

VASTSTELLINGSBESLUIT

Wijzigingsplan Gageldijk 37 in Maarssen

1. Plan

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming Wonen en Tuin.

2. Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk' en 'Herenweg – Gageldijk 1^e herziening' van toepassing. Binnen de huidige bestemming is in artikel 3.7.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwvlak te wijzigen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf.
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsuitoefening.
- e. de doeleinden van de bestemming (Agrarisch) waarin het agrarisch bouwvlak is gelegen, niet in onevenredige mate mag worden geschaad.
- f. de woning dient gerealiseerd te worden op de locatie van de voormalige bedrijfswoning.
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' behouden dienen te blijven;
- h. er dient voldaan te worden aan de ruimtelijke uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).
- i. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- j. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing.
- k. de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in lid 3.1, moeten worden behouden dan wel worden versterkt.
- l. indien de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk is:

Sloop oppervlakte kassen	Aantal te bouwen woningen
< 5.000 m ²	0 woningen
5.000 – 10.000 m ²	1 woning
10.000 – 20.000 m ²	2 woningen
> 20.000 m ²	3 woningen

Sloop opp. agrarische bedrijfsgebouwen*	Aantal te bouwen woningen
< 1.000 m ²	0 woningen
1.000 – 2.000 m ²	1 woning
2.000 – 5.000 m ²	2 woningen
> 5.000 m ²	3 woningen

* Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

- m. de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1), niet wordt aangetast.
- n. de locatie van de nieuw te bouwen woningen in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitskader, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1);
- o. in afwijking van het bepaalde onder n nieuwbouw op een andere locatie mogelijk is, indien realisatie 1e lijns niet mogelijk is, met inachtneming van de voorwaarden en open ruimtes zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat het plan voldoet aan alle voorschriften waardoor gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid

3. Ons college heeft ingestemd met de wijziging van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om de bestemming te wijzigen. Het college heeft op 19 januari 2021 (kenmerk VB/21/96920) besloten om de teamleider Omgevingskwaliteit voor deze procedure eenmalig te mandateren mits er geen zienswijzen inkomen.

Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.1904.WPGageldijk37MRS-OW01) met de bijbehorende stukken heeft volgens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van 5 februari 2021 tot en met 18 maart 2021 ter inzage gelegen en is tevens via de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Op grond van de onderzoeken die zijn uitgevoerd zoals opgenomen in het bijbehorende wijzigingsplan hebben wij besloten om het wijzigingsplan Gageldijk 37 in Maarssen (NL.IMRO.1904.WPGageldijk37-VG01) vast te stellen. Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan zijn er geen wijzigingen doorgevoerd.

4. Reageren

Tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan kan met ingang van de dag dat het besluit ter inzage is gelegd gedurende zes weken schriftelijk beroep worden ingesteld. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan dan wel belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat zijn geweest, kunnen beroep instellen. Een beroepschrift kunt u richten aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Zie ook www.raadvanstate.nl.

5. In werking treden wijzigingsplan

Het wijzigingsplan treedt in werking de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij voor deze datum, naast beroep, tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt de werking van het betreffende onderdeel van het besluit geschorst totdat op het verzoek is beslist. Een verzoek tot voorlopige voorziening richt u aan de Voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Zie ook www.raadvanstate.nl.

Maarssen, 29 maart 2021

Namens Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,



Peter Koster
Teammanager Omgevingskwaliteit

Bijlagen:

1. Planregels, Wijzigingsplan Gageldijk 37 in Maarssen NL.IMRO.1904.WPGageldijk37MRS-VG01
2. Toelichting, Wijzigingsplan Gageldijk 37 in Maarssen, NL.IMRO.1904.WPGageldijk37MRS-VG01