingen en regels. Voor de bestaande woningen is in de regeling uitgegaan van de bestaande bebouwing als maatvoering. De bestaande bebouwing kan worden uitgebreid middels aanbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en het doortrekken van de kap. Binnen de maatschappelijke bestemmingen is conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan een bouwvlak over het totale bestemmingsvlak gelegd (dus inclusief het erf) met daarin aangegeven het maximale aantal m² dat gebouwd mag worden. Voor dit laatste is gekozen omdat dit overzichtelijker is dan een bebouwingspercentage. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toekomstvisie Maarssenbroek. In de planregels is daar waar mogelijk rekening gehouden met de doelstellingen van deze toekomstvisie. In het plan is voldoende flexibiliteit opgenomen om de komende 10 jaar te kunnen beschikken over een adequate regeling.

In het ontwerpbestemmingsplan waren de volgende (nieuwe) ontwikkelingen verwerkt:

1. De verleende vrijstelling voor de face-lift en uitbreiding van winkelcentrum Bisonspoor;
2. De verleende vrijstelling voor het MARCS gebouw (voormalige haakgebouw) in Bisonspoor waarbij rekening is gehouden met maatschappelijke en commerciële functies in de eerste 2 bouwlagen.
3. De inrichting van het stationsplein met de mogelijkheid van een onderkomen voor chauffeurs bij het busstation en een kiosk op het plein.
4. In navolging van de "toekomstvisie Maarssenbroek" zijn de maatschappelijke en gemengde bestemmingen ruim geformuleerd met de mogelijkheid van o.a. zorgservice punten en kinderen naschoolse opvang. Deze laatste functie is ook toegekend aan een aantal sportfaciliteiten die voldoende afstand hebben van de A2, hoge druk aardgastransportleiding en hoogspanningstracé.
5. De verleende vrijstelling voor het hoogspanningstracé
6. Het verleende projectbesluit voor de langzaamverkeersverbinding over de A2.
7. De grenscorrectie tussen Utrecht en Maarssen ter hoogte van de op- en afritten A2.
8. Het superspeelspoor en een mogelijke kleinschalige horecagelegenheid in de kinderboerderij Otterspoor in Reigerskamp.
9. De uitbreiding van de magazijnruimte van de Lidl van 38m² in Reigerskamp.
10. Het nieuw te bouwen gemaal tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Haarrijn.
11. De verleende bouwvergunning voor het kinderdagverblijf de Kwibus in Fazantenkamp.
12. Een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Maatschappelijk-dierenpension op het perceel aan de Haarrijnweg 5 onder voorwaarden te wijzigen t.b.v. de bouw van 20 woningen.

Gewijzigde vaststelling

Een belangrijke wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de gewenste uitbreiding van sport en buitenschoolse opvang op de atletiekbaan in Zwanenkamp. De ruimtelijke onderbouwing is middels een memo (met bijlagen) bij de voorstel gevoegd.

Op het ontwerpbestemmingsplan Maarssenbroek woongebied is een zienswijze binnengekomen van de buitenschoolse opvang Sport Opvang Maarssen (SOM). Deze organisatie is reeds gevestigd in het clubgebouw van de atletiekvereniging. De combinatie van sport en buitenschoolse opvang (BSO) wint steeds meer aan populariteit. Ook vanuit het Rijk en de provincie wordt deze vorm van opvang voor kinderen gestimuleerd. De SOM wil op het terrein van de atletiekbaan een gebouw oprichten van circa 200m² bestaande uit 1 bouwlaag (3 meter) voor de uitbreiding van de BSO. In de zienswijze worden 60 kinderen genoemd maar effectief gaat het om 40 extra kinderen. De overige 20 kinderen zijn reeds gehuisvest in het bestaande clubgebouw van de atletiekvereniging. De kinderen worden in busjes gebracht of komen op de fiets.

Via het team Onderwijs en Sport is er nog een ander verzoek binnengekomen. Het betreft de judovereniging die op dit moment gebruik maakt van verschillende locaties in Maarssenbroek (voornamelijk scholen) waar lessen worden gegeven. De verhuizing van het materieel waaronder grote matten is zeer omslachtig en inefficiënt. Deze wekelijkse verhuisactiviteiten hebben tot gevolg dat het aantal lessen dat kan worden gegeven beperkt blijft terwijl er veel vraag is. De judovereniging is al lange tijd op zoek naar een geschikte permanente locatie. Het zou gewent zijn ook deze vereniging te vestigen bij de atletiekbaan. Op die manier kan de SOM hier eveneens van profiteren. Zij kunnen dan een ruimer sportaanbod bieden aan de kinderen van de BSO. Vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt verbetert de gebruikswaarde van de atletiekbaan. Er ontstaat zo een volwaardig sportcomplex. De judovereniging heeft eveneens behoefte aan een gebouw van 200m². De vereniging heeft 250 leden die verdeeld over de zaterdag, zondag en woensdag sporten en 1x per jaar clubkampioenschappen hebben. De meeste leden komen op de fiets. De judovereniging en SOM hebben mondeling aangegeven wel te willen samenwerken. De contacten hierover worden onderhouden door het team Onderwijs en Sport. In goed overleg is het wellicht mogelijk 1 gebouw op te richten van 400 m² bestaande uit 1 bouwlaag (tekst inzake 2 bouwlagen verwijderd nav werksessie 7 november 2011). Om te kunnen voldoen aan de bouwtechnische eisen voor een judoschool en BSO dient de goothoogte te worden gesteld op 4 meter. Het betreft hier 1 bouwlaag met een eventuele kap. De 2 partijen moeten zelf investeren in het gebouw. De adviezen t.a.v. milieu, verkeer en water geven aan dat het mogelijk is de zone ten oosten van de feitelijke atletiekbaan aan te wijzen voor de vestiging van beide activiteiten. Ter compensatie voor de uitbreiding van de bouwmogelijkheden met 400m² wordt de bestemming op het braak liggende terrein ten noordwesten van de atletiekbaan gewijzigd van Recreatie (met bouwvlak) naar een definitieve groenbestemming zodat dit terrein t.z.t als park kan worden ingericht conform het park(beheer)plan. In het vast te stellen bestemmingsplan is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die:

1. Een functieaanduiding voor maatschappelijke doeleinden (BSO) op te nemen in de zone van van 22 meter breed en 130 meter lang ten oosten van de feitelijke atletiekbaan;
2. Ten hoogste 400m² aan extra gebouwen toe te staan;
3. Nav de werksessie van 7 november 2011 is de tekst inzake 2 bouwlagen verwijderd en wordt binnen de verbeelding de goothoogte verhoogd van 3 meter naar 4 meter;
4. In geval van dempen van water sprake is van compensatie.
5. Voldoende parkeerplaatsen aanleggen om te kunnen voldoen aan de norm;
6. Een exacte berekening wordt gemaakt van het groepsrisico ten aanzien van de hoge druk gastransportleiding en A2.

Een beperkt deel van de gronden ten noordwesten van de atletiekbaan een bestemming Verkeer, verblijfsgebied (V-vb) geven zodat naast het vrij liggende fietspad (onderdeel van het projectbesluit van Rijkswaterstaat inzake de langzaamverkeersverbinding over de A2) nog een rijbaan kan worden aangelegd en parkeervoorzieningen. N.a.v. de werksessie van 7 november 2011: In de toelichting

staat aangegeven dat in het worst-case-scenario 19 extra parkeerplaatsen te dienen worden aangelegd voor de nieuwe activiteiten. Dit aantal is bepaald op grond van de CROW normering waarbij gekeken is naar de betreffende activiteiten. In de bestaande situatie zijn al ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor de atletiekbaan in het openbaar gebied. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal worden bezien of er sprake is van restcapaciteit danwel dubbelgebruik van de reeds aanwezige parkeerplaatsen. In dat geval kan het gewenste aantal van 19 parkeerplaatsen danwel een deel ervan worden opgevangen binnen de bestaande parkeerplaatsen.

Erratum van 1 november 2011 hier geïntergreerd: In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die het hebben van een beroep aan huis mogelijk maakt. Een beperkt gedeelte van de woning mag daarvoor worden gebruikt. De activiteit mag de woonfunctie niet overstijgen en mag geen afbreuk doen aan de omgeving. Daarbij valt te denken aan een kantoor, atelier, schoonheidsspecialist of medisch beroep. Kleinschaligheid wordt gewaarborgd door de beperkte afmeting en het feit dat alleen de bewoner het beroep mag uitoefenen. Het hebben van personeel op de locatie is niet toegestaan. De kamer van koophandel stimuleert deze regeling en heeft hier ook een beleidsnotitie over geschreven. Aangezien de activiteiten overwegend doordeweeks op de dag plaatsvinden is de kans op problemen t.a.v. verkeer minimaal. Ook hier geldt dat de beperkte afmeting van de activiteit de kans op veel verkeer beperkt. Voorheen was deze regeling opgenomen in een ontheffing. In het kader van deregulering is de regeling nu als recht opgenomen onder strikte voorwaarden. Bepaalde activiteiten zijn uitgesloten zoals horeca, seksinrichtingen, detailhandel, (personen) vervoer en koeriersbedrijven.

In de aan huis gebonden beroepen regeling zijn 2 zaken onduidelijk gebleken, namelijk:

1. of er ook personeel werkzaam mag zijn op het betreffende adres;
2. wat wordt verstaan onder onevenredig.

Het te werk stellen van personeel op het betreffende adres is niet toegestaan aangezien dit, naast de cliënten die komen, extra verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Het begrip aan huis gebonden beroep wordt hiermee overstegen. Het woord "onevenredig" scheidt onduidelijkheid. Daarom is het verstandig dit woord uit de regeling te verwijderen.

Daarnaast is men vergeten in de begripsbepaling de horeca en seksinrichtingen uit te sluiten. Deze activiteiten worden overigens wel uitgesloten binnen de betreffende regeling.

Alle overige wijzigingen zijn klein van aard en hebben voornamelijk betrekking tot het verbeteren van de regels en toelichting en het verbeteren van fouten op de verbeelding en in de regels.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf vrijdag 10 juni 2011 zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Na afloop van de termijn van 6 weken heeft de gemeente 12 weken de tijd om het ontwerpbestemmingsplan indien noodzakelijk aan te passen en vast te stellen. In geval van een gewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan naar de provincie en VROM inspectie gestuurd voor een reactie. Binnen 6 weken na het besluit tot vaststelling start de beroepsprocedure bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan ligt dan 6 weken ter inzage in het kader van beroep en verzoek om voorlopige voorziening.

Maarssen, 10 november 2011

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

gemeentesecretaris

burgemeester

