

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling
bestemmingsplan Ter Meer

Begrotingswijziging

Werksessie

7 juni en 7 november 2011

Portefeuillehouder

K. Wiersema

Organisatieonderdeel

Opsteller

I. Vaartjes / A. de Vos

Agendanummer

11

Registratie nummer

Datum raadsvergadering

22 november 2011

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

Het bestemmingsplan "Ter Meer" maakt 11 appartementen en 4 grondgebonden woningen mogelijk aan de Parkweg 49 t/m 61 te Maarssen. Het ontwerpbestemmingsplan is besproken in de werksessie van 7 juni en 7 november 2011. Naar aanleiding van de bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de werksessies is er een gewijzigd stedenbouwkundig plan gemaakt en doorvertaald naar het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient nu derhalve gewijzigd te worden vastgesteld.

Leeswijzer

Onderstaand is eerst beschreven wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en is de bijbehorende Staat van Wijzigingen weergegeven. Vervolgens is een complete beschrijving van het plan gegeven zoals ook reeds in het raadsvoorstel van 7 november was gedaan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de werksessies is ingesproken door dhr. Rijsterborgh (eigenaar van de woning Parkweg 47), dhr. Vink namens de Dorpsraad Maarssen / Vereniging Vechtoevers en door dhr. De Clerq namens de Vechtplassencommissie. Daarnaast zijn door verschillende raadsleden opmerkingen gemaakt op het plan.

Samengevat komen de meeste reacties erop neer dat het bouwplan niet voldoet aan de Belvédère Vechtvisie. Het bouwplan werd te massaal bevonden en had te weinig doorzicht naar de Vecht. Ook de architectonische uitstraling werd te weinig 'Vechts' bevonden. Daarbij werd met name het meest zuidelijke blok van de 6 grondgebonden woningen bedoeld.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen heeft er opnieuw overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers, de Vechtplassencommissie en de Dorpsraad Maarssen / Vereniging Vechtoevers. Een aantal varianten met vermindering van het aantal woningen is aan hen voorgelegd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een resultaat waar alle genoemde partijen mee in kunnen stemmen.

Het aantal grondgebonden woningen is verminderd van 6 naar 4 woningen waarbij het woningtype is gewijzigd van een aaneengesloten blok naar een Zonder1kap woning (2 woningen) en 2 vrijstaande woningen. Daardoor is het doorzicht naar de Vecht aanzienlijk verbeterd. Door tussen de woningen

de bestemming Tuin op te nemen is enig doorzicht naar de Vecht ook voor de toekomst gewaarborgd omdat hier geen erfbebouwing is toegestaan. Ook in dit aangepaste plan is rekening gehouden met de bestaande bomen. Doordat het aantal woningen is verminderd zijn 4 parkeerplaatsen minder benodigd volgens de parkeernorm. De parkeergarage zal hierdoor iets kleiner worden qua omvang en 23- 25 parkeerplaatsen bevatten.

Naast de bouwmassa is ook opgemerkt dat de uitstraling van de 6 grondgebonden woningen niet "Vechts" genoeg is. Om aan deze opmerkingen tegemoet te komen zal de architect van de overige bebouwing in het plan, wat als "Vechts" wordt gezien, ook het ontwerp voor de 4 grondgebonden woningen op zich nemen. Het gehele plan zal hierdoor ook eenzelfde uitstraling verkrijgen.

Dhr. Rijsterborgh (eigenaar van de woning Parkweg 47) heeft in zijn zienswijze en tijdens de werksessie verzocht om de mogelijkheid voor 50 m² erfbebouwing aan de achterzijde van Parkweg 47 te schrappen. Ondanks dat deze mogelijkheid bedoeld is voor de woning van Parkweg 47 en er in de huidige situatie een veel grotere bouwmassa aanwezig is, zal deze mogelijkheid worden geschrapt omdat dit geen onderdeel uit maakt van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is het plan 1 meter opgeschoven naar het noorden om aan de zienswijze van dhr. Rijsterborgh tegemoet te komen.

Gebleden is dat een deel van de gronden aangrenzend aan de Vecht de bestemming Water heeft en buiten het plangebied valt. Omdat deze gronden al sinds lange tijd bestaan uit groen en niet uit water zijn deze gronden nu in dit bestemmingsplan meegenomen en hebben deze de bestemming Tuin gekregen. Dit is een strook van circa 2.5 meter breed over circa de helft van het plangebied. De groene voet van het perceel is daardoor groter dan werd gedacht op basis van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

In de Nota Zienswijzen van 14 november 2011 (zie bijlage) zijn bovenstaande wijzigingen ook mee genomen in de beantwoording. In het geel is gearceerd op welke punten de Nota Zienswijzen van 14 november 2011 is gewijzigd ten opzichte van de Nota Zienswijzen van mei 2011. Van belang hierbij is dat de dorpsraad Maarssen / Vereniging Vechtoevers zijn ingediende zienswijze heeft ingetrokken naar aanleiding van het gewijzigde plan. De Vechtplassencommissie had geen zienswijze ingediend.

Staat van Wijzigingen

Als gevolg van de hierboven genoemde wijzigingen in het plan is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

Plankaart

No.	Omschrijving
1	De bestemming Wonen (erfbebouwing) tussen de woning Parkweg 47 en de Vecht is verwijderd en heeft een Tuin bestemming gekregen
2	De bestemming Wonen voor de 4 aaneengesloten woningen is gewijzigd in een twee-aaneen bestemming. De aan een gesloten bestemming voor 2 woningen is gewijzigd in 2 vrijstaande woningen.
3	De bestemming Woongebied is voor het meest zuidelijke appartementengebouw gewijzigd omdat het bouwvlak 1 meter naar het noorden is opgeschoven.
4	Langs de Vecht is de Tuinbestemming uitgebreid over de Vecht met een breedte van circa 2.5 m. over de gehele lengte van het plangebied.

Regels

No.	Omschrijving
1	De bestemming Wonen is gewijzigd doordat de woningtypes zijn aangepast. In artikel 4.1 lid a is daarom de term vrijstaande woningen opgenomen.

Toelichting

No.	Omschrijving
1	In paragraaf 5.2.1. is de beschrijving van het stedenbouwkundig plan aangepast: -in plaats van 6 worden er 4 grondgebonden woningen gerealiseerd. -het bestaande tuinplan is uit de toelichting gehaald omdat deze nog uit gaat van in 6 grondgebonden woningen
3	In paragraaf 5.2.2 is de beschrijving van de 4 grondgebonden woningen aangepast. Voor deze 4 grondgebonden woningen zijn een aantal referentieprojecten opgenomen.
4	In paragraaf 5.2.3. is het totaal gewijzigde bouwvlak aangepast van 1160 m ² naar 1022 m ²
5	In paragraaf 5.3. is het aantal parkeerplaatsen voor de parkeerkelder gewijzigd van 27 naar 23 -25 parkeerplaatsen.

Proces

Op 27 oktober 2010 is door het college van burgemeester en wethouders besloten de bestemmingsplan procedure voor het ingediende plan op te starten en is het vooroverleg ex artikel 3.1 Bro op te starten. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 8 van het bestemmingsplan Verslag overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Ter Meer). Op 22 februari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders vervolgens besloten dit ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor toekenning van hogere geluidswaarden ter inzage te leggen, en de samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemers aan te gaan.

De totstandkoming en verdere uitwerking van dit plan is besproken in een klankbordoverleg waar omwonenden en belangenverenigingen aan hebben deelgenomen (zie ook bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin een samenvatting van dit overleg is weergegeven).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2011 tot en met 21 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze ter visie legging zijn er 3 zienswijzen en 2 overlegreacties binnengekomen. Op 14 november is de zienswijze van de Dorpsraad Maarssen / Vereniging Vechoevers ingetrokken. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota Zienswijzen van 14 november 2011.

Het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan "Ter Meer" bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Toelichting met bijbehorende bijlagen
- B. Regels
- C. Verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven

Beschrijving bestemmingsplan

Ter plaatse van het voormalige verzorgingshuis "Ter Meer" (Vindicta) en de naastgelegen woning aan de Parkweg is in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht (2008) een Uit te werken bestemming opgenomen om hier maximaal 20 woningen te realiseren. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan werd er vanuit gegaan dat het naastgelegen kantoorpand "Beuk en Vecht" gerenoveerd zou worden en dat hier appartementen van gemaakt zouden worden. Tijdens de uitontwikkeling van de plannen is gebleken dat met name de handhaving van het pand "Beuk en Vecht" een negatieve invloed had op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig plan passend op deze locatie aan de Vecht. Vervolgens hebben beide eigenaren besloten om een integraal plan te ontwikkelen waarbij sprake is van de sloop van het kantoorpand "Beuk en Vecht". Dit plan, ingediend op 3 juni 2010, voldoet aan de eisen genoemd in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht, enkel de toegestane oppervlaktes zijn anders verdeeld over het perceel waardoor het nodig is om het bestemmingsplan te herzien.

Het plan betreft 11 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Onder het centraal gelegen hoofdgebouw zal een parkeergarage worden gerealiseerd welke plaats biedt aan 23- 25 auto's. Het plan heeft een kwalitatief hoogwaardig karakter welke passend is bij de Vecht en zowel aan de rivier- als de straatkant de Vechtse ritmiek versterkt. De gebouwen zijn zo ontworpen dat alle zichtbare zijdes van de gebouwen een 'Vechtse' uitstraling hebben. Bij de totstandkoming van het plan is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de wensen van de klankbordwerkgroep. Zo worden all 'grote' bestaande bomen behouden en sluiten de hoogtes van de nieuwe woningen aan bij de naastgelegen woningen.

Hogere grenswaarden

Op grond van de Wet geluidhinder geldt een voorkeursgrenswaarde voor een nieuwbouwwoning van 48 dB. Voor de 15 woningen in het plangebied wordt niet voldaan aan deze voorkeursgrenswaarde. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten een hogere grenswaarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend (nr. 2 van de Nota zienswijzen).

De beslissing op de hogere grenswaarde is een bevoegdheid is van het college en wordt daarom in dit raadsvoorstel en in het raadsbesluit niet verder behandeld. Voor de inhoud van het besluit over de hogere grenswaarde en de in dat kader ingediende zienswijze wordt verwezen naar het collegebesluit van 17 mei 2011.

Exploitatieplan

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren waarmee niet gecontracteerd is. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente heeft op 3 maart 2011 een overeenkomst gesloten met Ten Brinke bouw B.V. / Yttrium Planontwikkeling B.V. waardoor het verhaal van de kosten is gewaarborgd. Daarmee is een exploitatieplan niet nodig.

Op basis van artikel 6.12, 2^e lid van de Wro moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Maarssen, 15 november 2011
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

gemeentesecretaris

burgemeester