

Vaststellingsbesluit

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Molenpolder

Portefeuillehouder

Franco Živković-Laurenta

Afdeling

Ontwikkeling

Opsteller

Tom van Es

Sander Haak

Registratie nummer

Z/14/33735

Het college van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Artikel 11.5 van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o. 2009'
- artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;
- het collegevoorstel van 22 maart 2016;

besluit

Het wijzigingsplan De Molenpolder ongewijzigd vast te stellen onder de elektronische ID:
NL.IMRO.1904.WPMolenpolderMVP-VG01

30 mei 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



P.V. Koster

teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling



ARCHIEF

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl



B&W Voorstel

Datum collegevergadering
22 maart 2016

Onderwerp
Toepassing wijzigingsbevoegdheid woonbestemming park de Molenpolder

Agendapunt nummer
9

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Registratienummer
VB/16/06468

Zaaknummer
Z/14/33735

Registratiedatum
8 maart 2016

Uiterste datum behandeling in raad

Pers

Paraaf + datum:			
Afdeling + team Ontwikkeling / Ruimtelijke ontwikkeling	Openbaar	Openbaar	
Opsteller Sander Haak	Ondernemingsraad	nee	
Afdelingsmanager Dennis Boekhout	Bijlagen	1. Ontwerp wijzigingsplan 2. Samenwerkingsovereenkomst 3. Principebesluit 22 april 2014 a. B&W besluit b. Inrichtingsplan 4. Raadsinformatiebrief	

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

1. Het wijzigingsplan 'Molenpolder' (Identificatiecode: NL.IMRO.1904.WPMolenpolder-OW01) in ontwerp vaststellen.
2. Indien geen zienswijzen inkomen de teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling mandateren om het wijzigingsplan 'Molenpolder' vast te stellen.

TOELICHTING

Voor zeven chaletparken aan de Westbroekse Binnenweg is in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming Recreatie-3 te wijzigen naar Wonen. Hieraan ten grondslag ligt het besluit van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen, om een oplossing te bieden voor de illegale permanente bewoning die al 40 jaar bestaat. Sinds dit besluit (vaststelling bestemmingsplan op 18 mei 2009) hebben parkbewoners veel gedaan om aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Het chaletpark De Molenpolder op Westbroekse Binnenweg 42 is het derde park dat aan alle voorwaarden voldoet en vraagt de gemeente om de wijzigingsprocedure in gang te zetten.

Overzicht van gebeurtenissen

18 mei 2009 – De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen stelt het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. vast, en daarmee ook de wijzigingsbevoegdheid voor recreatiepark de Molenpolder.

22 april 2014 – Het college van B&W stemt in principe in met de voorgestelde parkinrichting voor de Molenpolder.

27 november 2014 – De gemeente en de Beheerstichting de Molenpolder tekenen een samenwerkingsovereenkomst voor het uitvoeren van bouwkundige controles, en het in gang zetten van de wijzigingsprocedure.

2 oktober 2015 – Na de nodige werkzaamheden door de bewoners, voldoen de parkinrichting en alle chalets aan de eisen van het bestemmingsplan.

Argumenten

Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. in artikel 11.5 een aantal voorwaarden gesteld. Op parkniveau wordt geëist dat er voldoende parkeergelegenheid is, voldoende groen en veilige routes voor hulpdiensten. De chalets worden getoetst aan het bouwbesluit, mogen niet te hoog en te groot zijn en moeten staan op een redelijk perceel. Chaletpark Molenpolder voldoet nu aan al die voorwaarden, met uitzondering van de maximeis voor erfbebouwing van 10 m². Met het principebesluit van 22 april 2014 is namelijk besloten om schuurtjes en bergingen die niet binnen de voorwaarden passen, maar na de wijzigingsbevoegdheid vergunningsvrij kunnen worden teruggebouwd, buiten beschouwing te laten.

Met de wijziging heeft de gemeente niet langer de taak om handhavend op te treden tegen het gebruik, dat nu in strijd is met het bestemmingsplan. Handhavingswerkzaamheden in de toekomst zullen daarmee niet afwijken van die in reguliere woonwijken.

Kanttekeningen

De illegale permanente bewoning van recreatieverblijven is al jaren een heet hangijzer. Voor de zeven chaletparken aan de Westbroekse Binnenweg geldt dat het beleid met vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2009 al is bepaald. Om die reden heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen te hebben over voorliggend wijzigingsplan. Het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid is ook in lijn met het beleid 'Permanente bewoning recreatieverblijven', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2014. Permanente bewoning van recreatieparken is ook benoemd als één van de belangrijke vraagstukken op de Ruimtelijke Agenda Stichtse Vecht, zoals ondertekend door gemeente en provincie op 26 september 2013.

Voor de recreatiesector is het in principe onwenselijk als recreatieverblijven permanent worden bewoond. In dit geval gaat het om een park dat praktisch nooit voor recreatieve doeleinden is gebruikt, omdat bij realisatie geen duidelijke regels zijn opgesteld voor het gebruik. Deze situatie bestaat nu al 40 jaar. Daarnaast is het onzeker of er wel vraag is naar verblijfsrecreatie op deze

locatie. De ligging ten opzichte van de Maarsseveense Plassen is aantrekkelijk, maar bij de sanering van camping Nooitgedacht aan de Gageldijk is achteraf gebleken dat voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen op die locatie geen markt was.

Uitvoering

Het ontwerpbesluit zal zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd via de daarvoor bestemde media. Gedurende 6 weken zal het ontwerpbesluit inclusief de nieuwe verbeelding ter inzage worden gelegd, en bestaat er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Als er zienswijzen worden ingediend zal het wijzigingsplan al dan niet gewijzigd aan het college worden voorgelegd ter vaststelling. Als geen zienswijzen worden ingediend, wordt de vaststelling ingevolge besispunt 2 gemandateerd aan de teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling. Hierna bestaat nog 6 weken de mogelijkheid om tegen het besluit in beroep te gaan bij de Raad van State.

Communicatieparagraaf

Publicatie

In formele zin is de wijzigingsbevoegdheid een planologische procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Wettelijk is bepaald dat bij het ontwerp en definitieve besluit van B&W een publicatie in het plaatselijke huis-aan-huisblad wordt geplaatst. In de gemeente Stichtse Vecht worden deze publicaties geplaatst in de Vechtstroom.

Communicatie met parkbewoners

Alle parken aan de Westbroekse Binnenweg nemen regelmatig deel aan het platformoverleg, waar de gemeente als gast aanschuift. Het platformoverleg is bedoeld om kennis uit te wisselen en de voortgang te delen van de bestemmingswijziging. Namens de Molenpolder hebben zowel grondeigenaren als bewoners aan tafel gezeten. De bewoners maken onderdeel uit van de zogenaamde "Draagvlakgroep", die de communicatie richting de andere bewoners doet. Hiervoor wordt ondermeer de website www.woonwijkmolenpolder.nl gebruikt.

Raadsinformatiebrief

De raad is voor het laatst in oktober 2015 geïnformeerd over de stand van zaken van de parken aan de Westbroekse Binnenweg. Via bijgevoegde raadsinformatiebrief zal de raad worden geïnformeerd over de actualiteiten.

Financiële paragraaf

Kostenverhaal

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke kosten ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid. Beheerstichting de Molenpolder heeft zich geconformeerd aan de betaling van € 313,70 voor het in behandeling nemen van het principeverzoek, en € 300,00 per chalet ter bekostiging van de bouwkundige keuringen en de procedurekosten. Verder zijn alle investeringen op het park voor rekening van de beheersvereniging.

Gemeentefonds

Sinds 2015 tellen permanent bewoonde recreatieverblijven niet meer als woning mee, voor de uitkering uit het gemeentefonds. Voor De Molenpolder betekent dat nu een inkomstenderving van 88 maal €350 is €30.800, er van uitgaande dat nu alle chalets als "logeerfunctie" in de BAG zijn aangeduid. Met het wijzigen van de bestemming wordt deze inkomstenderving ongedaan gemaakt.

Onderhoud

Een veelgestelde vraag is of de wijzigingsbevoegdheid gevolgen heeft op de onderhoudsverplichtingen voor de gemeente. Dit is niet het geval. De grond op het park blijft privaat eigendom, en dus zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.

Juridische paragraaf

Het omzetten van de Recreatie-3 bestemming naar Wonen is verankerd in artikel 11.5 van het bestemmingsplan “Maarsseveense plassen e.o.”. Deze wijzigingsbevoegdheid is juridisch gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op de uitvoering van een wijzigingsbevoegdheid is artikel 3.9a van de Wro van kracht.

Voor het plangebied “Maarsseveense plassen e.o.” is momenteel een nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding, waarvan het voorontwerp ter inzage heeft gelegen van 20 maart tot en met 30 april 2015. Dit gebeurt eerder dan de wettelijk voorgeschreven termijn, omdat in het plan van 2009 enkele omissies naar boven zijn gekomen. Uitgangspunt is om de wijzigingsbevoegdheid een op een over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij een deadline wordt opgenomen die ongeveer gelijk is aan de “houdbaarheidsdatum” van het huidige bestemmingsplan. Daardoor blijft de druk voor de parken om aan de slag te gaan met de wijzigingsbevoegdheid aanwezig, zonder dat sprake is van een onhaalbare deadline.

Dereguleren

Met het opnemen van beslispunt 2 kan tijdwinst worden geboekt, als geen zienswijzen worden ingediend.

Risicoparagraaf

De financiële verplichtingen van Beheerstichting de Molenpolder op grond van de samenwerkingsovereenkomst, zijn niet afhankelijk van de uitkomst van de wijzigingsprocedure. Daardoor zijn er geen financiële risico's verbonden aan dit voorstel.

Duurzaamheidsaspecten

Met het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming wordt een duurzame oplossing gerealiseerd voor een al meer dan dertig jaar bestaande situatie van illegale bewoning.