

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen postzegelbestemmingsplan Herenweg 10a Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

E-mail opsteller

Loes.van.de.Craats@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254520

Registratie nummer

Z/18/149246-VB/19/95277

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Herenweg 10a Maarssen" wijzigen conform de "Staat van Wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
2. Het bestemmingsplan Herenweg 10a Maarssen met IDN: NL.IMRO.1904BPHerenweg10aMRS-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling de plankosten worden verhaald via de legesverordening waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend een bestemmingsplan vast te stellen om de herinrichting van de locatie Herenweg 10a in Maarssen mogelijk te maken. De aanvrager wil een kas van 622 m2 slopen en twee bijgebouwen. Daarnaast wil hij op een betere locatie 2 bijgebouwen van totaal 150m2 terugbouwen en een bestaande kas van 34 m2 verplaatsen.

Hij wil ook de bestaande 150m2 zonnepanelen die nu op het dak van de grote kas staan terug plaatsen op het maaiveld. Omdat het geldende bestemmingsplan niet voorziet in een mogelijkheid de bijgebouwen te plaatsen op de gewenste plek maar wel in een bouwvlak voor de grote kas moet het bestemmingsplan aangepast worden. Ook de plaatsing van de zonnepanelen op het maaiveld moeten worden geregeld in het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. O-BP Herenweg 10a MRSN toelichting
2. O-BP Herenweg 10a MRSN regels
3. O-BP Herenweg 10a MRSN verbeelding
4. O-BP Herenweg 10a MRSN overlegreacties
5. O-BP Herenweg 10a MRSN Bijlage 1 bij toelichting Quicksan Natuur
6. O-BP Herenweg 10a MRSN Bijlage 2 bij toelichting Verkennend Bodemonderzoek
7. Staat van Wijzigingen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Herenweg 10a te Maarssen krijgt de eigenaar de mogelijkheid diverse verouderde bijgebouwen op het terrein te slopen en er 2 nieuwe duurzame bijgebouwen voor terug te plaatsen op een betere plek. Ook wordt een kleine kas verplaatst. Het aantal m² opstal neemt met ca 600 m² af. De bestaande zonnepanelen, ca 150 m² die nu op de kas staan worden teruggeplaatst op het maaiveld. Dit voorstel draagt bij aan een betere en duurzamere leefomgeving.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 juli 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend. 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 gestuurd voor een reactie, dit is hier niet aan de orde. 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.

Tijdens de commissie vergadering van 26 november 2019 is gebleken dat er in de toelichting op bladzijde 7 in paragraaf 2.2.2 een fout staat. Het gaat om de zin dat de bestemming van het perceel Agrarisch blijft. Dat is niet het geval. Het perceel krijgt de bestemming Tuin zoals ook op de verbeelding al is aangegeven. Deze zin wordt aangepast. Tegen deze aanpassing van de toelichting is beroep mogelijk.

Argumenten

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Met het slopen van de kas van ruim 622m² halverwege het perceel en het gebouw achter aan het perceel van 76 m² ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De mogelijkheid een kas (terug) te bouwen wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

De twee bestaande bijgebouwen achter het woonperceel (22 en 44 m²) worden gesloopt. In ruil daarvoor wordt de bestemming Wonen aan de achterzijde van het perceel verruimd zodat er 2 nieuwe bijgebouwen gebouwd kunnen worden. Per saldo verdwijnt er 612 m² aan bebouwing. De aanwezige kas van 34 m² wordt verplaatst. De situering van de bijgebouwen in een strook achter de woning past in de structuur van de bebouwing van de Herenweg. Het is de bedoeling de nieuwe bijgebouwen zo te bouwen dat het achter terrein goed bereikbaar blijft en deze niet in het doorzicht tussen de woningen komen te staan.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met de Provincie Utrecht, Waternet en ODRU.

De provincie en Waternet hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het plan. ODRU heeft diverse opmerkingen gemaakt die verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan. Het verslag van het vooroverleg vindt u in bijlage 4.

Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft met ingang van 26 juli tot en met 5 september 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden er zienswijzen ingediend worden. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Kanttekeningen

Situering zonnepanelen

De aanvrager heeft op het dak van de te slopen kas circa 150m² aan zonnepanelen staan. Deze hebben nog een levensduur van ca 10 jaar. De technische infrastructuur voor de panelen is aangelegd voor de huidige plek midden op het perceel. Het verplaatsen van de panelen naar een meer wenselijke plek bij de nieuwe bergingen vraagt een relatief grote investering. Het gaat dan om het verplaatsen van kabels en trafo en eventuele inpassing. De aanvrager wil de zonnepanelen dan ook voor de rest van de levensduur op de huidige plek terugplaatsen. Daarnaast heeft hij aangegeven deze op ca 1,5 meter boven het maaiveld te willen zetten zodat er kleinvee onder door kan lopen. De burens hebben aan de aanvrager aangegeven dat deze plek wat hun betreft beter is dan het plaatsen van de panelen in de zone achter de woningen omdat ze dan juist in het zicht komen te staan of weggewerkt achter groen waardoor er geen zicht meer is naar achteren.

Communicatie

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Herenweg 10a Maarssen heeft met ingang van vrijdag 26 juli 2019 tot en met donderdag 5 september 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen. Daarom is er geen "Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld.

Informereren omwonenden

Omdat het hier gaat om een relatief klein inpassingsplan is hier niet gekozen voor het organiseren van een informatieavond. Omwonenden zijn geïnformeerd via brief. Daarnaast is de ter inzage legging van het bestemmingsplan kenbaar gemaakt via de wettelijk verplichte publicaties, via de website van de gemeente Stichtse Vecht en via onze digitale nieuwsbrief.

Overige communicatie

Omdat het een herziening van het bestemmingsplan betreft op aanvraag zal de aanvrager uitgenodigd worden voor de behandeling in de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in de digitale nieuwsbrief. Het bestemmingsplan wordt integraal gepubliceerd op de site www.ruimtelijke.plannen.nl.

De raad is via een RIB geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

Omdat dit een bestemmingsplan op aanvraag is worden de kosten gedragen door de aanvrager. Hiervoor worden leges in rekening gebracht.

Om eventuele planschade en nadeelschade te dekken is met de aanvrager een planschade overeenkomst gesloten.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. De kosten worden doorbelast naar de initiatiefnemer.

8 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen postzegelbestemmingsplan Herenweg 10a Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

17 december 2019

Commissie

26 november 2019

Registratie nummer

Z/18/149246-VB/19/95277

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- De Wet op de ruimtelijke ordening
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 26 november 2019;

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Herenweg 10a Maarssen" wijzigen conform de "Staat van Wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
2. Het bestemmingsplan Herenweg 10a Maarssen met IDN: NL.IMRO.1904BPHerenweg10aMRS-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling de plankosten worden verhaald via de legesverordening waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

17 december 2019

Griffier

Voorzitter

Origineel besluit is ondertekend