



# Raadsvoorstel

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Gageldijk 71 te Maarssen

**Datum raadsvergadering**

24 april 2012

**Werksessie**

3 april 2012

**Portefeuillehouder**

K.H. Wiersema

**Organisatieonderdeel**

Ruimtelijke Ontwikkeling

**Opsteller**

[annemieke.havermans@stichtsevecht.nl](mailto:annemieke.havermans@stichtsevecht.nl)

**Telefoon**

0346-25 4392

**Agendanummer**

13

**Registratie nummer**

Z/12/11352-VB/12/01032

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71" gewijzigd vast te stellen zoals beschreven in de "Nota van wijzigingen";
2. De ingediende overlegreactie gegrond te verklaren zoals beschreven in de "Nota beantwoording zienswijzen";
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71" gewijzigd vast te stellen. IDN:NL.IMRO.1904.BPGageldijk71MVP-OW01;
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71" vast te stellen.

### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71" heeft ter inzage gelegen. Er is één overlegreactie ingekomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden.

### Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71". IDN:NL.IMRO.1904. BPGageldijk71MVP-OW01;
- Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71";
- Nota wijzigingen bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71".

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterrein Gageldijk 71" heeft vanaf 9 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één overlegreactie ingekomen. Het bestemmingsplan maakt de omzetting van vrijstaande recreatiewoningen in maximaal 40 geschakelde recreatiewoningen mogelijk.

## **Geschiedenis**

Door Residence Maarsseveenseplassen BV is op 28 mei 2009 een principeverzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening van het terrein van de voormalige camping "Nooitgedacht" aan de Gageldijk 71 te Maarssen. De nieuwe eigenaar wil ter plaatse geschakelde zomerwoningen realiseren. Op dit principeverzoek heeft het college van de voormalige gemeente Maarssen op 14 juli 2009 positief besloten. Om de herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

## **Vigerende bestemmingsplan**

In het huidige bestemmingsplan "Herenweg-Gageldijk e.o." geldt ter plaatse de bestemming "verblijfsrecreatie, camping –Rv (c). Op grond van de geldende bestemming is het toegestaan dat binnen de aanduiding "terrein voor standplaatsen" 50 zomerhuizen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en een onderlinge afstand van 5 meter. De aanvrager wil echter geschakelde woningen gaan realiseren. Door het college van de voormalige gemeente Maarssen is in juli van 2009 onder de volgende voorwaarden besloten om in principe in te stemmen met het opstarten van een bestemmingsplanherziening:

- de ruimtelijke onderbouw zal op de aangegeven punten worden aangepast;
- in het bestemmingsplan zal een gebruiksverbod worden opgenomen om permanente bewoning tegen te gaan;
- de te verrichten onderzoeken zullen geen belemmering voor de ontwikkeling opleveren;
- het kostenverhaal en andere afspraken zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro worden verzekerd in een overeenkomst dan wel een exploitatieplan.

## **Voorontwerpbestemmingsplan**

Volgend op het principebesluit is door de aanvrager op 15 maart 2010 een voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Het voorontwerpbestemmingsplan wijkt op minimale punten af van het geldende bestemmingsplan. De afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen. In het vigerende bestemmingsplan is deze afstand gesteld op 5 meter tussen de recreatiewoningen. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de recreatiewoningen geschakeld. Daarnaast is de begrenzing van de aanduiding van het "Terrein van Standplaatsen" iets opgerekt richting de voorkant van het perceel. Voor het overige komen het geldende en het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan qua strekking overeen. Ten aanzien van de parkeerplaatsen wordt zelfs een hogere norm aangehouden, namelijk 1,5 in plaats van 1,2 parkeerplaats.

### *Het voorontwerpbestemmingsplan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

In het Streekplan van de provincie Utrecht, wordt speciale aandacht gevraagd voor het gebied Herenweg-Gageldijk. De kwaliteit van het gebied is sterk teruggelopen. De provincie vraagt om verbetering van de omgevingskwaliteit. De hoeveelheid bebouwing en verharding in dit gebied dient te verminderen. Momenteel is vrijwel het gehele terrein verhard. In het plan wordt rekening gehouden met dit provinciale uitgangspunt. In het nieuwe plan zal de verharding verminderen en wordt de landschappelijke inpassing teruggebracht door herstel van de groenstrook rondom het perceel. Bovendien zal het nieuwe bestemmingsplan ertoe leiden dat in plaats van 50, er in de toekomst maximaal 40 recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is een aanzienlijke ruimtelijke verbetering.

Na de besluitvorming op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de procedure enige tijd stil gelegen omdat de aanvrager de bankgarantie, welke onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst, niet wilde overleggen. Nadat deze eind 2011 werd ontvangen kon de overeenkomst gesloten worden en kon het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd.

### **Ontwerpbestemmingsplan ter visie**

Naar aanleiding van de ter visie legging is er één overlegreactie ingekomen. De overlegreactie geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit is opgenomen in de “Nota van Wijzigingen”. Voor de beantwoording van de overlegreactie wordt verwezen naar de bijgevoegde “Nota beantwoording zienswijzen”.

### **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 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de aanvrager waardoor het verhaal van de kosten is gewaarborgd. Daarmee is een exploitatieplan niet nodig. Op basis van artikel 6.12, 2<sup>e</sup> 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,  
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester