



# Raadsvoorstel (Gewijzigd)

## Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen

## Datum raadsvergaderingen

3 juli en 25 september 2012

## Werksessies

19 juni en 5 september 2012

## Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

## Afdeling

Ontwikkeling

## Opsteller

[nanda.bader@stichtsevecht.nl](mailto:nanda.bader@stichtsevecht.nl)

## Agendanummer

13

## Registratie nummer

Z/12/11703-VB/12/01587

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen 7 mei 2012" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie;
2. In aanvulling op punt 1 twee percelen in de molenpolder te bestemmen als 'Natuur';
3. In afwijking van punt 1 voor zienswijze 52 het bouwvlak te vergroten zodat de reeds vergunde schuur binnen het bouwvlak komt te liggen;
4. In afwijking van punt 1 op basis van zienswijze 3 de regels aan te passen zodat het voor iedere eigenaar mogelijk is om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Natuur';
5. In aanvulling op punt 1 het bouwvlak voor het perceel aan de Nimmerdoornlaan 10 aan te passen aan het geldende bestemmingsplan;
6. Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen 7 mei 2012" opgenomen Staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van dit besluit aangevuld met de punten 2 t/m 5 zoals hierboven weergegeven;
7. 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;
8. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPIgmaarssenLGM-VG01 gewijzigd vast te stellen.

### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen heeft vanaf vrijdag 24 februari 2012 zes 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. Binnen de genoemde termijn zijn 64 zienswijzen ontvangen. Op grond van de 64 zienswijzen en het ambtelijke overleg is een Staat van wijzigingen opgesteld en het ontwerp aangepast. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Bijlagen

1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen met digitale NL.IMRO.1904.BPIgmaarssenLGM-VG01 inclusief onderzoeken;
2. Reactienota zienswijzen 7 mei 2012;
3. Publicaties ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen;
4. Te sluiten overeenkomst voor de ontwikkeling aan de Maarsseveensevaart 15;
5. Beantwoording van de in de werksessie gestelde vragen;

- 6. Reactie op insprekers werksessie;
- 7. Erratum 12 september 2012.

## Harmonisatie

N.v.t.

### Doel en beoogd maatschappelijk effect

In het kader van de Wro is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het landelijk gebied van de voormalige gemeente Maarssen. Met dit bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen worden de geldende bestemmingsplannen herzien. Het gaat hier om het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 14 september 1992 is vastgesteld en in 2004 partieel is herzien. Daarnaast geldt voor beperkte gebieden uit het plangebied nog het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1974 (herzien in 1985).

Het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, betreft het noordwestelijk deel van de voormalige gemeente Maarssen, globaal begrensd door de Westbroekse binnenweg, Oudedijk, Maarseveensevaart, Zogwetering, het verlengde van de Zogwetering en het noordelijk deel van de gemeentegrens. Het gebied wordt gevormd door de Bethunepolder, polder Ganzenhoef, de Veenderij, de Molenpolder, de polder Maarssenveen en de Oostelijke Binnenpolder Tienhoven inclusief de kernen Tienhoven en Oud Maarssenveen.

Met het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zal voor het hele gebied een actueel en eenduidig ruimtelijk beleid van kracht worden. Belangrijkste doelstellingen hierbij zijn geweest:

- mogelijkheden bieden voor duurzame ontwikkelingen van de nog aanwezige agrarische bedrijven;
- behoud en versterking van de in gebied aanwezige natuurwaarden;
- creëren van flexibiliteit in het kader van een Vitaal platteland;
- deregulering waar mogelijk.

### Argumenten

Het plangebied betreft een bijzonder landelijk gebied met vele te waarborgen en te verbeteren landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan is in grote lijnen conserverend van aard. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden slechts beperkt ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Naast de ondergeschikte aanpassingen waren in het ontwerpbestemmingsplan de volgende (nieuwe) ontwikkelingen verwerkt:

1. Een bestemming Natuur voor de agrarische bestemde gronden die op basis van het herinrichtingsplan Bethunepolder door natuurbeherende instanties zijn opgekocht;
2. Een zone voor archeologie op basis van het Verdrag van Malta en het gemeentelijk archeologiebeleid;
3. Een afwijkingsbevoegdheid en uitwerkingsbevoegdheid om nevenfuncties en vervolgfuncties mogelijk te maken bij agrarische bedrijven;
4. Een wijzigingsbevoegdheid om bij biologische bedrijven het bouwblok te vergroten tot 2 ha;
5. Een bestemming voor een kampeerterrein voor mobiele kampeermiddelen (tenten en toercaravans) op gronden gelegen tussen De Wilgenplas en de Hof van Ede;
6. Een persoonsgebonden overgangsrecht voor Bethuneweg 1 en een wijzigingsbevoegdheid voor dezelfde locatie om, indien er aangetoonde ruimtelijke kwaliteitswinst is, het aanwezige autoschade herstelbedrijf positief te bestemmen;
7. Een wijzigingsbevoegdheid voor Maarssenveensevaart 15 voor het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen in ruil voor het verwijderen van de aanwezige bedrijfsgebouwen en het tot natuur bestemmen van de omliggende gronden;
8. Een wijzigingsbevoegdheid voor Middenweg 8 en een perceel op de Heuvellaan waarbij in ruil voor de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen een woning gerealiseerd kan worden;
9. Een positieve bestemming voor de recreatiewoningen die al bij de inventarisatie van het bestemmingsplan uit 1992 aanwezig waren;
10. Een bestemming 'Groen' voor de ongebruikte gronden bij de sportvelden in Tienhoven met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Sport';

11. Een extra bouwmogelijkheid aan de Laan van Niftarlake tussen 4 en 10;
12. Een bestemming 'Wonen' voor de vergunde woning aan de Nimmerdoornlaan 13.

#### Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. De onderdelen die gewijzigd zijn staan weergegeven in de staat van wijzigingen behorende bij de "Reactienota Zienswijze 7 mei 2012". De genoemde wijzigingen zijn allen ondergeschikt en hebben geen grote koerswijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg. Uitzondering hierop zijn de volgende punten:

1. Met betrekking tot Maarsseveensevaart 15 (nr. 7) is de voorgestelde ontwikkeling direct bestemd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de initiatiefnemers bleek dat de ontwikkeling op korte termijn uitgevoerd kan worden. De voor de ontwikkeling benodigde onderzoeken en onderbouwingen zijn allemaal afgerond. Ook de onderhandeling met de provincie en het waterschap zijn positief afgerond. Naar aanleiding hiervan is verzocht om de ontwikkeling direct te bestemmen. Aangezien direct bestemmen tot gevolg heeft dat de bestaande situatie onder overgangsrecht komt te vallen dient met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten te worden. De te sluiten overeenkomst is als bijlage bij dit advies gevoegd.
2. Naar aanleiding van de reactie van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan is de wijziging voor Middenweg 8 in combinatie met de Heuvellaan uit het bestemmingsplan gehaald.
3. Voor drie percelen (Landweg 2, Landweg 4 en Middenweg 16) was in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen. Gebleken is dat deze percelen niet langer in gebruik zijn voor agrarische bedrijfsvoering. De bestemming van deze percelen dient als gevolg hiervan omgezet te worden naar Wonen met de aanduiding Voormalig Agrarisch Bedrijf (VAB). Na overleg met de eigenaren van de betreffende percelen en met de milieudienst om te bepalen of deze omzetting milieuhygiënisch mogelijk is, is hiervoor gekozen.

Naar aanleiding van de op 4 juli 2012 en 5 september 2012 gehouden werksessie wordt in afwijking van "Reactienota Zienswijze 7 mei 2012" voorgesteld om het plan op de volgende punten tevens gewijzigd vast te stellen:

1. Voor twee percelen in de molenpolder wordt de bestemming 'Agrarische met waarden- Natuur- en Landschapswaarden' omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Dit naar aanleiding van een nagekomen zienswijze van Staatsbosbeheer die eigenaar is van deze percelen (zie ook bijlage 'Reactie op insprekers werksessie');
2. Voor het perceel aan de Nieuwe Weg 16a dient het bouwvlak te worden aangepast zoals al bij de behandeling van de inspraakreacties is toegezegd maar niet op de kaart is verwerkt. Het bouwvlak dient zo te worden aangepast dat de reeds vergunde schuur binnen het bouwvlak komt te liggen (zie ook bijlage 'Reactie op insprekers werksessie');
3. Uit de regels zal onder artikel 3.7.1 en 4.7.3 en 5.7.3 worden geschrapt dat de omzetting van de agrarische bestemming naar de bestemming Natuur alleen kan indien de gronden in eigendom zijn van een natuurbeherende instantie.

In een op 12 september 2012 gehouden overleg tussen gemeente en waterschap, op verzoek van de heer Van der Schaft eigenaar van het perceel Nimmerdoornlaan 10, is geconstateerd dat de bestemming van het perceel Nimmerdoornlaan 10 in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen sterk afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak is veel kleiner bestemd dan in het geldende bestemmingsplan waardoor de aanwezige bedrijfsschuren buiten het bouwvlak komen te liggen. Gezien de bestaande rechten en de aanwezige bebouwing dient dit hersteld te worden. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan moet overeenkomen met het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan (zie ook erratum 12 september 2012).

#### **Kanttekeningen**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het van belang dat voor 1 juli 2013 de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Indien dit plan op 3 juli 2012 door de raad wordt vastgesteld is aan deze eis voldaan.

Bij dit bestemmingsplan zit geen exploitatieplan omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden.

### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen heeft vanaf vrijdag 24 februari 2012 zes 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. Op verzoek van de bewonersvereniging in het gebied is daarnaast een inloopavond gehouden in De Veenkluit. Intern is het ontwerpplan ter toetsing voorgelegd aan de afdeling vergunningen en handhaving en het team economische ontwikkeling.

De vaststelling en de ter inzage legging wordt t.z.t. gepubliceerd worden in de VAR en Staatscourant.

### **Financiën en risico's**

Het aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen is conform beschikbare budget opgesteld.

In haar reactie heeft de provincie aangegeven dat het plan dient te voldoen aan de provinciale richtlijnen als het gaat om de EHS. Dit betekent dat het plan geen ontwikkelingen mogelijk mag maken als deze ontwikkelingen niet van tevoren getoetst zijn aan het nee-tenzij principe van de provincie. Omdat het ontwerpbestemmingsplan met behulp van de afwijkingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid neven- en vervolgfuncties mogelijk maakt is de provincie van mening dat een uitgebreide nee-tenzij toets bij het bestemmingsplan gevoegd dient te worden. Het is nu nog niet duidelijk van welke wijzigingen of afwijkingen in de toekomst gebruik gemaakt gaat worden waardoor het naar onze mening ook niet reëel is om deze toets nu al toen. Het is wenselijker om het te koppelen aan de feitelijke ontwikkeling en niet aan het bestemmingsplan. De kosten hiervan kunnen dan ook direct gekoppeld worden aan het initiatief. Bovendien zou het nu nog opstellen van een dergelijk toets tot aanzienlijke vertraging leiden waardoor de vaststelling niet op korte termijn kan plaatsvinden. Omdat de provincie ook gebaat is bij een snelle vaststelling (zij hebben dit nieuwe plan nodig voor het uitvoeren van de afspraken die gemaakt zijn over de herinrichting van de Bethunepolder) is in samenspraak met onze provinciaal contactpersoon gezocht naar een oplossing.

Ondanks het feit dat de provincie in haar zienswijze verzoekt om een nee-tenzij toets uit te voeren, is hier op basis van het genoemde overleg niet voor gekozen. De nee-tenzij toets is gekoppeld aan de afwijking- en wijzigingsbevoegdheid. Dit neemt niet weg dat de provincie officieel nog wel de mogelijkheid heeft om een reactieve aanwijzing te geven. Gezien de eerder genoemde provinciale belangen en het gevoerde overleg wordt deze kans klein geacht.

### **Vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf vrijdag 24 februari 2012 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.

03 mei 2012

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester