

Meneer de voorzitter  
Geachte leden van de Raad

Dank dat wij de mogelijkheid krijgen om in te spreken over de Aanvraag Omgevingsvergunning Laan van Zuilenveld 10 in Oud-Zuilen. Wij, dat zijn de inwoners van Oud-Zuilen van wie er 165 een handtekening tegen deze aanvraag hebben gezet. Zij vertegenwoordigen 126 huishoudens in Oud-Zuilen.

Voorzitter, Wij zijn geschrokken, verbaasd en verontrust toen we kennis kregen van de plannen van de aanvrager. Hoe kan het dat een loods, omringd door woningen, van 4 naar 9 meter wordt verhoogd? En hoe kan het dat de werkzaamheden die daar straks worden verricht, vallen in milieucategorie 2?

Niemand, maar dan ook niemand, van de omwonenden kan zich herinneren dat die veranderingen onderwerp van discussie zijn geweest. Dat was wel anders bij het vorige bestemmingsplan, Maarssen-Zuid 2005, toen o.a. buurtgenoten vragen stelden over de Loods. Als gevolg daarvan antwoordde het College dat de hoogte van dat gebouw werd gelimiteerd tot 4 meter en milieucategorie 0.

Waren wij dan zo onoplettend geweest? We vroegen ons dat af, en ons zoeken leidde tot drie waarnemingen waarvan wij u deelgenoot maken:

1. In de eerste plaats de brief van 15 maart 2016 waarin het College bij monde van wethouder Zivkovic het nieuwe Bestemmingsplan voorlegt aan de gemeenteraad. Hij schrijft o.a. in de brief (citaat) ..."Het bestemmingsplan kent 1 ontwikkeling, Laan van Zuilenveld 56 waarvoor door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is getekend. Wij verwachten dat uit de overige planologische wijzigingen geen planschade voortvloeit"...(einde citaat)  
Voorzitter, hoe kan het dat de wethouder zegt geen planschade te verwachten terwijl de betreffende Loods te midden van woningen, van 4 meter naar 9 meter mag worden verhoogd, terwijl de milieucategorie naar 2 gaat? (inmiddels hebben een aantal omwonenden in Oud-Zuilen alsnog -binnen de termijn- een verzoek tot planschade bij de gemeente ingediend)
2. Punt 2: in de tekst van het nieuwe bestemmingsplan worden op bladzijde 61 alle niet-agrarische bedrijven in Oud-Zuilen benoemd. Wat valt op: de Loods aan de Laan van Zuilenveld 10 komt in deze opsomming niet voor. Verder is van belang dat op bladzijde 62 wordt geconcludeerd dat er vanwege het ontbreken van nieuwe bedrijfsbestemmingen dus ook geen invloed uitgaat op de bestaande woningen. Dan mag je toch aannemen dat Laan van Zuilenveld 10 geen bedrijfslocatie meer is?
3. In de derde plaats: De loods was oorspronkelijk een bouwwerk bij een bedrijfswoning. Het gebouw mocht niet hoger worden dan vier meter omdat het gelegen was binnen een afstand van 2 meter van een naburig erf. Het voorschrift dat een dergelijk bouwwerk niet hoger mag zijn dan 4 meter geldt nog steeds: zie in Regels bij het Bestemmingsplan 2016, artikel 4.2.3 onder f.: (citaat) ..."2 meter van het naburige erf, ten hoogste vier meter"... (einde citaat). Vraag: Waarom zou dat niet blijven gelden voor de Loods die inmiddels binnen 2 meter van vijf naburige erven ligt?

Voorzitter, het kan haast niet anders dan dat in proces op weg naar het bestemmingsplan van 2016 fouten zijn gemaakt. Maar het zijn niet de enige onderwerpen die ons hier brengen. Wij noemen nog drie:

- Hoe moeten we in relatie tot de vraag om een Omgevingsvergunning voor de Loods, het beleid van de gemeente plaatsen om bedrijven, zeker in milieucategorie 2, uit woongebieden te weren?
- En hoe moeten we milieucategorie 2 rijmen in deze woonwijk met de afstand van 30 meter die is voorgeschreven tussen de perceelgrens van de Loods en de gevel van betreffende woningen. 15 woningen liggen 15 meter of minder van de perceelgrens van de Loods. Wij kunnen ons niet voorstellen dat u daarmee zou instemmen.
- Wat moeten we met het plan van de aanvrager om een extra uitgang te willen omdat zijn oude auto's dan gemakkelijker op een smeerbrug kunnen worden gereden. Een nieuwe in- en uitgang midden in de woonerfachtige wijk aan het einde van de Laan van Zuilenveld met veel kinderen en zonder stoepen?

Voorzitter tot slot. Waarom is de Gemeenteraad in 2016 niet geïnformeerd over de gevolgen van het bestemmingsplan voor de Loods? Hoe kan het dat zulke majeure veranderingen, vijf meter hoger en milieucategorie 2, niet hebben geleid tot een uitdrukkelijke mededeling aan de Raad dat dit het gevolg zou zijn van het nieuwe Bestemmingsplan?

Wij verzoeken u, College en Raad, dringend, namens de inwoners van Oud-Zuilen, om bij de beoordeling van de Omgevingsvergunning voor de Loods rekening te houden met het voorgaande.

We danken u voor uw aandacht.

26 APR. 2016

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 140346 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)  
[info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)

## Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Conform besloten  
De griffier.

Portefeuillehouder  
F. Živković-Laurenta

Afdeling  
Ontwikkeling  
Mail opsteller

[ices.van.de.craats@stichtsevecht.nl](mailto:ices.van.de.craats@stichtsevecht.nl)

Telefoonnummer  
0346 254 520

Registratie nummer  
Z/15/49049-VB/16/06298

### Onderwerp

Ontwerp Bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o."

### Begrotingswijziging

N.v.t.

### Datum raadsvergadering

26 april 2016

### Commissie

6 april 2016

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

- De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen" onder 3.3.1 tot en met 3.3.21 ontvankelijk te verklaren.
- De zienswijze opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen" onder 3.3.22 niet-ontvankelijk te verklaren wegens niet verschoonbare termijn overschrijding.
- Het ontwerpbestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o." te wijzigen conform de in de "Nota van beantwoording zienswijzen" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
- Het bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o." met elektronisch ID: NL.IMRO.1904.BPOudZlnOpBuurnMRS-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het een integrale herziening betreft met in hoofdzaak een conserverend karakter.

### Samenvatting

De bestemmingsplannen Maarssen-Zuid en Maarssen-Zuid 1<sup>e</sup> partiële herziening moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. vervangt de vigerende bestemmingsplannen en heeft tot doel een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De zienswijzenperiode is afgerond en het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. kan worden vastgesteld.

### Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o." met ID: NL.IMRO.1904.BPOudZlnOpBuurnMRS-OW01;
- Nota "Nota van beantwoording zienswijzen" (incl. Staat van Wijzigingen).

### **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

De herziening van het bestemmingsplan ziet er op toe dat de regeling voor Oud Zuilen en Op Buuren juist en accuraat is. Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. Ook is het bestemmingsplan aangepast aan de nieuwe regels voor digitale plannen waardoor het ook digitaal raadpleegbaar is. Bij "argumenten" wordt ingegaan op de belangrijkste wijzigingen.

### **Argumenten**

Het vigerende bestemmingsplan Maarssen-Zuid is in 2005 vastgesteld en was daarom toe aan herziening op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij is het plan conform de digitale standaarden opgezet en digitaal raadpleegbaar.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan vindt u terug in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Daarin wordt ook kort ingegaan op de aanpassingen.

### Zienswijzen

Er zijn 22 zienswijzen ingediend, waarvan 21 ontvankelijk. Enkele zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De behandeling van de zienswijzen en de aanpassingen vindt u terug in de "Nota van beantwoording zienswijzen" en de daarin opgenomen staat van wijzigingen.

### Ambtelijke aanpassingen

Naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen is gedurende het proces een aantal zaken naar voren gekomen dat leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn aangegeven in hoofdstuk 4 van de "Nota van beantwoording zienswijzen".

### Aanpassingen naar aanleiding van de commissiebehandeling 5 april 2016

In de commissie van 5 april 2016 is gevraagd de definitie van de Buitenplaats in artikel 1 Begrippen te vervangen door de definitie uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord.

In de commissie is gevraagd te kijken naar het beleid met betrekking tot de lengtebeperking van recreatieschepen die aan de achter- en overtuinen in de Vecht mogen worden aangelegd.

De Ligplaatsensvisie waar deze lengte beperking uit komt is nog niet vastgesteld. In de visie wordt aangegeven dat er na vaststelling een paraplubestemmingsplan Ligplaatsen Vecht gemaakt gaat worden en de APV zal worden aangepast. Wij stellen voor de vaststelling van de Visie en de implementatie daarvan af te wachten en artikel 19.4.3.c te schrappen uit het ontwerpbestemmingsplan.

### **Kanttekeningen**

Momenteel wordt voor o.a. ligplaatsen en archeologische waarden nieuw beleid opgesteld dan wel vindt een evaluatie van het vigerende beleid plaats. In het bestemmingsplan zijn de regelingen opgenomen zoals ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan bekend. Mocht het in de toekomst vastgestelde beleid aanleiding geven tot aanpassingen van dit bestemmingsplan, zullen deze middels een zogenaamd parapluplan worden ingepast. Hiermee wordt het beleid over de hele gemeente hetzelfde en hoeft niet gewacht te worden tot de reguliere herziening van het bestemmingsplan.

Al enige tijd loopt er een zaak bij de rechter tussen de ontwikkelaar van Op Buuren en enkele kopers over het al dan niet aanleggen van een deel van het jaagpad over hun tuinen. De aanleg kan alleen plaatsvinden als dit ook privaatrechtelijk is geregeld. In het bestemmingsplan is het Jaagpad door de tuinen aangegeven. Hier zijn zienswijzen tegen ingediend. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente bereid is publiekrechtelijke middelen in te zetten, zoals onteigening, mocht men er bij de rechter niet uitkomen.



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)

### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 9 oktober tot en met donderdag 19 november 2015 ter inzage gelegen. In die periode zijn 22 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van alle zienswijzen is te vinden in de Nota van beantwoording zienswijzen.

De indiener van een zienswijze krijgt de gelegenheid deze toe te lichten bij de raad. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het besluit tot vaststelling van het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant, de website van Stichtse Vecht en de Vechtstroom. Het bestemmingsplan wordt tevens integraal gepubliceerd op de nationale website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Financiën en risico's**

#### Juridisch

Nu het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, staat er voor een ieder beroep open bij de Raad van State tegen de gewijzigde onderdelen.

#### Planschade

Het bestemmingsplan kent 1 ontwikkeling, namelijk aan de Laan van Zuilenveld 56 waarvoor door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is getekend.

Wij verwachten dat uit de overige planologische wijzigingen geen planschade voortvloeit.

### **Vervolg**

Na de vaststelling wordt het ontwerpbestemmingsplan conform het vaststellingsbesluit en de daaraan gekoppelde Staat van Wijzigingen aangepast. Omdat het een gewijzigde vaststelling betreft krijgt ook de provincie nog maximaal 6 weken de gelegenheid een reactie te geven. Daarna wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd zodat een ieder beroep kan aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de gewijzigde onderdelen. Daarnaast kunnen zij een verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) indienen. Op het moment dat er beroep is aangetekend of een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd krijgt de gemeenteraad hiervan een afschrift.

15 maart 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

## Raadsbesluit

### Onderwerp

Ontwerp Bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren

### Begrotingswijziging

N.v.t.

### Datum raadsvergadering

26 april 2016

### Commissie

6 april 2016

### Registratie nummer

Z/15/49049-VB/16/06298

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op

- de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2016;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 6 april 2016;

### Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen" onder 3.3.1 tot en met 3.3.21 ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen" onder 3.3.22 niet-ontvankelijk te verklaren wegens niet verschoonbare termijn overschrijding.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o." te wijzigen conform de in de "Nota van beantwoording zienswijzen" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
4. Het bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o." met elektronisch ID: NL.IMRO.1904.BPOudZlnOpBuurnMRS-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het een integrale herziening betreft met in hoofdzaak een conserverend karakter.

26 april 2016

Griffier



Voorzitter

