

Wijzigingsplan Gageldijk 8 Maarssen

1. Plan

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische (glastuinbouw)bestemming in een reguliere woonbestemming ten behoeve van twee (burger)woningen.

2. Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk' van toepassing en het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch', zoals beschreven in artikel 3 van de planregels. In het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden kunnen wijzigen ten behoeve van '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 bedrijfsactiviteiten 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 ontwikkelmogelijkheden 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 beeldkwaliteitsplan Herenweg-Gageldijk en omgeving d.d. januari 2013 (bijlage 1).
- i voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge Wet geluidhinder.
- j er dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing.
- k de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in lid 3.1, moeten worden behouden dan wel versterkt.
- l indien de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel wordt gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het nieuwe aantal woningen mag worden gerealiseerd zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk:

Sloop opp. 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

m de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan 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 Beeldkwaliteitsplan Herenweg-Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

o indien in afwijking van het bepaalde onder n nieuwbouw op een andere locatie mogelijk is, indien realisatie 1^e lijns niet mogelijk is, met inachtneming van de voorwaarden en open ruimtes zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Herenweg-Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat het 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 wijzigingsplan treft u als bijlage aan. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft volgens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van 3 juli tot en met 13 augustus 2015 ter inzage gelegen en is gepubliceerd op 3 juli 2015. 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 vast te stellen.

4. Legeskosten

De gemeentelijke legesverordening is van toepassing. Ter voorkoming van mogelijke planschade is er een planschadeovereenkomst ondertekend.

5. Reageren

Tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan kan vanaf 11 september 2015 gedurende 6 weken schriftelijk beroep worden ingesteld. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan dan wel belanghebbenden die menen door de gewijzigde vaststelling alsnog in hun belangen te worden geschaad, 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.

6. In werking treden wijzigingsplan

Het vaststellingsbesluit van 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.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,

gemeentesecretaris,

burgemeester,