

De griffier.



Nota van beantwoording zienswijzen (anoniem)

Ontwerpbestemmingsplan Herenweg- Gageldijk, 1^e herziening

D-1
15 juli 2018

Aanpassing 20-09-2018: n.a.v. commissie Fysiek Domein

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
2	Zienswijzen.....	2
2.1	Reclamanten.....	2
2.2	Ontvankelijkheid	2
2.3	Zienswijzen	3
2.3.1	Reclamant 1.....	3
2.3.2	Reclamant 2.....	4
2.3.3	Reclamant 3.....	5
3	Staat van wijzigingen.....	7
3.1	Ambtelijke aanpassingen.....	7
3.2	Aanpassingen	7

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Herenweg- Gageldijk 1^e herziening worden fouten hersteld die bij het toepassen van het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk zijn geconstateerd in het bestemmingsplan.

1.2 Proces tot nu toe

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden in augustus en september 2017;

Het college heeft 6 maart 2018 in gestemd met de behandeling van het vooroverleg en besloten het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 15 maart 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en heeft met de bijbehorende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van vrijdag 16 maart tot en met donderdag 26 april 2018 ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van ter inzage leggingen zijn er 3 zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamanten

Reclamant 1

Reclamant 2

Reclamant 3

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

2.3.1 Reclamant 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant geeft aan er volgens hem wel sprake is van beleidswijzigingen in het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 is opgenomen in dit bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90, Maarssen is een onherroepelijk bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Herenweg- Gageldijk op 1 juli 2014 is ongewild een deel van het bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90 overschreven dat eerder op 26 november 2013 is vastgesteld. Het bestemmingsplan Maarsseveensevaart is daarom weer integraal opgenomen in dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuw beleid. Conclusie: Er is geen sprake van nieuw beleid. Het betreft het opnemen van een plan waar al eerder een procedure voor doorlopen is. Een deel daarvan was per ongeluk overschreven door een nieuwer bestemmingsplan.	Nee
b.	In de huidige situatie staat de buitenmuur van de loods aan de Maarsseveensevaart 90a buiten de bestemmingsgrens voor de bestemming Bedrijf. Dit werd veroorzaakt door de sloop tot op de perceelgrens van de aangrenzende loods en kassen ten behoeve van woningbouw. Het dichtzetten van de gevel kon bouwtechnisch alleen buiten het perceel plaatsvinden. Reclamant vraagt de gemeente mee te werken aan een kleine aanpassing van de bestemming Bedrijf.	Het betreffende perceel is onderdeel van het openbaar gebied wat door de projectontwikkelaar, conform de gemaakte afspraken, aan de gemeente in eigendom is overgedragen. De gevel van de loods van reclamaat staat voor een klein gedeelte op dit perceel en dus op grond dat eigendom is van de gemeente. De bouw van de gevel op deze gronden is vergund omdat een bouwkundige oplossing op eigen perceel, na de sloop van de naastliggende, destijds aansluitende, bebouwing, technisch niet mogelijk was. Om de huidige situatie goed vast te leggen wordt voorgesteld om het bouwvlak iets te vergroten zodat de bedrijfsbebouwing aan de zuidwestzijde binnen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming komt te staan. Met deze beperkte verruiming van de bedrijfsbestemming voorzien wij de eigenaar in de mogelijkheid om op langere termijn in het onderhoud van de gevel te kunnen blijven voorzien. Zonder dat deze, voor dit deel, tegen de beperkingen aanloopt van de huidige bestemming voor openbaar groen. Deze bestemming "groen" is bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Maarsseveensevaart 90" door de gemeenteraad op dit deel van het perceel	Ja

		gelegd. Door het opnemen van deze bestemming in het voorliggende bestemmingsplan "Herenweg- Gageldijk 1^{ste} herziening" wordt dat besluit voortgezet in een actueel bestemmingsplan. Verdere verruiming van de bedrijfsbestemming, naar bijvoorbeeld 1,5 meter zoals reclamant voorstelt, kan niet zomaar (zonder goede ruimtelijke onderbouwing) worden toegestaan en is in strijd met de ambities die de gemeente heeft met de invulling van deze gronden. De strook grond is namelijk medebepalend is voor het aanzicht van nieuwe woonwijk en wij willen hier een kwalitatieve invulling aan geven. Daarnaast ligt het perceel volgens het groenstructuurplan in een zoekgebied voor een ecologische verbinding tussen het Nature 2000 gebied en Maarssen. Ook achten wij het, mede vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, niet wenselijk dat er aan deze de bestaande loods een extra ontsluiting wordt gerealiseerd. Zeker omdat de bedrijfsvoering van reclamant aan de andere zijde en over het eigen perceel kan worden ontsloten. Tot slot merken wij op dat een wijziging van de bestemming niet zal leiden tot een verandering van de eigendomssituatie en op deze gronden liggende erfdienstbaarheden. Conclusie: Het bouwvlak van de bedrijfsbebouwing zal iets worden vergroot zodat de bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak komt te staan. De overige gronden zullen bestemd blijven voor "groen".
--	--	--

2.3.2 Reclamant 2

2.3.2 Reclamant 2		
Nr.	Samenvatting	Beantwoording
a.	Achter op het perceel van reclamant ligt nog gedeeltelijk de bestemming Agrarisch. Het perceel is echter al sinds 1995 niet meer in gebruik als agrarisch. Graag dit deel van het perceel ook bestemmen als Tuin	Gebleken is dat het achterste deel van het perceel al jaren niet meer in gebruik is als agrarische grond maar als tuin bij de (burger)woning Gageldijk 119b. Het handhaven van de bestemming Agrarisch draagt niet bij aan een goede ruimtelijke ordening en is belemmerend voor reclamant. Wij stellen voor de bestemming Agrarisch aan te passen naar de bestemming Tuin. Aanpassing Ja

		Conclusie: De bestemming Agrarisch op het perceel Gageldijk 119b wordt, zoals door reclamant, omgezet naar de bestemming Tuin. De woning is al gelegen binnen de daarvoor bedoelde woonbestemming.	
b.	De kassen achter het perceel Gageldijk 119b zijn eind 2017 begin 2018 gesloopt. Op het terrein van reclamant staat nog een deel van een schuurkas van 78m2 die al sinds de koop van de woning in 1995 bij het perceel van reclamant hoort en als schuur wordt gebruikt. Graag deze opnemen in het bestemmingsplan.	Op basis van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk bijbehorende bouwwerken vergunning vrij te bouwen op het achterterf. Het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 5m en niet meer dan 50% van het achterterf gebied beslaan met een maximum van 150m2. De schuur voldoet aan de maten voor vergunningvrij bouwen. Het is niet nodig een bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan. Conclusie: Het bestemmingsplan wordt niet aangepast omdat de bestaande bebouwing binnen de regeling voor vergunningvrij bouwen past.	Nee

2.3.3 Reclamant 3

2.3.3 Reclamant 3		Beantwoording	Aanpassing
Nr.	Samenvatting		
a.	Reclamant vraagt de bestemming Bedrijfswoning aan de Gageldijk 77 om te zetten naar (burger)woning zodat er permanent gewoond kan worden. Eerder was een persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing voor permanente bewoning. De persoon waaraan dat recht was verbonden is inmiddels overleden.	Het perceel Gageldijk 77 heeft de bestemming Recreatie-3, artikel 11 en is bedoeld voor Verbijfsrecreatie. De betreffende woning is binnen de bestemming aangeduid als Bedrijfswoning. Er mag één woning binnen het aanduidingsvlak. Op grond het gebruiksartikel 11.4 is permanente bewoning van recreatieverblijven en kampeermiddelen is niet toegestaan. Hieronder wordt tevens verstaan het gebruik van recreatieverblijven en kampeermiddelen door seizoenarbeiders. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning op het recreatieterein omdat het bestemmingsplan hier geen uitzondering voor maakt. Eerdere permanente bewoning van de bedrijfswoning werd toegestaan op basis van een persoonsgebonden overgangsrecht. Omdat de persoon waaraan dit recht verbonden was is overleden is daarmee is het overgangsrecht voor permanente bewoning komen te vervallen en is permanente bewoning van de bedrijfswoning niet meer mogelijk. Voor recreatiepark aan de aan de Gageldijk 77 ligt geen plan of uitgewerkt voorstel voor omzet naar permanente bewoning conform de gemeentelijke	Nee

		beleidsregels. Het park blijft dus bestemd voor verblijfsrecreatie. Het omzetten van de recreatieve (bedrijfs)woning naar een (burger)woning past niet in het gemeentelijk beleid en is daarom niet mogelijk. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de in de directe omgeving aanwezige bedrijven in de categorie 2 en 3. Conclusie: Het omzetten van de recreatieve bedrijfswoning naar wonen past niet binnen het gemeentelijke beleid.	

3 Staat van wijzigingen

3.1 Ambtelijke aanpassingen

1. Gageldijk 8

In het op 14 augustus 2015 vastgestelde wijzigingsplan Gageldijk 8 zijn de locaties met de bestemming Wonen nog aangegeven met een aanduidingsvlak. Ook hier moet de begrenzing omgezet worden van aanduiding naar een bouwvlak.

2. Gageldijk 29

In augustus 2016 is met het toepassen van het afwijkingenbeleid medewerking verleend aan het verplaatsen van de loods aan de Gageldijk 29 aan de voorzijde van het bedrijf. Op de verbeelding is de oude locatie nog een gegeven binnen het bouwvlak. De oude plek van de loods kan verwijderd worden van de verbeelding de nieuwe plek van de loods met dezelfde oppervlakte kan worden toegevoegd aan het bouwvlak voor het bedrijf.

3. Gageldijk 91

Het hoofdgebouw (bedrijfswoning) ligt deels buiten het bouwvlak. Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk is aan de eigenaren toegezegd dat dit hersteld zou worden. Door het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel iets op te schuiven valt de woning binnen het bouwvlak. Het oppervlak van de bestemming wijzigt niet.

4. Maarsseveensevaart 90

De verwijzing naar bouwmogelijkheden (7.932m²) voor bedrijfsdoeleinden (caravanbedrijf) op het perceel Maarsseveensevaart 90 zoals opgenomen in de tabel van artikel 5.1. lid b en bijlage 4 van de planregels wordt geschrapt.

5. Enkele aanvullende tekstuele wijzigingen

Na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat er nog enkele taalkundige onjuistheden in het bestemmingsplan zijn achtergebleven. Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden deze alsnog verbeterd. Daarbij zal tevens aandacht besteed worden aan de zinsopbouw en mogelijk ontbreken van woorden. Dit heeft geen planologisch-juridische gevolgen voor het bestemmingsplan. In afwijking daarvan is wel geconstateerd dat het begrip “huishouden” in artikel 1 twee keer is beschreven. De te wijzigen begripsbepaling is blijven staan uit het geldende bestemmingsplan is per abuis niet verwijderd. Dit zal alsnog gebeuren.

3.2 Aanpassingen

Verbeelding	Aanpassing	
Gageldijk 8 Maarssen	Binnen de begrenzing van het wijzigingsplan Gageldijk 8 het aanduidingsvlak voor Wonen omzetten naar een bebouwingsvlak met de bestemming Wonen	3.1.1
Gageldijk 29 Maarssen	De plek van de loods binnen het bebouwingsvlak aangegeven conform de	3.1.2

		wijzigingsprocedure en het bebouwingsvlak op de oude plak laten vervallen.	
	Gageldijk 91	Het bouwvlak opschuiven zodat de bestaande vergunde woning aan de Gageldijk 91 binnen het bouwvlak valt.	3.1.3
	Gageldijk 119b Maarssen	Bestemming Agrarisch op het achterdeel van het perceel Gageldijk 119b vervangen door de bestemming Tuin.	2.3.2.a
	Maarsseveensevaart 90a Maarssen	Ter hoogte van het bedrijfsgebouw aan de Maarsseveensevaart 90a de bestemming Groen over een breedte 0,40 meter de omzetten naar de bestemming Bedrijf, conform de geldende bestemming op nr. 90a.	2.3.1