

26 NOV. 2013

Conform besloten
De griffier.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 in Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

26 november 2013

Werksessie

5 november 2013

Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

Afdeling

Ontwikkeling

Opsteller

ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl

Agendanummer

Registratie nummer

Z/13/26882-VB/13/03204

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 met planidentificatienummer(idn)
NL.IMRO.104BPmaarssevert90MDP-VG01 vast te stellen.

Samenvatting

Voor u ligt het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 5 woningen en een wandelpad mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90, inclusief de separete bijlagen:
 - beeldkwaliteitsplan februari 2013
 - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 3 oktober 2012
 - natuurtoets augustus 2013
 - nota inspraak en overleg mei 2013

Harmonisatie N.v.t.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De gemeente heeft een woningbouwopgave om het aantal woningen in de gemeente instant te houden. De realisatie van 5 woningen draagt hier aan bij.

De kavels zijn gelegen aan een nieuwe gecombineerde ontsluitingsweg / wandelpad naar de Kleine Plas waardoor de recreatieve waarde wordt vergroot. Momenteel is de Kleine Plas alleen via de Tuinbouwweg te bereiken. Met een extra toegang aan de westzijde van de plas ontstaat een doorgaande route voor wandelaars.

Argumenten

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 5 woningen en een wandelpad mogelijk. De voorgeschiedenis van dit project is als volgt:

- In 2000 is gestart met de planvorming om op het perceel Maarsseveensevaart 90, een voormalig glastuinbouw bedrijf / caravanstalling, woningbouw te ontwikkelen. In eerste instantie was de ontwikkeling gericht op het realiseren van bedrijfsbebouwing. Vervolgens is in overleg met de gemeente besloten om de bestaande opstallen te slopen en de locatie te ontwikkelen voor woningbouw.
- Op 27 september 2008 is door de gemeente Maarssen een verzoek voor het realiseren van 10 woningen afgewezen, op basis van advies van de provincie. De provincie was van mening dat de realisering van 10 woningen buiten de rode contour in strijd is met het provinciale beleid en de hierin genoemde ruimte-voor-ruimte regeling.
- In 2011 is voor het gebied het beleidskader Herenweg-Gageldijk opgesteld. Dit was voor de initiatiefnemer en eigenaar van de gronden, Janssen de Jong Vastgoed B.V., reden om een nieuw plan in te dienen. Het plan bestaat nu uit 5 woningen en is opgesteld op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn vermeld in het beleidskader Herenweg-Gageldijk.
- Op 12 juni 2012 heeft het college ingestemd met het principeverzoek om hier 5 woningen en een wandelpad te realiseren. Vervolgens is de inspraak- en overleg procedure gestart.
- Op 18 mei 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 en de Nota van inspraak en overleg.
- Op 5 juli 2013 is de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar Janssen De Jong gesloten.

Het ontwerpbestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 heeft van 5 juli tot en met 15 augustus ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Stedenbouwkundig plan / Beeldkwaliteit

Het plan betreft 5 woningen verdeeld over 5 vrije kavels van circa 2500 m². De kavels zijn gelegen aan een gecombineerde ontsluitingsweg / wandelpad naar de Kleine Plas. De woningen krijgen 1 laag met een kap, met een maximale omvang van 690 m³ conform de maximale maten voor woningen in het landelijk gebied. De beeldkwaliteit van de woningen sluit aan bij de omgeving onder meer door het toepassen van natuurlijke materialen en door zadel - en mansardekappen met een minimale hellingshoek van 40° te realiseren.

Aan de Maarsseveensevaart ontstaat een mogelijkheid voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het groen. De ecologische waarde van het gebied wordt vergroot door de toevoeging van water en groen. Ook de recreatieve waarde wordt vergroot door de realisering van een wandelpad naar de Kleine Plas. Momenteel is de Kleine Plas alleen via de Tuinbouwweg te bereiken. Met een extra toegang aan de westzijde van de plas ontstaat een doorgaande route voor wandelaars. De landschappelijke kwaliteit

wordt verhoogd door het creëren van een doorzicht naar de Kleine Plas en door het behouden en herstellen van de oude kavelstructuur.

Ruimte voor ruimte regeling

Voor deze locatie is de ruimte-voor-ruimte regeling toegepast conform het provinciale beleid. Deze ruimte-voor-ruimte regeling is doorvertaald in het bestemmingsplan Herenweg–Gageldijk. Het bestemmingsplan Herenweg–Gageldijk staat 6610 m² aan bedrijfsgebouwen toe. Conform de normering genoemd in het bestemmingsplan Herenweg–Gageldijk kunnen hiervoor 3 woningen worden teruggebouwd. Daarnaast zijn in het vigerende bestemmingsplan 2 dienstwoningen toegestaan. Deze mogen als burgerwoning worden teruggebouwd. Hierdoor is het mogelijk in totaal 5 woningen op deze locatie te realiseren.

Openbaar gebied

Het Recreatieschap Midden Nederland is eigenaar en beheerder van de Kleine Plas. Het recreatieschap is positief over de realisatie van het wandelpad en wil daarom delen in de onderhoudskosten van het wandelpad. Het recreatieschap zal eigenaar worden van het wandelpad en de kunstwerken die hiervoor worden aangelegd. Dit zal na vaststelling van het bestemmingsplan met een separate overeenkomst tussen het recreatieschap en de gemeente worden geregeld. Daarnaast wordt een aantal zaken tussen het recreatieschap en de ontwikkelaar geregeld. De ontwikkelaar zal financieel bijdragen in het vernieuwen van een gedeelte van het bestaande wandelpad langs de Kleine Plas en zal een strook groen langs de Kleine Plas overdragen aan het recreatieschap. De eerste vijf jaar onderhoud van het wandelpad en de bijbehorende kunstwerken zal worden betaald door de ontwikkelaar aan het recreatieschap.

Samenwerkingsovereenkomst

De volgende zaken zijn geregeld in de overeenkomst tussen de gemeente en Janssen de Jong:

- de ontsluitingsweg en het openbaar groen worden 'om niet' overgedragen aan de gemeente;
- de plankosten worden verhaald bij de ontwikkelaar;
- de inrichtingseisen voor het openbare gebied;
- de kosten voor het onderhoud van het openbare gebied zullen voor 5 jaar worden betaald door de ontwikkelaar.

De overeenkomst is gesloten op 5 juli 2013.

Kanttekeningen

De omgeving is positief over de invulling van het perceel met 5 vrijstaande woningen en vindt het plan een verbetering ten opzichte van de huidige 'verrommelde' situatie. De meningen over het wandelpad zijn verdeeld. Door een aantal omwonenden is aangegeven dat men vreest voor parkeeroverlast van bezoekers en voor overlast van hangjeugd. Bij de inrichting van het openbare gebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze opmerkingen. De bermen van de ontsluitingsweg worden zo ingericht dat hier niet kan worden geparkeerd. Het wandelpad naar de Kleine Plas zal zodanig worden vormgegeven dat het niet mogelijk is om met brommers e.d. bij de Kleine Plas te komen.

Door de provincie is ambtelijk gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen hebben betrekking op de landschappelijke inpassing van het plan. De opmerkingen zijn zoveel mogelijk verwerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Communicatie

In de klankbordgroep die is ingesteld in het kader van het bestemmingsplan Herenweg–Gageldijk is de ontwikkelingslocatie aan de orde gekomen. Daarnaast zijn de direct omwonenden (6 huishoudens) uitgenodigd voor overleg over de voorgenomen ontwikkeling. Door 4 bewoners is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De verslagen van deze overleggen zijn te raadplegen in de notitie *Inspraak en overleg* welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Financiën en risico's

De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar betaalt de plankosten en de aanleg van het openbare gebied. Dit is vastgelegd in de reeds gesloten samenwerkingsovereenkomst. Indien het plan geen doorgang vindt kunnen de gemaakte ambtelijke kosten niet worden verhaald. Ook is het dan niet mogelijk het wandelpad te realiseren.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden beroep kunnen aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen zij een verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) vragen. Op het moment dat er beroep is aangetekend of een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd krijgt de gemeenteraad hiervan een afschrift.

24 september 2013

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester



Raadsbesluit

Onderwerp

Bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 in Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

26 november 2013

Agendanummer

Werksessie

5 november 2013

Registratie nummer

Z/13/26882-VB/13/03204

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2013;
- de bespreking in de werksessie van 5 november 2013;

besluit

1. Het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 in Maarssen met planidentificatienummer NL.IMRO.104BPmaarssevert90MDP-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten geregeld zijn in de met de initiatiefnemer gesloten samenwerkingsovereenkomst.

26 november 2013

Griffier



Voorzitter

