

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

12 mei 2020

Onderwerp

Wijzigingsplan Tuinbouwweg 19a en b Maarssen

Agendapunt nummer

4

Portefeuillehouder

M.J. van Dijk

Registratienummer

VB/20/95994

Zaaknummer

Z/16/58476

Registratiedatum

23 maart 2020

Uiterste datum behandeling in raad

Paraaf + datum:

Team

Omgevingskwaliteit

Openbaar

Openbaar

Opsteller

Joop Bienefelt

Ondernemingsraad

nee

Programmamanager

Gerrit-Jan

Leunenberg

Bijlagen

1. Nota zienswijze, d.d. 20 april 2020
2. Wijzigingsplan Tuinbouwweg 19 a en 19b, d.d. 17 september 2019

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

1. Instemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan Tuinbouwweg 19a en 19b Maarssen zoals staat opgenomen in de Nota zienswijzen d.d. 20 april 2020.
2. Het wijzigingsplan Tuinbouwweg 19a en 19b Maarssen vaststellen.

TOELICHTING

Inleiding

In 2016 heeft het college een positief principebesluit genomen over het vooroverlegplan inzake het perceel Tuinbouwweg 19a en 19b in Maarssen. Daarna is in het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' een wijzingsbevoegdheid opgenomen. Het bestemmingsplan inclusief wijzigingsbevoegdheid is in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om het gebruik van de percelen Tuinbouwweg 19a en 19b te wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' in 'Wonen' met de aanduiding 'maatschappelijk' en 'Tuin'. Met de bestemmingswijziging wordt het vestigen van een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Door de initiatiefnemer is een ontwerpwijzigingsplan 'Tuinbouwweg 19a en 19b' opgesteld. Op 26 november 2019 heeft u hiermee ingestemd, waarna het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage is gelegd van vrijdag 6 december 2019 tot en met donderdag 16 januari 2020.

Op het ontwerpwijzigingsplan zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend waarvan slechts 1 kan worden aangemerkt als belanghebbende. De zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde nota en voorzien van reactie.

Argumenten

Verkeersaantrekkende werking van nieuwe functie

In de zienswijzen wordt gewezen op de toename van het totaal aantal verkeersbewegingen op de Tuinbouwweg door deze nieuwe functie. De Tuinbouwweg is ingericht als fietsstraat waar de automobilist te gast is. Op het perceel was tot voor kort een rendabel tuinbouwbedrijf gevestigd. Deze functie had een verkeersaantrekkende werking waaronder van vrachtverkeer. Bij het beoordelen van de nieuwe functie is de bestaande verkeersaantrekkende werking meegenomen in de overweging. Vooral het verdwijnen van vrachtverkeer zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de verkeerssituatie. Daarbij is juist vanwege het verkeer de maximale bebouwing van de nieuwe functie in de wijzigingsvoorwaarden gehalveerd ten opzichte van het principeverzoek van de aanvrager.

De zienswijzen geven geen aanleiding voor wijziging en zijn geen reden om niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan. Voor de volledige inhoudelijke afweging wordt verwezen naar bijgevoegde nota zienswijzen.

Collegewerkprogramma

Dit voorstel draagt bij aan de programma's 4 "Sociaal" en 5 "Samenleving" van het Collegewerkprogramma, omdat initiatiefneemster op eigen kracht in haar bestaan blijft voorzien en dit plan bijdraagt aan een vitaal platteland.

Kantttekeningen

Indien er niet meegewerkt wordt aan dit verzoek zullen de verouderde kassen in dit landschappelijk gebied blijven staan. De eigenaar zal op zoek gaan naar een andere functie voor de kassen die past binnen de regels van de provinciaal ruimtelijke verordening. Gedacht kan worden aan een caravanstalling of opslagbedrijf. De meeste kassen in deze stedelijke randzone zijn naar een dergelijke functie gewijzigd. Maar ook de vestiging van een nieuw tuinbouwbedrijf met het nodige vrachtverkeer en lichtvervuiling behoort nog tot de mogelijkheden. Dat de huidige eigenaar geen ontwikkelingsmogelijkheden meer ziet voor het huidige tuinbouwbedrijf wil nog niet zeggen dat die er ook niet zijn.

De voorgestelde functie past qua karakter en landschappelijke invulling beter in het gebied dan de bestaande glastuinbouw. Dit is ook de reden geweest om een wijzigingsbevoegdheid voor dit initiatief in het bestemmingsplan op te nemen.

Uitvoering

Na een positief besluit door uw college wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatieparagraaf

Het ontwerp wijzigingsplan was vanaf vrijdag 6 december 2019 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage gelegen van vrijdag 6 december 2019 tot en met donderdag 16 januari 2020.

De indieners van de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan zullen per brief worden geïnformeerd over de afhandeling hun zienswijzen. De zienswijzennota wordt als bijlage bij de brief gevoegd.

Raadsinformatiebrief

In het collegebesluit van het principeverzoek van 22 december 2016 is besloten de raad via een RIB te informeren. Voor dit wijzigingsplan stellen we voor de volgende tekst in de raadsinformatiebrief op te nemen.

Tekst raadsinformatiebrief

Op 12 mei 2020 heeft het college van B&W het wijzigingsplan 'Tuinbouwweg 19a en 19 b' vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Tuinbouwweg 19 a en b. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de realisatie van een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum mogelijk in ruil voor de beëindiging van het aanwezige tuinbouwbedrijf. De kassen worden deels gesloopt. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Door de sloop van de verouderde kassen ontstaat een landschappelijk fraaier beeld en is sprake van "ontstening" van het landelijk gebied. De gronden die vrij komen worden landschappelijk ingericht met aandacht voor verbetering van natuurwaarden. De functiewijziging past binnen de regels van de provinciaal ruimtelijke verordening.

Het ontwerp wijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting) heeft vanaf 6 december 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentekantoor in Maarssen en was digitaal beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend waarvan slechts 1 als belanghebbend kan worden aangemerkt.

In de zienswijzen wordt gewezen op de toename van het totaal aantal verkeersbewegingen op de Tuinbouwweg door deze nieuwe functie. De Tuinbouwweg is ingericht als fietsstraat waar de automobilist te gast is. Op het perceel was echter tot voor kort een rendabel tuinbouwbedrijf gevestigd. Deze functie had ook een verkeersaantrekkende werking waaronder van vrachtverkeer. Bij het beoordelen van de nieuwe functie is de bestaande verkeersaantrekkende werking meegenomen in de overweging. Vooral het verdwijnen van vrachtverkeer zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de verkeerssituatie. Daar komt bij dat we de bebouwing van de nieuwe functie bewust kleiner hebben gemaakt dan de aanvrager in eerste instantie wilde. Het verwijderen van de bestaande kassen levert landschappelijk een verbetering op. De zienswijzen gaven daarom geen aanleiding om niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.

Financiële paragraaf

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan zullen de gebruikelijke leges in rekening gebracht worden op basis van de Legesverordening. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Juridische paragraaf

Voor het wijzigingsplan is de reguliere voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. In overeenstemming met artikel 4.8 Awb is het ontwerp van het wijzigingsplan voor eventuele zienswijzen ter inzage gelegd. Conform het gestelde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen. Tegen dit besluit kan beroep ingediend worden.

Risicoparagraaf

Bij het vaststellen van een wijzigingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd en is reeds een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheidsaspecten

Indien er wordt meegewerkt aan dit verzoek zullen verouderde kassen gesloopt worden en zal het perceel groen en landschappelijk worden ingericht met aandacht voor verbetering van de natuurwaarden. Daarnaast zal het bestaande gebouw met daarin de nieuwe functie moeten voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

Overige aspecten

Er zijn geen overige aspecten.