

■ Gemeente Maarssen

■ Bestemmingsplan “*Maarssen aan de Vecht, partiële herziening*”

■ vaststelling

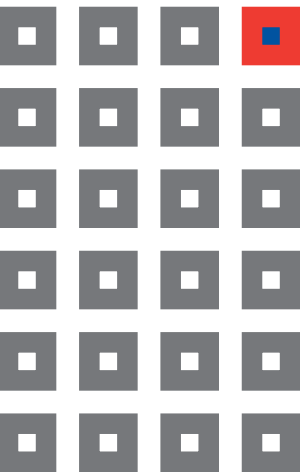


Datum april 2010

Gemeente Maarssen

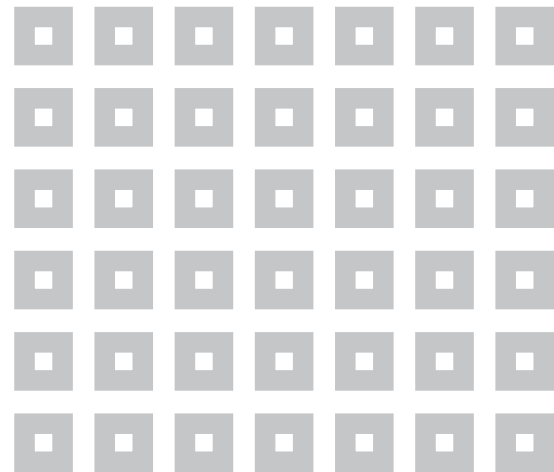
Bestemmingsplan “*Maarssen aan de Vecht, partiële herziening*”

Vaststelling



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 253.305.08

datum: april 2010

bestand: J:\253\305\08\3 Projectresultaat\d. vaststelling

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN.....	2
2.1	De bij het plan behorende stukken	2
2.2	Ligging van het plangebied	2
2.3	De vigerende regeling	2
3.	AANLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN	2
3.1	Aanleiding en doel.....	2
3.2	Nieuwe Wro	2
4.	VERANTWOORDING VAN HET PLAN	3
4.1	Inleiding	3
4.2	Onthoudingen	3
4.3	Ambtshalve wijzigingen	7
5.	FINANCIELE UITVOERBAARHEID	10
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	11
6.1	Inspraak	11
6.2	Overleg	11
6.3	Vaststelling.....	11

Bijlagen

Bijlage 1	Besluit Gedeputeerde Staten van Utrecht over goedkeuring van het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht”, 27 januari 2009
Bijlage 2	Besluit Gedeputeerde Staten van Utrecht op verzoek verklaring van geen bezwaar, 30 juni 2009

Separate bijlagen

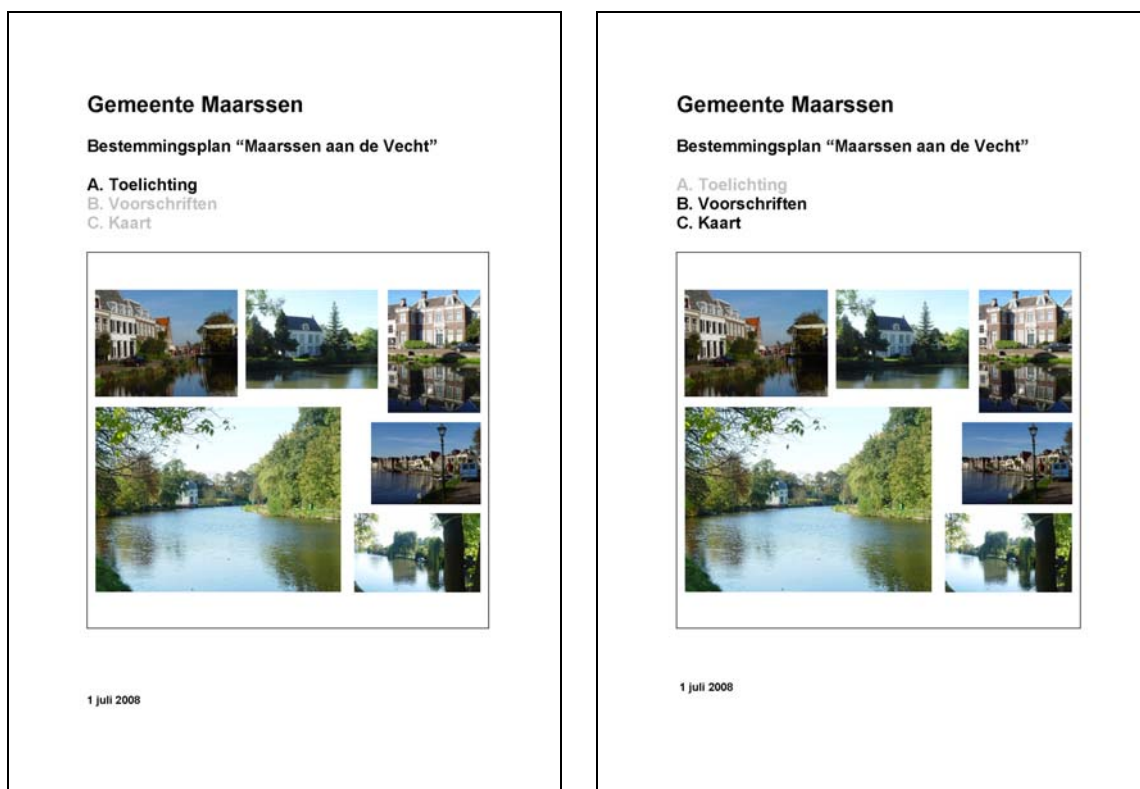
Bijlage 1	Zienswijzereactienota
-----------	-----------------------

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht, partiële herziening" betreft de herziening van het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht".

De herziening vloeit voort uit het besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 27 januari 2009 over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht", dat bij besluit van 1 juli door de raad van de gemeente Maarssen is vastgesteld. Hiernaast wordt in voorliggende herziening het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" op een aantal onderdelen (ambtshalve) aangepast.

De opzet en van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 is een aantal algemene aspecten opgenomen zoals de ligging van het plangebied en de bij het plan behorende stukken. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van deze herziening. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van het plan, bestaande uit een verantwoording van de wijzingen van plankaart en regels.



Het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht, partiële herziening” bestaat uit een wijziging van de regels, een gewijzigde kaart en deze toelichting. Volledigheidshalve zijn de planregels, zoals deze luiden na het van kracht worden van deze herziening, eveneens (als bijlage bij de regels) opgenomen.

2.2 Ligging van het plangebied

De voorliggende herziening heeft betrekking op verschillende locaties binnen het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht”. Op de bijgevoegde plankaart zijn de precieze begrenzingen aangegeven. Hiernaast zijn ook de regels op enkele onderdelen gewijzigd welke betrekking kunnen hebben op het volledige plangebied van het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht”.

2.3 De vigerende regeling

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is aan een aantal plandelen van het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” goedkeuring onthouden. Dit betekent dat voor deze aspecten het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” niet is gaan gelden. Voor deze delen betekent dit de bestemmingsplannen “Landelijk gebied”, “Centrum” en “Vechtoevers-Noord” van kracht zijn gebleven.

3. AANLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN

3.1 Aanleiding en doel

De herziening van het bestemmingsplan vloeit voort uit de uitspraak van Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 27 januari 2009. Hierbij werd goedkeuring onthouden aan een aantal plandelen uit regels en plankaart (zie bijlage 1).

Met voorliggende herziening wordt beoogd, voor zover nodig, deze plandelen te repareren. Hiernaast is er als gevolg van een inventarisatie en nieuwe ontwikkelingen behoefte om ambtshalve het bestemmingsplan op ondergeschikte punten te actualiseren.

3.2 Nieuwe Wro

Voorliggende herziening wil het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” aanpassen naar aanleiding van het besluit van Gedeputeerde Staten. Onder de oude WRO was dit geregeld in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van het overgangsrecht en de nog niet van kracht zijnde digitale verplichtingen is het mogelijk het bestemmingsplan volgens de systematiek van de oude WRO te herzien. Hiermee wordt aangesloten bij het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” en kan de herziening en het moederplan als één plan gelezen worden.

4. VERANTWOORDING VAN HET PLAN

4.1 Inleiding

Deze toelichting heeft betrekking op zowel de regels als de kaart van het bestemmingsplan “Maarsen aan de Vecht, partiële herziening”. Onder paragraaf 4.2 Onthoudingen is beschreven op welke wijze met de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten op de betreffende onderdelen is omgegaan. In paragraaf 4.3 Ambtshalve wijzigingen is beschreven welke aanpassingen ambtshalve zijn opgenomen in de voorliggende herziening.

4.2 Onthoudingen

4.2.1 *Nieuwe Buitenplaats Weiland Diependaalsedijk*

Aan de voorgestane ontwikkeling van een nieuw buitenplaats op het weiland tussen de Diependaalsedijk en het Zandpad welke in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht was mogelijk gemaakt is goedkeuring onthouden. Gedeputeerde Staten heeft in haar besluit aangegeven dat deze ontwikkeling in principe mogelijk is wanneer de ontwikkeling leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Gedeputeerde Staten miste in het bestemmingsplan echter een onderbouwing en waarborgen voor de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Onder meer een onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aangrenzende Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werd gemist. In verband met bovenstaande werd goedkeuring onthouden aan artikel 19 van het bestemmingsplan (Woongebied 1).

Inmiddels is in het kader van een gevoerde artikel 19 WRO-procedure de voorgestane ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats voldoende onderbouwd. In dit kader heeft Gedeputeerde Staten van Utrecht een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de voorgestane ontwikkelingen (zie bijlage 2).

In voorliggende herziening is de ontwikkeling van de nieuwe buitenplaats dan ook opnieuw opgenomen. De gronden hebben hiervoor de bestemming Woongebied (WG) en Water (WA) gekregen. De hoogte van de bebouwing is in de regels geregeld. (zie nummer 5 op de plankaart).

4.2.2 *Bouwwlak sportvelden Doornburgh*

Naar aanleiding van het onthouden van goedkeuring aan een bouwwlak ter plaatse van de sportvelden Doornburgh worden de bebouwingsmogelijkheden in voorliggende herziening ter plaatse beperkt.

Opgenomen is dat maximaal 25% van het bouwwlak bebouwd mag worden in plaats van 100%. Hiermee is in totaal maximaal tot 450 m² bebouwing mogelijk in plaats van de in het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” opgenomen 1800 m². Met deze regeling wordt aangesloten bij de bestaande rechten (zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Maarssen Centrum”) en bij het besluit van Gedeputeerde Staten. (zie nummer 10 op de plankaart).

4.2.3 *Wijzigingsbevoegdheid II (Doornburgh)*

Ter plaatse is eveneens goedkeuring onthouden aan een wijzigingsbevoegdheid waarmee de gronden gewijzigd mochten worden ten behoeve van woningen. In de wijzigingsbevoegdheid was bepaald dat maximaal 12 woningen ter plaatse van bouwvlak tot maximaal 450 m² gerealiseerd mochten worden waarbij de inhoud per woning maximaal 300 m³ betrof.

Als reden voor het onthouden van goedkeuring aan deze wijzigingsbevoegdheid is door Gedeputeerde Staten aangegeven dat het gegeven motief voor de wijzigingsbevoegdheid, het tegen gaan van verrommeling, onvoldoende is. Gemist wordt inzicht in de noodzaak voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Ook werden voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid gemist welke gerelateerd zijn aan de ligging in de EHS.

De maatschappelijke bestemming is niet langer te zien als een volwaardige drager van de buitenplaats. Om de buitenplaats als ruimtelijke drager van het gebied als zodanig in stand te houden en de aanwezige functies te kunnen blijven garanderen, is gezocht naar een passende (neven)functie. De gemeente is van mening dat de voorgestane mogelijkheid voor (senioren) woningen middels een wijzigingsbevoegdheid evenwel noodzakelijk is. Een woonfunctie van beperkte omvang in combinatie met de aanwezige maatschappelijke functie past immers binnen de gedachte die ten grondslag ligt aan de buitenplaats en volgt de bestemmingsmogelijkheden van de buitenplaatsen in de rest van het plangebied van Maarssen aan de Vecht.

Naar aanleiding van bovenstaande en besluit van Gedeputeerde Staten wordt in voorliggende herziening een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee ter plaatse maximaal 6 woningen mogen worden opgericht. De verdere voorwaarden voor herontwikkeling zijn gelijk zoals opgenomen in de eerdere wijzigingsbevoegdheid en zien toe op een verantwoorde, en streek-eigen inpassing. (zie nummer 10 op de plankaart).

4.2.4 *Bestemming Agrarisch met waarden ten westen van 't Slijk*

In verband met de onthouding van goedkeuring aan de bestemming 'Recreatie' voor de strook gelegen ten westen van 't Slijk wordt met voorliggende herziening de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Een kleine strook direct langs het water is bestemd als 'Recreatie'. Hiermee blijft de bestaande situatie zoals voor het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' bestond gehandhaafd. Tevens is de aanduiding ligplaats welke was aangegeven op de plankaart geschrapt. (zie nummer 1 op de plankaart).

4.2.5 *Wijzigingsbevoegdheid bestemming Bedrijven Oostkanaaldijk*

De wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6 lid b van de regels), ter plaatse van de gronden gelegen aan de Oostkanaaldijk (Ballast Nedam) met de bestemming "Bedrijven" waarmee gronden gewijzigd konden worden in de bestemming "Wonen" is door Gedeputeerde Staten geschrapt.

Met voorliggende herziening wordt deze wijzigingsbevoegdheid niet hersteld, waarmee wordt aangesloten bij de situatie zoals geregeld in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Mogelijke toekomstige ontwikkeling van woningen zal hiermee met een zelfstandige regeling mogelijk

gemaakt moeten worden. Betreffende locatie is in het provinciale Streekplan benoemd als transformatielocatie.

Ambtshalve zijn de volgende aspecten gewijzigd. Toegevoegd is de mogelijkheid voor het oprichten maximaal drie bedrijfswoningen. Aangegeven is verder dat de maximale goothoogte voor de bebouwing 8 meter bedraagt. Teven is middels een aanduiding aangegeven dat bedrijven tot en met milieucategorie 3 mogelijk zijn op het gehele perceel. Hiermee wordt aangesloten op de situatie zoals was vastgelegd in het bestemmingplan "Landelijk gebied" maar niet was overgenomen in het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" (zie nummer 18 op de plankaart).

4.2.6 Parkeren binnen de bestemming Woongebied

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan artikel 18.1 lid a onder 7 waarmee de aanleg van parkeervoorzieningen binnen de bestemming "Woongebied" bij recht mogelijk was gemaakt. In deze mist Gedeputeerde Staten een aanlegvergunningenstelsel waarmee een afweging gemaakt kan worden tussen het belang van de voorzieningen en de waarden van de Ecologische Hoofdstructuur.

In het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" waren parkeervoorzieningen slechts in beperkte mate zonder aanlegvergunning mogelijk. Voor het aanleggen van (oppervlakte)verharding van meer dan 100 m² per buitenplaats is binnen de bestemming een aanlegvergunning vereist. Dit komt er op neer dat circa 4 parkeerplaatsen per buitenplaats zonder aanlegvergunning gerealiseerd kunnen worden. Het betreft hier bovendien uitsluitend parkeergelegenheid ten behoeve van de bestemming. De gemeente acht dit dermate ondergeschikt dat hiervoor geen aparte aanlegvergunning noodzakelijk is. Hiermee wordt overigens aangesloten bij het beleid zoals de gemeente deze voert en door de Gedeputeerde Staten is goedgekeurd in ondermeer het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen" waarin eveneens zonder aanlegvergunning beperkte parkeergelegenheid mogelijk is bij landgoederen binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

4.2.8 Aanduiding ligplaats in bestemming Natuur

Naar aanleiding van het onthouden van goedkeuring van artikel 11.1 lid c, waarin een regeling was opgenomen voor ligplaatsen binnen de bestemming Natuur, en het feit dat deze aanduiding niet voorkwam op de plankaart blijft artikel 11.1 lid c in voorliggende herziening geschrapt.

4.2.9 Steigers binnen de bestemming Natuur

Artikel 11.2 lid d onder 2, waarin steigers mogelijk werden gemaakt op de gronden binnen de bestemming Natuur waaraan de aanduiding water was gegeven is goedkeuring onthouden. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven van mening te zijn dat de verordening "Bescherming natuur en landschap" zich tegen een dergelijke regeling verzet. De gemeente kan zich hierin vinden. Bedoelde regeling wordt dan ook niet hersteld in voorliggende herziening.

4.2.10 Steigers binnen de bestemming Water

Naar aanleiding van het onthouden van goedkeuring van artikel 16.1 lid b, waarin steigers mogelijk werden gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen' binnen de bestemming 'Water', blijft bedoelde artikel in voorliggende herziening geschrapt. Ook hier hebben Gedeputeerde Staten

aangegeven van mening te zijn dat de verordening "Bescherming natuur en landschap" zich tegen een dergelijke regeling verzet.

4.3 Ambtshalve wijzigingen

4.3.1 *Geluidscontour Bammens*

Vanwege een wijziging in de Wet geluidhinder (Wgh) is de geluidscontour Bammens komen te vervallen. Vanwege het feit dat het geen artikel 41 Wgh-bedrijf is heeft er een wijziging plaatsgevonden. Deze geluidscontour is nu buiten het plangebied komen te liggen. De geluidscontour is in deze herziening van de plankaart geschrapt (zie nummer 20 op de plankaart).

4.3.2 *Zandpad 35*

Het bouwvlak ter plaatse van de locatie Zandpad 35 is verruimd in verband met een vergunde uitbreiding van de woning (zie nummer 2 op de plankaart).

4.3.3 *Wonen binnen de bestemming Gemengd 2*

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' is wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan. Gebleken is echter dat er ook op de begane grond veel wordt gewoond. Met voorliggende herziening wordt wonen binnen de bestemming 'Gemengd 2' zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan, de specifieke aanduiding hiervoor zoals was opgenomen in het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" is hiermee vervallen. Ten behoeve hiervan is artikel 7 lid 1a onder 5 aangepast en artikel 7 lid 1c geschrapt.

4.3.4 *Raadhuisstraat 1 en 13*

Naar aanleiding van een inventarisatie wordt op een aantal plaatsen de bestemming "Verkeer" gewijzigd in de bestemming "Tuin". Achtereenvolgens gaat het om:

- de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 1 tot 1 meter uit de voorgevellijn (zie nummer 14 op de plankaart);
- de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 13 (zie nummer 13 op de plankaart).

Bovenstaande aanpassingen zijn gewijzigd op de plankaart.

4.3.5 *Bergbezinkbassins*

In de Algemene bouwregels is onder 24.1 onder d toegevoegd dat bergbezinkbasins en andere waterstaatkundige werken ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds en zowel binnen als buiten de bouwvlakken. Artikel 24.3 onder a is hierop aangepast.

4.3.6 *Straatweg 19a*

Ter plaatse van het perceel Straatweg 19a is de aanduiding kantoor (k) toegevoegd. Abusievelijk was deze aanduiding niet opgenomen in het bestemmingsplan. Met het alsnog opnemen wordt aangesloten op de situatie zoals deze gold vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" (zie nummer 19 op de plankaart).

4.3.7 *Zandpad 28*

De aanduiding monument ter plaatse van de woning op het perceel Zandpad 28 is geschrapt van de plankaart. Betreffende woning is vooralsnog geen monument (zie nummer 14 op de plankaart). De op de achterzijde van het perceel aanwezige bunker is bestemd aangeduid als 'object met

cultuurhistorische waarde'. Recentelijk heeft de Minister van OCW besloten de Hollandse Waterlinie aan te wijzen als monument. Als gevolg daarvan zal de aanduiding voor de bunker worden gewijzigd in 'monument'.

De eigenaar van dit perceel heeft verzocht om de situering/vormgeving van de bouwvlakken voor de bijgebouwen op het perceel te wijzigen. De gemeente kan hiermee instemmen aangezien er een kwaliteitsverbetering op het perceel plaatsvindt. Als gevolg hiervan zijn op de plankaart enkele bouwvlakken gewijzigd. Voor de nieuw op te richten bebouwing is op de kaart een maximale goot en bouwhoogte opgenomen. Het betreft een aangepast bouwvlak voor de tuinmanswoning, alsmede een bouwvlak voor het oprichten van een oranjerie (zie nummer 14 op de plankaart). Beide zullen worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande/vergunde gebouwen.

4.3.8 Binnenweg 12 en 30

Ter plaatse van het perceel Binnenweg 30 is de aanduiding wonen (w) gewijzigd in de aanduiding bedrijfswoning (bw). Ter plaatse van het perceel Binnenweg 12 is de aanduiding bedrijfswoning (bw) toegevoegd (zie nummer 20 op de plankaart).

4.3.9 Albert Cuypstraat 2

Ter plaats van de aanduiding Albert Cuypstraat 2 is de aanduiding aannemersbedrijf (aan) toegevoegd. Het adres en de aanduiding is tevens toegevoegd aan de tabel in artikel 4 regels (zie nummer 14 op de plankaart).

4.3.10 Terreinafscheidingen

Binnen de bestemming "Groen" is een regeling opgenomen voor terreinafscheidingen. Geregeld is in artikel 8.2 dat terreinafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 m. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is opgenomen dat deze niet hoger mogen zijn dan 5 meter.

4.3.11 Woongebied (WG)

In artikel 18 lid 1 sub e was in het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" opgenomen dat de gronden "ter plaatse van de aanduiding "religie" uitsluitend bestemd zijn voor religieuze doeleinden, met inbegrip van de daarmee samenhangende onderwijsdoeleinden, verzorging en huisvesting van hulpbehoevende ouderen en kloosterlingen". In deze zin wordt het woord 'uitsluitend' bestemd voor religieuze doeleinden gewijzigd in 'mede' bestemd voor religieuze doeleinden.

4.3.12 Artikel 18.1d tot en met h

In artikel 18.1 (lid d tot en met h) zijn de leden doorgenummerd, in verband met het dubbel gebruik van de leden d en e. De leden d tot en met h zijn gewijzigd te worden in de leden f tot en met j.

4.3.14 Artikel 18.2

Voor de nog op te richten bebouwing waarvoor geen bestaande bouwhoogte geldt is in het artikel "Woongebied" een bepaling opgenomen waarbij de goothoogte en hoogte ter plaats van de gebouwen met een aanduiding 'wonen' respectievelijk 7,5 meter en 12 m bedraagt. Voor overige bouwvlakken geldt een hoogte van respectievelijk 3,5 m en 6,6 m.

Hiernaast is voor de locatie Zandpad 28 een aparte goot- en nokhoogte opgenomen op de plankaart. Opgenomen is een goothoogte van 4,5 en een nokhoogte van 7. In de regels wordt hier in artikel 18 lid 2 onder b naar verwezen.

4.3.15 Aanduiding religie (re)

Ter plaatse van het klooster aan het Zandpad, ten zuiden van de sportvelden is de aanduiding religie (re) toegevoegd. Binnen de bestemming Woongebied was ter plaatse de aanduiding maatschappelijk al opgenomen (zie nummer 10 op de plankaart).

4.3.16 Aanduiding terrassen

Ter plaatse van de gronden waarvoor middels een vergunning terrassen zijn toegestaan zijn deze op de plankaart als zodanig aangegeven. Hiermee wordt de vergunde situatie opgenomen in het bestemmingsplan. Abusievelijk waren op een aantal plaatsen op de plankaart terrassen aangeduid met (te) in plaats van met (tr). Met voorliggende herziening wordt de aanduiding (tr) alsnog opgenomen (zie nummer 8, 9, 11, 12, 15, 16, 17 op de plankaart).

4.3.17 Straatweg 160 en 162

Ter plaatse van de locatie Straatweg 160 en 162 is opgenomen dat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan. De nu samengevoegde woning kan hiermee in de toekomst weer gesplitst worden in twee woningen. Op de plankaart is middels de aanduiding (2) aangegeven dat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan. (zie nummer 4 op de plankaart).

4.3.18 Diependaalsedijk

Ter plaatse van de Diependaalsedijk 52 is, conform de bestaande situatie, de aanduiding wonen (w) toegevoegd. Hiermee is ter plaatse een woning toegestaan (zie nummer 6 op de plankaart).

4.3.19 Bedrijfswoning Straatweg 9

Aan de Straatweg 9 is ter plaatse van het agrarische perceel een bedrijfswoning mogelijk gemaakt middels de aanduiding (bw) op de plankaart (zie nummer 18 op de plankaart). Hiermee wordt aangesloten op de bestaande situatie.

4.3.20 Aanpassing Archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemming

In artikel 21.1 sub a. is een zinsnede toegevoegd waarmee wordt aangegeven dat naast de gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor "Archeologische waarde" ook gronden welke zijn aangewezen als "Archeologische verwachtingswaarde" primair bestemd zijn primair bestemd zijn voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde die beschermd zijn ingevolge de Wet op de archeologische monumentenzorg. Eenzelfde geldt voor artikel 21.1 sub c. waaraan de zinsnede "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht" is toegevoegd. Tevens is artikel 21.2. aangepast aan de Wet op de Archeologische monumentenzorg. Deze wet geeft aan dat voor nieuwe bouwwerken tot 100 m² geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

4.3.21 Artikel 17.2 Wonen

In artikel 17.2 lid d. zijn bepalingen ten behoeve van erfbouw opgenomen waarbinnen enkele onduidelijkheden bleken te zitten. Deze onduidelijkheden zijn aangepast.

4.3.22 *Breedstraat 2*

Ter plaatse van de Breedstraat 2 is, conform de bestaande situatie en het voorheen geldende bestemmingsplan Centrum, de aanduiding bedrijfswoning (bw) toegevoegd (zie nummer 11 op de plankaart).

4.3.23 *Bolensteinsestraat 8*

De bestemming van het perceel Bolensteinsestraat 8 is gewijzigd van "Centrum" in "Gemengd", zodat in het pand ook op de begane grond gewoond kan worden, zoals ook in het voorgaande bestemmingsplan Maarssen Centrum was toegestaan.

4.3.24 *Straatweg 156 en 158*

Voor Straatweg 156 is, in overeenstemming met het bestemmingsplan Landelijk Gebied, de aanduiding kantoor opgenomen op de kaart. Op het perceel is tevens de aanduiding 'Bed & breakfast' opgenomen overeenkomstig het besluit van 27 oktober 2009.

Het bouwblok heeft tevens een aanduiding '2' gekregen waarmee de twee bestaande woningen geregeld zijn.

4.3.25 *Beekweg 8a*

Het bedrijf aan de Beekweg 8a heeft een aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen, zoals ook in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.

4.3.26 *Artikel 12.1*

Naar aanleiding van een binnengekomen zienswijze is in artikel 12.1, onder a, sub 2 verwijderd. Daarmee is de mogelijkheid om parkeerplaatsen te realiseren binnen de recreatieve bestemming geschrapt.

4.3.27 *Aan huis-verbonden-beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

Binnen de bestemmingen Centrum, Gemengd-1 en gemengd-2 is een zinsnede opgenomen waarmee bij woningen tevens een combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk wordt gemaakt.

5. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De kosten die verband houden met deze partiële herziening worden gedekt uit de normale onderhoudsbudgetten en eventuele toekomstige investeringsprogramma's van de gemeente. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak

In verband met de kleinschaligheid van deze herziening zal er geen inspraakprocedure worden doorlopen.

6.2 Overleg

In verband met de aard en de kleinschaligheid van deze partiële herziening zijn in het kader van artikel 3.1.1. Bro overleg alleen de provincie Utrecht en de Inspectie VROM gevraagd om advies over het voorontwerpbestemmingsplan uit te brengen. Zij hebben geen overlegreactie ingebracht. Indien zij dit alsnog doen zal dit als ingekomen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan worden aangemerkt.

6.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht, partiële herziening" heeft ter inzage gelegen van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen inbrengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE I

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht, 27 januari 2009
Nummer: 2009INT236201



GEMEENTE MAARSSSEN				Pythagoraslaan 101	
class.	-1.731.212			Postbus 80300	
reg. nr.	374			week nr.	ontv. bev.
ingek.	30 JAN. 2009			3508 IH Utrecht	
gezien:	[handwritten]			Tel. 030-2589111	
secr.	[handwritten]			Fax 030-2583140	
				http://www.provincie-utrecht.nl	
[handwritten: Ruimte]				[handwritten: Griffo]	
VERZONDEN 25 JAN. 2009					

Datum	27 januari 2009	Team	GRO
Nummer	2009INT236201	Referentie	N.M. van Hattem
Uw brief van		Doorkiesnummer	030-2583273
Uw nummer		Faxnummer	030-2582601
Bijlage	div.	E-mailadres	Nancy.van.hattem@provincie-utrecht.nl
		Onderwerp	Goedkeuringsbesluit bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht", gemeente Maarssen

Besluit van gedeputeerde staten van Utrecht over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht", dat bij besluit van 1 juli 2008 door de raad van de gemeente Maarssen is vastgesteld.

I. Beslissing.

In onze vergadering van vandaag hebben wij besloten:

- A. 1. Het bestemmingsplan goed te keuren met uitzondering van het bepaalde onder 2
2. Goedkeuring te onthouden aan:
- a. Artikel 19 van de voorschriften en aan de bestemming WG-1 en de aanduidingen (w) op de plankaart ter plaatse van het weiland aan de Diependaalsedijk.
 - b. Het op de plankaart opgenomen bouwvlak ter plaatse van de sportvelden.
 - c. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.2.b van de voorschriften
 - d. De bestemming Recreatie voor de strook gelegen ten westen van 't Slijk.
 - e. Artikel 4.4.6.b van de voorschriften
 - f. Artikel 18.1 a.onder 7 van de voorschriften.
 - g. Artikel 11.1.c van de voorschriften
 - h. Artikel 11.2.d.2 van de voorschriften
 - i. Artikel 16.1.b van de voorschriften

- B. De bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en voor een deel buiten beschouwing te laten.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. Beschrijving en doelstelling van het plan.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op:

- De historische kern van Maarssen-Dorp, inclusief Park Vechtenstein. Het overgrote deel van dit deel van het plangebied maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht;

- Een gedeelte van de Vecht met de aan weerszijden gelegen buitenplaatsenzone. Een groot deel van deze zone ligt eveneens binnen het beschermde dorpsgezicht;
- Het gebied gelegen tussen de Straatweg en het Amsterdam-Rijnkanaal: de polder Hoogematen en Neermaten

Algemene doelstellingen van het bestemmingsplan zoals omschreven in de toelichting:

- Het bestemmingsplan geeft een adequate regeling voor de huidige functies, geeft gevolg aan nieuw Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en zorgt door middel van binnenplanse vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor de nodige flexibiliteit, zodat optimaal kan worden gereageerd op ontwikkelingen in en rond het plangebied;
- Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, met behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden;
- In het plangebied komt een aantal locaties in aanmerking voor functieverandering. Voor deze locaties zijn in het bestemmingsplan minimum eisen geformuleerd;

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische regeling voor de buitenplaatsen

III. Totstandkoming van het plan.

Het plan heeft als ontwerp met ingang van 4 januari 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het plan gewijzigd vastgesteld op 1 juli 2008. Het vastgestelde plan heeft met ingang van 11 juli 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan is op 15 juli 2008 ter goedkeuring verzonden en op 16 juli 2008 ontvangen.

Over het plan en de daartegen bij ons ingediende bedenkingen heeft de Provinciale Planologische Commissie (PPC) bij brief van 3 december 2008 een advies uitgebracht.

IV. Aanvaardbaarheid van het plan.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het Streekplan 2005-2015. Het gedeelte van het plangebied dat Maarssen-Dorp omvat heeft op de streekplankaart een stedelijke aanduiding. Vanwege een duidelijk aanwezige menging van diverse functies en ruimtelijke kwaliteiten is het overige deel van het plangebied aangeduid als landelijk gebied 3. Gedeelten van het plangebied behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Vecht is aangemerkt als ecologische verbidingszone.

Het plangebied ligt in de nationale landschappen Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Vechtstreek. De Vechtstreek, die loopt van het centrum van Utrecht tot aan Muiden, wordt in het streekplan omschreven als een bijzonder waardevol gebied. Langs de rivier komt cultuurhistorisch veel samen: buitenplaatsen en landgoederen, vooral in het gebied tussen Maarssen en Breukelen, archeologische waarden langs en in de rivier en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Vecht en omgeving is een bijzonder aantrekkelijk gebied dat zich bij uitstek leent voor recreatief gebruik. De Vecht fungeert, mede dankzij de vele buitenplaatsen en landgoederen, als belangrijke ecologische verbinding tussen de stad Utrecht en het gebied van het Noorderpark en De Venen. Langs de Vecht zijn volgens het streekplan kansen voor het sterker verweven van landbouw, natuur en recreatie, in combinatie met nieuwe landgoederen. De studie 'Belvédère bouwen Vecht- en plassegebied' is zowel bij eventuele nieuwe landgoederen als bij het herinrichten van functieveranderingslocaties een goede



inspiratiebron. Dit geeft aan dat wij het van groot belang achten dat de ruimtelijke kwaliteiten van de Vechtstreek behouden blijven en zo mogelijk versterkt worden. Dat belang uit zich ook in de Gebiedsvisie “De Vechtstreek: het buiten van de Randstad”. Een op verzoek van Provinciale Staten, ons college en partijen uit de streek gemaakte visie. Doelstelling van deze visie is het aanbrengen van samenhang in de veelheid van plannen en het geleiden van de druk op het gebied.

Het bestemmingsplan geeft naast de eerder vermelde algemene doelstelling, specifieke doelstellingen voor de deelgebieden aan. In relatie tot het provinciaal ruimtelijk beleid zijn voornamelijk de volgende doelstellingen van belang:

Doelstellingen buitenplaatsenzone:

- Behoud en versterking van de identiteit van het karakteristieke Vechtse landschap en de cultuurhistorische waarden;
- Geen toevoeging van woningen, tenzij er sprake is van toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling en met uitzondering van de gebieden die zijn aangewezen als functieveranderingslocatie

Doelstellingen landelijk gebied:

- Conserverend bestemmen van het gebied De Hooge Maten en Neermaten. Voor het gebied wordt eerst een totaalvisie, inclusief de haven van Ballast-Nedam opgesteld. In een later stadium wordt bezien op welke wijze dit gebied nader dient te worden beschreven en hoe dit planologisch wordt vertaald;
- Stimuleren van landschapsontwikkeling door middel van agrarisch beheer in combinatie met landschapsondersteunende nevenactiviteiten
- Geen toevoeging van woningen, tenzij er sprake is van toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling en met uitzondering van de gebieden die zijn aangewezen als functieveranderingslocatie

Doelstellingen landschap:

- Voor eventuele te ontwikkelen/restaureren plekken wordt gebruikt gemaakt van de Belvédère gedachte “behoud door ontwikkeling”;
- Versterking van natuur en landschap;
- Regionale landschapsparken;
- Behoud openheid, zichtbaarheid van de omgeving en de middeleeuwse strokenverkaveling;
- Stimuleren en waar mogelijk uitbreiden van natuurwaarden en de EHS;
- Implementeren van de Gebiedsvisie Vechtstreek.

Doelstellingen water:

- Duidelijk kader voor de Vecht en haar oevers met behoud en versterking als uitgangspunt;
- Streven naar een duurzaam veilig en gezond waterbeheer;
- Stimuleren van de aanleg van natuurlijke oevers.

In algemene zin wordt met dit bestemmingsplan een adequate regeling geboden voor het behoud en de bescherming van de ruimtelijke kwaliteiten. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. De in het plan opgenomen regeling is grotendeels in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid. Wij menen echter dat dat niet het geval is bij de in de toelichting genoemde “functieveranderingslocaties” en Weiland Diependaalsedijk en Doornburg. Dat geldt ook in algemene zin

voor de in voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee in het buitengebied gelegen percelen met de bestemming “Bedrijven” een woonbestemming kunnen krijgen en meer specifiek voor het perceel “Ballast Nedam”.

Weiland Diependaalsedijk

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats op het weiland tussen de Diependaalsedijk en het Zandpad. De toelichting geeft over de afweging die voor het gemeentebestuur ertoe heeft geleid deze ontwikkeling mogelijk te maken het volgende aan:

enerzijds: “De kwaliteit van de vechtoever en landgoederen/buitenplaatsenzone langs de Vecht ligt met name in de schaal van de bebouwing en de afwisseling of ritmiek van open weides en dichte begroeiing op de buitenplaatsen. In dat licht bezien heeft het weiland nu een landschappelijke waarde. Met de huidige ontwikkeling waarin op enkele plaatsen nieuwe buitenplaatsen worden aangelegd, vindt er een verdere verdichting van het landschap plaats. Daarbij komt dat gelet op de geschiedenis van het perceel geen sprake is van een “historische” inpassing van een nieuwe buitenplaats.”

anderzijds: “Daar staat tegenover dat het weiland, buiten de openheid, geen bijzondere intrinsieke waarden kent. Het heeft ook (geen) agrarische gebruiksfunctie meer. Het risico is groot dat een dergelijke “functieloos” weiland verrommelt. Gezien de hoge bebouwingsdruk van deze stedelijke regio bestaat ook het gevaar dat er in de toekomst ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Met een hoogwaardige invulling waarbij het doorzicht kan worden behouden en een duidelijke – recreatieve – meerwaarde gerealiseerd kan worden voor de burgers van Maarssen, kan dit gevaar gekeerd worden.”

De gemeenteraad geeft in beantwoording op tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan ingediende zienswijzen aan dat het Streekplan zich niet verzet tegen de realisering van een nieuwe buitenplaats. Hiervoor verwijst de gemeenteraad naar de Nota van Beantwoording waarin door PS over een mogelijke realisering van een buitenplaats op het weiland het volgende is opgemerkt:

“Het betreffende gebied is aangeduid als landelijk gebied 3 en wordt gekenmerkt door een verweving van functies. In het streekplan wordt niet gesproken over buitenplaatsen. Wel is in paragraaf 7.11 de volgende zinsnede opgenomen: ‘Wij willen aan rood voor groen buiten de EHS in landelijk gebied 1 en 3 medewerking verlenen, *mits het initiatief daadwerkelijk leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (in het bijzonder de kernkwaliteiten van natuur en landschap) en de hoeveelheid toe te voegen bebouwing in verhouding staat tot de hoeveelheid extra groen*’. Daarmee is de realisatie van een buitenplaats ter plekke niet op voorhand uitgesloten. De afweging over de aanvaardbaarheid van deze buitenplaats vindt verder plaats in het kader van een bestemmingsplanprocedure.”

Leidt de realisering van een buitenplaats zoals het bestemmingsplan nu mogelijk maakt, tot die gevraagde verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en is er sprake van toevoeging van extra groen? De gemeente geeft aan dat de belangrijkste waarde van het gebied gelegen is in de landschappelijke openheid. Juist die waarde kan worden aangetast door het mogelijk maken van bebouwing ter plaatse. De vraag die voorligt is hoe die mogelijke aantasting zich verhoudt tot het toevoegen van kwaliteiten die het gebied thans ontbeert.

Het toevoegen van rode elementen om, zoals het gemeentebestuur stelt, verrommeling tegen te gaan en de verstedelijkingsdruk af te wentelen is naar ons oordeel geen sterk argument. In het geldende



bestemmingsplan “Vechtoever-Noord” heeft het weiland een agrarische bestemming, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Met handhaving van deze bestemming is verrommeling en verstedelijking ook tegen te gaan.

De “winst” moet dus komen uit een inrichting van het perceel die de openheid niet al te zeer aantast en meer ruimtelijke kwaliteit biedt aansluitend bij de bestaande kwaliteiten van de Vechtstreek.

In het voorliggende bestemmingsplan is realisering van de buitenplaats mogelijk gemaakt door voor het weiland de bestemming “Woongebied 1” op te nemen. Volgens de voorschriften is het mogelijk op het weiland van circa 2,5 ha, een hoofdgebouw met een oppervlakte van 300 m² en een inhoud van 3600 m³ en een koetshuis met een oppervlakte van 240 m² en een inhoud van 2880 m³ te realiseren. De definitie van een buitenplaats luidt volgens artikel 1 van de voorschriften: “een opzichzelf staande landschappelijke eenheid, bestaande uit één alzijdig hoofdgebouw (het buiten/landhuis), aan het hoofdgebouw ruimtelijk ondergeschikte gebouwen (zoals orangerie, koetshuis, poortwoning, theekoepel, volière), een tuin en een park; de buitenplaats wordt als eenheid beheerd en heeft één hoofdtoegang. De buitenplaats kan gedeeltelijk openbaar toegankelijk zijn”. Wij vinden de toegestane omvang van de nieuwe buitenplaats ten opzichte van de bestaande buitenplaatsen nogal fors. In de toelichting op het plan zien wij niet terug waarom het gemeentebestuur hiervoor gekozen heeft. Ook ten opzichte van hetgeen het provinciaal ruimtelijk beleid toelaatbaar acht aan bebouwing op nieuwe landgoederen (waar volgens de oude methodiek maximaal 4500 m³ aan bebouwing is toegestaan) is dit behoorlijk meer.

Het bestemmingsplan biedt naar onze mening niet de nodige waarborg dat de in het streekplan bedoelde kwaliteiten ook behaald gaan worden. In het bestemmingsplan zijn kortweg bouw mogelijkheden opgenomen, zonder verder eisen te stellen aan de inrichting van het perceel. Weliswaar bevat de toelichting randvoorwaarden en uitgangspunten waarmee met de invulling van het perceel rekening moet worden gehouden, maar deze zijn gezien de status van de toelichting juridisch niet afdwingbaar. Uiteraard gaan we uit van de welwillende intenties van de initiatiefnemer, maar de bestemmingsregeling maakt het naar ons oordeel theoretisch mogelijk dat er bebouwing van een behoorlijke omvang kan worden gerealiseerd onder de noemer “buitenplaats” zonder dat er duidelijk is in hoeverre ook ten opzichte van de huidige situatie ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Af te vragen is in welke mate en in welke zin een hoogwaardige invulling als bedoeld in de Belvédère Vechtvisie dan nog afdwingbaar is.

Concluderend: het streekplan biedt, zoals gezegd, ruimte voor het realiseren van bebouwing met als voorwaarde verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Het lijkt er inderdaad op dat het weiland, anders dan de openheid, niet veel waarden heeft. Op zich zou een invulling met buitenplaats niet vreemd zijn. Het bestemmingsplan garandeert echter een hoogwaardige invulling naar ons oordeel niet. Van belang is daarbij tevens dat het bestemmingsplan een forse mate van bebouwing toelaat, zonder dat daarbij inzicht wordt gegeven in welke mate de hoeveelheid toe te voegen bebouwing in verhouding staat tot een toevoeging van extra kwaliteiten zoals extra groen. Het bestemmingsplan (en de als bijlage VIII bij het plan gevoegde rapport “Herziene beleidsuitgangspunten ontwerp-bestemmingsplan”) beschrijft weliswaar het belang van een kwalitatief hoogwaardige inrichting, de bestemmingsregeling is daar echter niet op geënt. Daarbij is van belang dat het weiland grenst aan een in de EHS gelegen gebied en aan de als ecologische verbindingszone aangewezen Vecht. Dat houdt in dat onderzoek moet uitwijzen of realisering van bebouwing niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden of kenmerken van de EHS. De uitstralingseffecten van de nieuwe functie van het weiland op de EHS moeten in kaart worden

gebracht, waarbij een eventuele winst in het functioneren (bijvoorbeeld door meer ecologische oevers of andere ecologische elementen) meegenomen kan worden. Het plan biedt daarin geen inzicht.

Wij onthouden dan ook goedkeuring aan artikel 19 van de voorschriften en aan de bestemming WG-1 en de aanduidingen (w) op de plankkaart ter plaatse van het weiland aan de Diependaalsedijk.

Doornburgh

De buitenplaats Doornburgh ligt net buiten de kern van Maarssen-Dorp en is van het dorp uit gezien de eerste buitenplaats in een zone langs de Vecht. De buitenplaats is eigendom van de Priorij van de Reguliere Kanunnikessen van het Heilig Graf. Het koetshuis wordt nu gebruikt als gastenverblijf voor de cursisten van de Priorij, huis Doornburgh als cursuslocatie en gastenverblijf. Het kloostergebouw is (onder meer) in gebruik als woonverblijf voor de zusters.

Het koetshuis en het poortgebouw hebben in het geldende bestemmingsplan "Centrum" de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden en kantoren (ok)", de hoofdwooning Huize Doornburgh, het kloostergebouw en een perceel ter plaatse van de sportvelden hebben de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden". De achter het hoofdgebouw gelegen gebouwtjes zijn bestemd als "garage/bergplaatsen". De overige gronden zijn bestemd als "cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevolle tuin". In het nu voorliggende bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming "Woongebied (WG)" toegekend. Het koetshuis en het poortgebouw hebben de aanduiding kantoor (k), het hoofdgebouw heeft de aanduidingen maatschappelijk (m) en wonen (w), een daarachtergelegen gebouw heeft de aanduiding bedrijfswoning (bw) gekregen en het kloostergebouw de aanduiding maatschappelijk (m).

Het geldende bestemmingsplan kent ongeveer ter plaatse van de tennisbaan een bouwvlak van 1125 m², dat voor maximaal 40 % (450 m²) bebouwd mag worden voor openbare en bijzondere doeleinden. In het nu voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 1800 m². Dit bouwvlak mag volgens de voorschriften geheel worden bebouwd ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dit een forse toename van de bebouwingsmogelijkheden.

De gemeente geeft in reactie op een zienswijze aan "dat de mogelijkheid voor bebouwing op het perceel iets groter is geworden dan in het huidige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Maarssen centrum is er een groot bouwvlak opgenomen op de plek van de wijzigingsbevoegdheid van Maarssen aan de Vecht. Dit bouwvlak mag voor 40% worden bebouwd met gebouwen ten behoeve van openbare doeleinden met een goothoogte van 4 meter. De nieuwe mogelijkheid in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht is iets groter maar dit is stedenbouwkundig en planologisch voldoende onderbouwd."

Wij delen niet de stelling van de gemeente dat hier sprake is van een "iets" grotere bouwmogelijkheid. Bedoelde voldoende stedenbouwkundige en planologische onderbouwing van deze naar onze mening forse toename van bebouwing kunnen wij in de toelichting op het bestemmingsplan niet terugvinden. Aan de rechtsgeldige bouwmogelijkheden willen wij niets af doen. Het ontbeert ons echter aan een inzicht in de noodzaak van de nu toegestane extra bouwmogelijkheden. De ligging van het perceel buiten de bebouwingscontour vraagt om een dergelijk inzicht alvorens een afweging kan worden gemaakt over de aanvaardbaarheid hiervan. Dit achten wij des te meer noodzakelijk gezien het gegeven dat de locatie Doornburgh is gelegen binnen de EHS.



Wij onthouden dan ook goedkeuring aan het op de plankkaart opgenomen bouwvlak ter plaatse van de sportvelden.

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 27.2.b. kan de bestemming van dit bouwvlak gewijzigd worden in een woonbestemming. Hiermee wordt het realiseren van 12 woningen, met een maximale inhoud van 300 m³ per woning, mogelijk gemaakt. De maximale oppervlakte van bebouwing is hier (evenals in het geldende bestemmingsplan) gelimiteerd tot 450 m². In de toelichting vinden we echter ook hier niet een noodzaak terug, in dit geval voor het toestaan van een functiewijziging naar wonen. Het gegeven motief dat de nieuwe bebouwing een einde maakt aan de verrommeling ter plaatse van de tennisbaan en omgeving, vinden wij een onvoldoende reden om hier de realisatie van woningen toe te staan. Alvorens te kunnen instemmen met deze functiewijziging, die een geheel andere impact heeft op het gebied dan de geldende mogelijkheden, achten wij een inzicht in de noodzaak onontbeerlijk.

De wijzigingsbevoegdheid kent voorwaarden voor een kwalitatief hoogwaardige inpassing in het landgoed. In het geval dat de noodzaak voor woningbouw aldaar is gebleken, achten wij bij de afweging van de aanvaardbaarheid ook van belang dat de wijzigingsbevoegdheid, naast dergelijke belangrijke voorwaarden, ook voorwaarden bevat die zijn gerelateerd aan de ligging van de locatie in de EHS.

Wij onthouden goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.2.b van de voorschriften

Gelet op de ligging van Doornburgh en andere buitenplaatsen in de EHS achten wij het van belang dat parkeervoorzieningen binnen de bestemming Wg (artikel 18) aan een aanlegvergunning zijn verbonden. Parkeervoorzieningen zijn nu rechtstreeks toelaatbaar, waardoor een afweging (van de ligging) van deze voorzieningen in relatie tot de waarden van de EHS niet gemaakt kan worden.

Wij onthouden dan ook tevens goedkeuring aan artikel 18.1.a.onder 7.

Ballast Nedam

De betreffende locatie heeft de bestemming “Bedrijven” gekregen met de aanduiding “speciale vorm van bedrijf (aannemersbedrijf)”. Het voorschrift kent een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming “Bedrijven” en aanduidingen gewijzigd kunnen worden in “Wonen”, met inachtneming van (onder meer) de volgende voorwaarden:

1. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd
2. met het oog op het doorzicht dient de hoofdbebouwing ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te blijven
3. het bebouwingspercentage mag maximaal 70 % van het bouwvlak bedragen
4. burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid beperkingen stellen aan het aantal woningen, hoogten en oppervlakten.

Streekplan

Naar aanleiding van het verzoek van het gemeentebestuur om een open contour aan de noordwestkant van Maarssen merken PS in de Nota van Beantwoording bij het streekplan op van mening te zijn dat slechts met maatwerk functiewijzigingen en transformaties zijn toegestaan om op die wijze tot een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied te komen. De transformatielocatie DSM aan de

zuidoostkant zien PS als een uitbreiding van het stedelijk gebied van de kern Maarssen. Om die reden is daarvoor op de streekplankaart een bol-symbool aangegeven. Voor de polder Neermaten is de aanduiding LG 3 opgenomen. PS vonden het niet noodzakelijk, om voor incidentele objecten die voor transformatie in aanmerking komen, op voorhand de rode contour open te laten.

Het streekplan zelf zegt hierover het volgende: in het gebied bij de Oostkanaaldijk (Ballasthaven, begraafplaats e.d.) zijn enkele incidentele bestemmingen aanwezig, los van het stedelijk gebied. Deze kunnen eventueel voor transformatie c.q. uitbreiding in aanmerking komen. Hiervoor is ter plaatse geen contouraanduiding opgenomen. Ook hier dient dan zorg te worden besteed aan de beeldkwaliteit.

Zoals hiervoor al aangegeven, wil de gemeente eerst een totaalvisie voor het gebied De Hooge Maten en Neermaten, inclusief de haven van Ballast Nedam, opstellen en in een later stadium de gewenste inrichting van deze locatie planologisch vertalen. De wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming "Bedrijven" kan worden gewijzigd in "Wonen" gold in het voorontwerp niet voor deze locatie. In reactie op een zienswijze van Ballast Nedam geeft het gemeentebestuur dan ook aan dat bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan de Ballasthaven niet meer is meegenomen als potentiële ontwikkelingslocatie. De ontwikkeling van woningen op het perceel wordt positief bevonden, maar het gemeentebestuur acht de plannen niet voldoende onderbouwd en gemotiveerd. De uitvoering van het bestemmingsplan kan daarmee niet worden gegarandeerd. Een mogelijke ontwikkeling zal eerst voldoende concreet moeten zijn en onderbouwd, waarna een apart bestemmingsplan kan worden opgesteld.

In het licht van de eerdere opstelling van de gemeente, zoals die naar voren kwam in de reactie op het ontwerpstreekplan, de eigen structuurvisie, het voorontwerpplan en de hiervoor vermelde reactie op de zienswijze van Ballast Nedam, is het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie op zijn minst vreemd. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen zonder dat daar enige kwalitatieve eisen aan ten grondslag liggen. Weliswaar is bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een geringer gebied betrokken, dan het geval zal zijn bij de beschreven functieveranderingslocatie in bijlage VIII bij het bestemmingsplan, maar invulling hiervan kan naar onze mening ten koste gaan van de eerder belangrijk gevonden verbeterlag van het totale gebied. Af te vragen is in hoeverre de eerder (door de gemeente gewenste) juiste afweging over landschappelijke waarden en een verantwoorde inpassing van woningbouw op het te herontwikkelen bedrijfsterrein nog op de gewenste wijze plaats kan vinden.

Van het volgens het streekplan vereiste maatwerk is door het opnemen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid dan ook geen sprake. Gelet ook op de voorwaarden die het streekplan stelt aan een functieverandering op deze locatie kunnen wij dan ook niet instemmen met de wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming voor dit gebied.

Wij menen dat de aanvaardbaarheid van het realiseren van woningen door middel van de wijzigingsbevoegdheid niet gerelateerd kan worden aan de aanmerking van de locatie als transformatielocatie in het streekplan. Hier moet sec de aanvaardbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming bezien worden. Wat dat betreft heeft de directeur van onze toenmalige Dienst Ruimte en Groen er in het kader van het artikel 10 Bro-overleg in algemene zin al op gewezen dat de wijzigingsbevoegdheid niet in overeenstemming is met de regelingen



voor functieverandering zoals verwoord in het streekplan en de Handleiding Bestemmingsplannen 2006. In antwoord hierop geeft de gemeente aan (in het verslag inspraak en overleg) dat aansluiting zal worden gezocht bij de regelingen voor functieverandering en waar mogelijk de ruimte voor ruimteregeling van de provincie. Wij stellen echter vast dat die aansluiting (in ieder geval) voor wat betreft de opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet gevonden is. In de toelichting is ook geen motivering terug te vinden waarom toch van deze provinciale voorwaarden afgeweken zou moeten worden.

Wij onthouden dan ook goedkeuring aan artikel 4, 4.6 van de voorschriften.

Overig:

In de bestemming "Natuur" wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding "ligplaats" vaartuigen mogen worden aangelegd. Nog afgezien van de vraag of dat gelet op het provinciaal beleid toelaatbaar is, zeker daar waar de bestemming "Natuur" gronden van de EHS omvat is een dergelijke aanduiding op de plankaart in deze bestemming niet terug te vinden.

Wij onthouden dan ook voor goedkeuring aan artikel 11.1.c van de voorschriften.

De bouwvoorschriften maken het mogelijk om binnen de bestemming Natuur op gronden met de aanduiding "Water" steigers te realiseren. Ook aan dit voorschrift moet goedkeuring worden onthouden. Ook al omdat de Verordening bescherming natuur en landschap zich hiertegen verzet. Datzelfde geldt voor de mogelijkheid die de voorschriften bieden voor het afmeren van "vaartuigen", zonder daar soortelijk onderscheid te maken. De verordening laat uitsluitend het afmeren van open vaartuigen toe van ten hoogste zeven meter bij een erf.

Wij onthouden goedkeuring aan artikel 11.2.d.2 en artikel 16 .1.b van de voorschriften.

Voor het overige achten wij het bestemmingsplan in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid voor het gebied. Ook uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vinden wij het plan aanvaardbaar.

V. Bedenkingen.

Tegen het gewijzigd vastgestelde plan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht door:

1. F. van der Steen en M. de Raad, Diependaalsedijk 114, 3601 GN Maarssen
2. W.P. Kroon, Kerkweg 39, 3603 CL Maarssen
3. J.A. Kemp, Kantonnaleweg 29, 3542 DC Utrecht
4. F. Verleg en A. Kooy, Herengracht 21, 3601 AM Maarssen
5. Vechtplassencommissie, Postbus 5347, 1380 GH Weesp
6. A.G.W. Blijleven-Spelt, Wilhelminastraat 49, 24 11 CX Bodegraven, mede namens C. Spelt, R.N. Spelt, A.H. Spelt en H.C. Spoor-Spelt
7. J. van 't Hek, Zandpad 35, 3601 NA Maarssen
8. Magor B.V., C. van der Roest, Nic. Pieckstraat 25, 4205 BR Gorinchem, namens J. Kool, Straatweg en A. Kool-Veldhuisen, Straatweg 45 te Maarssen
9. G.J. van den Berg, Zandpad 44, 3601 NA Maarssen
10. C. Floor, Postbus 60, 3600 AB Maarssen
11. N.J. Koetsveld, Daslook 69, 3621 RR Breukelen

12. Bewoners Herengracht en Achter Raadhoven, p/a P.H. Schouten, Herengracht 18, 3601 AM Maarssen
13. W. Beerman, Zandweg 33, 3601 AE Maarssen
14. Prof.dr. J.W. Gunning, Zandpad 24, 3601 NA Maarssen
15. Bond Heemschut, C. Verhaar, Floris van Boekhorststraat 5, 3633 CN Vreeland
16. Houthoff Buruma, C. Burgemeestre, Postbus 75505, 1070 AM Amsterdam, namens Ballast Nedam en haar ondernemingen, waaronder in het bijzonder –doch niet uitsluitend– de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Broekhoven B.V., Amsterdam Rijnkanaal Vastgoed B.V. en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V., Ringkade 71 te Nieuwegein
17. Stibbe, prof. mr. N.S.J. Koeman, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam, namens de Stichting vrienden van de Priorij Emmaus en de eigenaresse van het landgoed Doornburg Priorij van de Reguliere Kanunnikessen van het Heilig Graf, gevestigd aan de Diependaalsedijk 17 te Maarssen
18. B.R.M. van Elk en H.J.M. Wasser, Straatweg 160, 3603 CI Maarssen
19. Boekel De Nerée, mr. A.R. Klijn, Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, namens Maarssen Centrumplan Noord v.o.f. gevestigd te Amsterdam, Groenen Projecten B.V. en Beheermaatschappij Groenen II B.V. gevestigd te Hilversum en Nieuw Winkel Vastgoed III en Nieuwwinkel Vastgoed Projecten B.V. gevestigd te Amsterdam.

Reclamanten genoemd onder 1 tot en met 14 en 16 tot en met 19 hebben hun bedenkingen voor de afloop van de termijn van terinzageliggig van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Omdat zij ook tijdig bij de gemeenteraad hun zienswijze over het ontwerpplan hebben kenbaar gemaakt, kunnen hun bedenkingen in behandeling worden genomen.

Reclamanten genoemd onder 15 hebben hun bedenkingen voor de afloop van de termijn van terinzageliggig van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Zij hebben echter geen zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. De bedenkingen betreffen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 WRO zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld binnen een gestelde termijn van 14 dagen aan te tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpplan kenbaar te maken. Aangezien reclamanten niet binnen de gestelde termijn hebben gereageerd, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat zij dit niet kunnen aantonen. Hun bedenkingen moeten wij daarom buiten beschouwing laten.

De bedenkingen van Stibbe, prof. mr. N.S.J. Koeman namens de Stichting vrienden van de Priorij Emmaus en de eigenaresse van het landgoed Doornburg Priorij van de Reguliere Kanunnikessen van het Heilig Graf, gevestigd aan de Diependaalsedijk 17 te Maarssen zijn bij brief d.d. 28 oktober 2008 ingetrokken.

Reclamant onder 19 heeft bij brieven van 31 oktober en 6 november jl. een nadere toelichting op de bedenkingen gegeven.

VI. Overleg ex artikel 10:30 Algemene wet bestuursrecht.

Van het gemeentebestuur hebben wij op 29 december 2008 een reactie ontvangen op de door de PPC voorgestelde onthoudingen van goedkeuring van enkele onderdelen van het bestemmingsplan. Tevens heeft



op 15 januari 2009 bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht plaatsgevonden.

VII. Inhoud en overwegingen ten aanzien van de bedenkingen.

Na de samenvatting van de bedenkingen geven wij de reactie van de gemeenteraad op de zienswijze weer en daarna waar nodig ter aanvulling of ter verduidelijking de reactie van de raad op de bij ons ingediende bedenkingen. Daar waar wij (tevens) aangeven in te kunnen stemmen met de reactie van de gemeente op de zienswijzen/bedenkingen dient deze reactie (mede) te worden beschouwd als ons standpunt met betrekking tot de ingediende bedenkingen.

1. De bedenkingen van F. van der Steen en M. de Raad, Diependaalsedijk 114, 3601 GN Maarssen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid op het weiland aan de Diependaalsedijk een buitenplaats te realiseren. Het weiland valt in de Ecologische Hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen niet zonder meer mogelijk zijn. Reclamanten menen dat dit gebied significant gaat veranderen;
- b. Het in het rapport "Herziene beleidsuitgangspunten Ontwerp Bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht" genoemde feit dat de zichtlijnen vanaf de Diependaalsedijk het behouden waard zijn wordt onderschreven. De afwisseling die de huidige locatie geeft t.o.v. de dichte begroeiing op buitenplaatsen zal door een ontwikkeling teniet gedaan worden;
- c. Het argument dat het niet ontwikkelen van een buitenplaats een groot risico oplevert tot 'verrommeling' is volgens reclamanten misplaatst. De locatie behoort tot het landelijk gebied en ligt in de EHS. De locatie is met meerdere wettelijke bepalingen beschermd;
- d. In het rapport wordt genoemd dat de meerderheid van de werkgroep Maarssen aan de Vecht voorstander is van voornoemde ontwikkeling. Reclamanten achten dit logisch omdat direct betrokken en direct belanghebbenden sterk in de minderheid zijn in deze werkgroep;
- e. Door bebouwing recht voor de neus zal het woongenot en het fraaie uitzicht op/naar de Vecht aanzienlijk afnemen;
- f. De verkeersdruk zal licht toenemen door bestemmingsverkeer.

Nu wij goedkeuring onthouden aan de betreffende bestemming zien wij geen aanleiding om in te gaan op deze bedenkingen.

2. De bedenkingen van W.P. Kroon, Kerkweg 39, 3603 CL Maarssen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. De garage naast de woning en de schuur achter de tuin op perceel Kerkweg 39 zijn niet ingetekend. Reclamant wil bebouwingsvlak van deze objecten op bestemmingsplankaart terug zien. De garage van de buurman is wel ingetekend.

Reactie gemeenteraad op zienswijze en bedenking:

"De bijgebouwen op het perceel hoeven niet te worden ingetekend omdat ze op het erf bij de bestemming "Wonen" liggen. Op deze bestemming mag 50 m² aan bijgebouwen bij recht worden gerealiseerd en met een binnenplanse vrijstelling tot 80 m². De doordruk op het perceel Kerkweg 43

is slechts een doordruk van de kadastrale kaart die als onderlegger bij het bestemmingsplan wordt gebruikt. Dit is geen bouwvlak, dat extra bouw- en gebruiksrechten geeft. Bij de aanpassing van de plankaart zal, indien mogelijk, de kadastrale doordruk op het perceel worden gelegd."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Voor het aangeven van bijgebouwen op de bestemmingsplankaart heeft een kadastrale kaart als onderlegger gediend. Kennelijk waren op die kaart niet alle gegevens, zoals de situering van de bijgebouwen van de heer Kroon, opgenomen. De op de bestemmingsplankaart aangegeven bijgebouwen hebben echter geen juridische betekenis. Dit betreffen géén bebouwingsvlakken. Zoals de gemeente ook opmerkt is van belang de bestemming "Wonen" met de daarbij gegeven gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in de voorschriften. Binnen die bestemming valt volgens de plankaart: een in een bebouwingsvlak opgenomen woning, een gedeelte dat is aangemerkt als tuin en een gedeelte dat is aangeduid als erf. Volgens de bij deze bestemming behorende voorschriften mag erfbebouwing (bijgebouwen) tot maximaal 50 m² worden gerealiseerd (na vrijstelling tot maximaal 80 m²). In het geval ook bijgebouwen voorzien zouden zijn van een bouwvlak zou dat alle flexibiliteit wegnemen, in die zin dat er maar op bepaalde plaatsen bijgebouwen toegestaan zouden zijn. Met de nu opgenomen regeling staat het de gebruiker vrij zelf de plaats te bepalen van de bijgebouwen op de bij de woning behorende gronden, zij het tot de aangegeven maximale maatvoering. Reclamant hoeft dus niet te vrezen dat zijn bijgebouwen door het niet opnemen van kadastrale gegevens op de plankaart niet rechtsgeldig aanwezig zijn. Wij kunnen instemmen met de reactie van het gemeentebestuur. De bedenking achten wij ongegrond.

- b. Voor het perceel aan de Straatweg 37a wil reclamant de bestemming Bedrijven (B) en tuin (T) behouden zoals in het voorontwerpplan het geval is. Ook de benoeming "Erf" zou op prijs gesteld worden.

Reactie gemeenteraad op zienswijze en bedenking:

"Het gebouw dat op het perceel Straatweg 37a aanwezig is, wordt gebruikt voor een aan het agrarisch gebied gelieerde functie, de stalling van paarden. De aanduiding "paardenstal" is onterecht niet op de kaarten opgenomen en ook niet in de toelichting verwerkt. Naar aanleiding van een herbeoordeling van de situatie, mede naar aanleiding van een schrijven van de Milieudienst van 15 mei 2008, kan worden gesteld dat de activiteiten op het perceel vallen onder "Hobbymatig agrarisch gebruik". Gezien het feit dat het bestemmingsplan nu het begrip "paardenstal" nog niet kent is het wenselijker als de locatie de aanduiding "hobbymatig agrarisch gebruik" krijgt."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" de bestemming "Agrarische doeleinden, veehouderij op open gebied". Op de plankaart bij dit bestemmingsplan is een gebouw aangegeven, doch een bebouwingsvlak ontbreekt hier. In het nu voorliggende bestemmingsplan ligt het perceel binnen de bestemming "Agrarisch met waarden (AW)". Het perceel heeft de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden (sv-aw1)". Volgens de voorschriften is hier hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. Het betreffende



waarschijnlijk voormalige agrarische gebouw is eigendom van reclamant en kennelijk door hem in gebruik genomen als stalruimte voor paarden.

Het perceel is gelegen in een gebied dat op de streekplankaart is aangeduid als Landelijk Gebied 3.

Het huidige gebruik als paardenstalling achten wij in beginsel niet strijdig met het provinciaal ruimtelijk beleid voor een gebied met een dergelijke aanduiding. Een stedelijke functie, zoals reclamant kennelijk voorstaat met zijn verzoek om een bedrijvenbestemming, hoort in het landelijk gebied echter niet thuis. Gelet ook op het huidige gebruik zien wij evenals het gemeentebestuur geen aanleiding om in weerwil van het provinciaal ruimtelijk beleid in te stemmen met een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming voor het perceel

Wij kunnen instemmen met de reactie van het gemeentebestuur. De bedenking achten wij ongegrond

3. De bedenkingen van J.A. Kemp, Kantonnaleweg 29, 3543 DC Utrecht menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Het gaat in het geval van het perceel Binnenweg 12 niet over een mogelijke ontwikkeling van het perceel met woningbouw zoals de gemeenteraad in haar reactie suggereert. Reclamant wenst een bestemming overeenkomstig de huidige situatie. Huidig gebruik is bedrijven en wonen. Volgens de voorschriften is een bedrijfswoning een woning bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting op het perceel noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming. Dit is op geen enkele wijze van toepassing op de situatie op het perceel Binnenweg 12.

Reactie gemeenteraad op zienswijze:

Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Binnenweg-Friezenbuurt" een bedrijvenbestemming. Er worden geen mogelijkheden geboden om woningbouw te realiseren op het perceel. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is eerst gekeken naar de mogelijke ontwikkellocaties in het gebied. Deze zijn benoemd en voorzover deze haalbaar bleken, zijn ze ook opgenomen in het bestemmingsplan. Het perceel Binnenweg 12 behoort niet tot één van deze locaties. Voordat medewerking aan woningbouw op het perceel kan worden verleend, dient een stedenbouwkundige en planologische afweging te worden gemaakt en dienen de nodige onderzoeken te worden gedaan. Dit vergt een zorgvuldige belangenafweging die niet meer in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen. De woning die zich al op het perceel bevindt zal als bedrijfswoning worden opgenomen op de plankaart.

Reactie gemeente op bedenking:

"De woning op het perceel had opgenomen moeten worden als bedrijfswoning. Dit is per abuis niet gedaan."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Overeenkomstig de geldende bestemming in het bestemmingsplan "Binnenweg-Friezenbuurt" heeft het perceel Binnenweg 12 in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven" gekregen. Ingevolge het geldende plan is per bedrijf één dienstwoning toegestaan. Volgens de voorschriften van het nu vastgestelde plan is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" één bedrijfswoning toegestaan. Die aanduiding heeft het perceel Binnenweg 12 niet. **De bedenking achten wij dan ook gegrond.** Gelet op de reactie van het gemeentebestuur op deze bedenking gaan wij ervan uit dat deze vergissing bij een planherziening hersteld wordt

- b. De gemeenteraad heeft gesteld alle reclamanten op de hoogte te zullen stellen van het raadsbesluit. Dit besluit is nog niet ontvangen.

Wij merken over deze bedenking het volgende op

De gemeenteraad is niet verplicht reclamanten persoonlijk op de hoogte te stellen van het raadsbesluit. Wettelijk vereiste is een publicatie van de terinzagelegging van het bestemmingsplan en het raadsbesluit. Hieraan is voldaan.

De bedenking achten wij ongegrond.

4. De bedenkingen van F. Verleg en A. Kooy, Herengracht 21, 3601 AM Maarssen menen wij als volgt te kunnen samen te kunnen vatten:

- a. De bestemming van een openbaar pad tussen het perceel Herengracht 20 en Herengracht 21 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd in tuin. Reclamanten willen het openbaar pad behouden. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat de aanleg van een pad niet mogelijk is, vanwege de onmogelijkheid om het hek te openen aan de zuidzijde van het pad. Reclamanten menen dat doorbreking van het hek niet nodig is om de mogelijkheid te geven om Achter Raadhoven te bereiken. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de argumentatie van het college dat de wijziging van bestemming van pad naar "tuin" in overeenstemming zou zijn met de werkelijke situatie. Het pad maakt geen onderdeel uit van de tuin van Herengracht 20. Het perceel Herengracht 20 is eerder grotendeels in overeenstemming met de bestemming "pad". Het pad is in eigendom van de gemeente en maakt geen onderdeel uit van Herengracht 20

Reactie gemeente op bedenking

"Voor het realiseren van een erftoegangspad is de bestemming 'Verkeer' of 'Verblijf' niet noodzakelijk. Een dergelijk pad kan ook op de bestemming 'Tuin' worden gerealiseerd. Verwezen wordt voorts naar de beantwoording nr. 12, waarin de volgende reactie wordt gegeven: "Gezien de aanwezigheid van een monumentaal tuinhek is de realisatie van een doorlopend pad op gemeentegrond niet mogelijk. Het is daarom ook niet reëel om het stuk grond die bestemming te geven"

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Bedoeld pad is gelegen op gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Tuin" hebben. Van de zijde van de gemeente hebben wij begrepen dat het pad dat langs het pand Herengracht nr. 20 is gelegen, uitliep midden over de bij dit perceel behorende tuin. De huidige eigenaar van dit pand vindt een openbaar gebruik van een pad midden over zijn tuin niet wenselijk. Het perceel wordt begrensd door een monumentaal hekwerk. Een verlenging van het pad langs zij de tuin van Herengracht acht de gemeente niet mogelijk, omdat een (extra) opening het monumentale hekwerk zal schaden.

De bedenking achten wij ongegrond.

5. De Vechtplassencommissie (VPC) hecht er aan haar waardering uit te spreken voor de over het algemeen conserverende benadering van het plan en over de wijze waarop de gemeente betrokken



partijen in de gelegenheid heeft gesteld een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van het plan. Niettemin heeft reclamant nog de volgende bedenkingen:

- a. De functieveranderingslocatie weiland Diependaalsedijk voldoet qua maat (ca 2 ha) niet aan de provinciale richtlijnen;
- b. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is een artikel 19 WRO procedure gestart. Hoewel de benaming (hoofdgebouw, koetshuis) naar een buitenplaats verwijst, blijkt uit de bouw aanvraag dat onder de dekmantel "buitenplaats" in werkelijkheid vergunning wordt verzocht voor de ontwikkeling van twee zelfstandige zeer grote, historiserende zgn. landhuizen, ieder met hun eigen erf en bijgebouw en zonder onderlinge relatie (van een ensemble is geen sprake). De VPC begrijpt niet dat de gemeente - juist op deze voor de Vechtse buitenplaatsen zo historische locatie in de 'Gouden Strook' - heeft ingestemd met het starten van een bouw aanvraag voor deze grote landhuizen op een terrein dat de bestemming "Buitenplaats" heeft gekregen, waarvan zonneklaar is dat er geen sprake is van een buitenplaats.
- c. Het weiland grenst direct aan de Vecht (o.a. ecologische verbindingszone) en ligt buiten de rode contour. Aan de bezwaren van zowel cultuurhistorische, landschappelijke, natuurlijke en stedenbouwkundige aard is goeddeels voorbijgegaan. De VPC handhaaft deze bezwaren onverkort. Deze locatie, gelegen op de overgang naar het landelijk gebied, en rekening houdend met de ligging in de Gouden Strook en de ontwikkelingen aan de overzijde (VIOD-Welkoopterrein), verdraagt geen groot volume. De VPC zou, indien onverhoopt toch ingestemd wordt met de functiewijziging, qua maatvoering en uitstraling maximaal kunnen instemmen met een volume overeenkomend met dat van bijvoorbeeld Leeuwenburg (ca 150 m²). Het plan zal dit deel van de Vechtstreek ernstig aantasten en is daarmee strijdig met het algemeen belang. Hiermee wordt tevens op een ongewenste manier rechtsongelijkheid geschapen, waarmee de deur voor precedentwerking wagenwijd open wordt gezet. Er wordt voor gepleit de complete buitenplaats (Vechtoever en weiland) alsnog integraal als buitenplaats te bestemmen, zodat deze in de toekomst niet gesplitst kan worden.

Wij merken over de bedenkingen het volgende op:

Aangezien wij goedkeuring onthouden aan de betreffende bestemming, zien wij geen aanleiding om in te gaan op de hierop betrekking hebbende bedenkingen.

- d. In de toelichting volhardt het bestemmingsplan in het aanvoeren van niet ter zake doende argumenten om bouw op de voormalige tennisbaan op de buitenplaats Doornburgh te bepleiten. Het niet benoemen van het werkelijke probleem (de draagkracht van de Kanunnikessen van het Heilig Graf) frustreert het zoeken naar oplossingen terwijl de effecten van de voorgestelde bouw op het probleem niet in kaart zijn gebracht. De VPC verwacht dat deze ingreep desastreuze gevolgen zal hebben op het voortbestaan van Doornburgh. Er zijn twee oplossingen aangedragen: verwerving van de buitenplaats door de Vereniging Hendrik de Keijzer en het voorstel van Hylkema Consultants om het buiten te splitsen en op de plaats van het tweede Elsenburgh opnieuw een buitenplaats te stichten en op de voormalige tennisbaan 12 woningen te realiseren. Bij het zoeken naar een oplossing staat de priorij centraal. Iedere ingreep moet getoetst worden aan het effect op de mogelijkheden de priorij optimaal te gebruiken. Aan een ingreep in dit buiten dat integraal als rijksmonument is aangewezen, moet als voorwaarde gelden dat allereerst wordt onderzocht of er geen alternatieven zijn en zo niet, of de bouw

aantoonbaar en structureel de noodzakelijke middelen genereert zodat de huidige bewoners duurzaam hun activiteiten op Doornburgh kunnen voortzetten. Aan geen van beide voorwaarden is voldaan. Er heeft nog steeds geen serieus gesprek met Hendrick de Keijzer plaatsgevonden en een integrale afweging rond het voorstel de voormalige tennisbaan (nu parkeerplaats) te bestemmen voor de bouw van 12 woningen is achterwege gebleven. Door de bouw van de woningen moet de bestaande parkeervoorziening worden opgeofferd en de vrije toegang tot de priorij komt in gevaar. De VPC bepleit met klem het aanbod van Hendrick de Keijzer serieus te onderzoeken.

Wij merken over de bedenkingen het volgende op:

Aangezien wij goedkeuring onthouden aan de betreffende bestemming, zien wij geen aanleiding om te gaan op de hierop betrekking hebbende bedenkingen

- e. De gemeente heeft een eigen regeling voor (nieuwe) buitenplaatsen opgesteld. Onduidelijk is of deze nu is opgegaan in de voorschriften (artikelen 18 en 19), dan wel wat de status is ten opzichte van het provinciaal beleid. Nog niet is opgehelderd wat de gemeente in dit bestemmingsplan precies onder “buitenplaats” verstaat. De voorschriften geven geen eenduidig uitsluitel.

Reactie gemeente op bedenking:

In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen voor buitenplaatsen. Deze definitie geeft de visie van de gemeente weer. Met behulp van deze definitie en de Vechtvisie 2002 is artikel 19 geformuleerd.”

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Het is aan het gemeentebestuur om eerder geformuleerd beleid te vertalen in een bestemmingsplan. In de toelichting wordt aangegeven dat de bestemming Woongebied in artikel 18 speciaal is geschreven voor de (bestaande) buitenplaatsen. Het betreft hier een conserverende bestemming. In de begripsbepalingen is een definitie opgenomen van het begrip “buitenplaats”.

De bedenking achten wij ongegrond.

Omdat wij goedkeuring onthouden aan de regeling in artikel 19 van de voorschriften waarmee het realiseren van een nieuwe buitenplaats wordt mogelijk gemaakt, laten we een verdere reactie op de hierop betrekking hebbende bedenking achterwege.

- f. Om onduidelijke redenen zijn meerdere van ouds bestaande buitens niet opgenomen in de opsomming op pagina 57 van de toelichting en de bijbehorende figuur 23. Deze kennelijk bewust gekozen, maar niet onderbouwde selectieve opsomming en uitsluiting - die tot rechtsongelijkheid kan leiden - draagt niet bij aan de helderheid. Dit is een ongewenste situatie, de VPC bepleit het scheppen van duidelijkheid.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Reclamant geeft niet aan op welke buitenplaatsen hij doelt, noch waaruit die rechtsongelijkheid zich doet blijken.

De bedenking achten wij ongegrond.



- g. Artikel 18 houdt geen rekening met buitenplaatsen die in meerdere eigendommen zijn gesplitst. Dit roept vragen op t.a.v. de prioritering en verdeling van de in artikel 18 1 d. genoemde 250 m². Aangenomen wordt dat het hoofdgebouw te allen tijde leidend is. Uit de opgegeven maatvoering blijkt dat artikel 19 van de voorschriften specifiek voor het weiland Diependaalsedijk is opgesteld. Dit is ongewenst. Het verantwoord inpassen van een eventuele nieuwe buitenplaats is maatwerk. De VPC bepleit dit artikel te schrappen en te verwijzen naar de provinciale richtlijnen.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Eigendomsverhoudingen zijn in deze niet relevant.

De bedenking achten wij ongegrond

- h. De VPC vindt het ongewenst dat de verschillende gemeenten langs de Vecht hun eigen, van de provinciale richtlijnen afwijkende randvoorwaarden en/of juridische regelingen voor (nieuwe) buitenplaatsen hebben. Dit leidt tot rechtsongelijkheid. Daar de nieuwe Wro eenduidigheid in voorschriften beoogt, bepleit de VPC één Vecht-lange regeling voor buitenplaatsen.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

In beginsel is iedere gemeente primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke inrichting van zijn eigen grondgebied. Dat iedere gemeente daarbij andere keuzes kan maken is daaraan inherent. In Eenduidigheid in voorschriften, een overigens meer technisch aspect, laat dit onverlet. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, dienen wij te bezien of nieuwe ontwikkelingen provinciale belangen raken. Die provinciale belangen zijn weergegeven in de op 23 juni 2008 door Provinciale Staten vastgestelde "Beleidslijn nieuwe Wro". Overigens moge ook uit de totstandkoming van de Vechtvisie duidelijk zijn dat alle (Utrechtse) Vechtgemeenten groot belang hechten aan het behoud van de kwaliteiten van de Vechtstreek met onder meer de zich daarin bevindende karakteristieke buitenplaatsen.

De bedenking achten wij ongegrond

- i. De VPC acht de splitsing in een deel met de bestemming "R" en een deel met de bestemming "Aw" van het weiland Olifant westelijk van 't Slijk ongewenst. Dat frustreert het agrarisch beheer en de bestaande (niet gelegaliseerde) situatie wordt bestendigd. De VPC bepleit een actieve voortzetting van het gevoerde uitsterfbeleid van het gebruik voor aanleg van boten, met als einddoel - zoals eerder ook door de provincie bepleit - de bestemming "Natuur" met agrarisch medegebruik te geven. De als bijlage bij de voorschriften gevoegde beleidsnotitie inzake ligplaatsen verwijst in C.1 voor wat betreft afmeermogelijkheden naar de kleuren op de bijgevoegde kaart. Deze kleuren zijn op de kaart niet zichtbaar, zodat beoordeling - met name voor 't Slijk - niet mogelijk was.

Reactie gemeente op bedenking:

Op het weiland van 't Slijk is een strook recreatiegrond opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is een dergelijke strook ook aanwezig echter minder breed. De breedte van de strook maakt het mogelijk om de grond ook echt recreatief te gebruiken. Het beleid 'Beleid ligplaatsen in de Vecht' is, waar nodig, overgenomen in het bestemmingsplan en hoeft dus niet meer als bijlage bij het bestemmingsplan te worden aangemerkt.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

In het vooroverleg heeft de directeur van onze toenmalige dienst Ruimte en Groen ervoor gepleit het gebied ten westen van 's Slijk, gelegen in Landelijk Gebied 3, geen recreatiebestemming toe te kennen. Een bestemming AIn met een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur werd meer in de rede geacht. De gemeente heeft hierop gereageerd met de stelling dat het betreffende gebied beoogd is als aanlegzone voor rondvaartboten met enkele voorzieningen. Deze mogelijkheid komt in het vastgestelde bestemmingsplan niet meer voor. De recreatiestrook is ten opzichte van het geldende plan 20 meter breder geworden en omvat daarmee een gedeelte dat in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarische doeleinden, tevens gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" heeft. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt waarin zich de noodzaak bevindt de recreatiebestemming uit te breiden ten koste van laatstgenoemde bestemming van de gronden. Enig inzicht in de waarden die de betreffende gronden hebben en in het verlengde hiervan of een andere bestemming gerechtvaardigd is wordt niet gegeven.

De bedenking op dit punt achten wij gegrond.

Wij onthouden goedkeuring aan de bestemming Recreatie voor de strook gelegen ten westen van 't Slijk.

- j. De VPC is buitengewoon teleurgesteld dat de passage over monumentale bomen is geschrapt met het -discutabele- argument dat de lijst van de Bomenstichting geen status heeft. De VPC bepleit niet in te stemmen met het schrappen van de bewuste passage en van de gelegenheid gebruik te maken met de Bomenstichting te overleggen over de status die deze lijst zou moeten hebben en hoe deze tot stand is gekomen en wordt geactualiseerd

Reactie gemeente op bedenking:

"De bomenlijst die was toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan is weggelaten omdat deze geen status had."

Wij kunnen instemmen met de gemeentelijke reactie en achten de bedenking ongegrond.

6. De bedenkingen van A.G.W. Blijleven-Spelt, Wilhelminastraat 49, 2411 CX Bodegraven mede namens C. Spelt, A.H. Spelt en H.C. Spoor-Spelt menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Het geven van de bestemming "Woondoeleinden" aan de schuur gelegen op het aan het eigendom van reclamanten grenzende perceel van de heer Floor achter Zandpad 40 is in strijd met de standpunten van gemeente, rijk en provincie ten aanzien van een toename van burgerwoningen in het buitengebied. Het is onbegrijpelijk dat tegen de achtergrond van het provinciaal beleid een woonbestemming wordt verleend aan een perceel midden in het buitengebied gelegen op grote afstand tot de openbare weg en het bebouwingslint.

Reactie gemeenteraad op zienswijze

"Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een bestemming agrarisch met aanduiding boomkwekerij. Reclamant wil de boomkwekerij niet voortzetten maar wil de bomen gebruiken voor houtproductie. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande situaties geïnventariseerd. Geconstateerd is dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Conform het beleid kan een



dienstwoning op een voormalig agrarisch perceel worden omgezet naar een gewone woning. Dat is in dit geval ook gebeurd "

Reactie gemeente op bedenking:

Het pand op het perceel is al geruime tijd in gebruik als (bedrijfs)woning en is daarom opgenomen in het bestemmingsplan.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

In het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft het perceel de bestemming "Agrarische doeleinden", met de aanduiding "boomkwekerij". Binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak mag een bedrijfswoning worden opgericht. Van de gemeente hebben wij vernomen dat een bedrijfswoning ter plaatse nooit is gerealiseerd, maar dat de op het perceel aanwezige schuur al geruime tijd geleden in gebruik is genomen als bedrijfswoning. Om die reden achten wij het alleszins redelijk deze schuur ook als (voormalige) bedrijfswoning aan te merken. Bij bedrijfsbeëindiging mag de bestemming van voormalige agrarische bedrijfswoning ingevolge het provinciaal ruimtelijk beleid worden omgezet in een woonbestemming. Wij zien geen aanleiding dat in dit geval niet toe te moeten staan.

De bedenking achten wij ongegrond.

- b. Het perceel is alleen bereikbaar over de bij reclamanten in eigendom zijnde grond. Een overpad dat bedoeld is voor agrarisch gebruik (boomgaard) is ingrijpend verzwaaard. De verkeersbewegingen ten gevolge van een woonbestemming zijn immers vele male groter dan die tengevolge van agrarisch gebruik. Tengevolge van deze bestemming leiden reclamanten planschade.

Reactie gemeenteraad op zienswijze

"Het recht van overpad betreft een privaatrechtelijk aspect waarin gemeente geen partij is. Overigens kan indien reclamant meent schade te hebben geleden als gevolg van de planologische wijziging op het perceel van de heer Floor, een planschadeverzoek indienen."

Met deze gemeentelijke reactie op de zienswijze kunnen wij instemmen.

De bedenking achten wij ongegrond.

- c. Het is voor reclamanten onbegrijpelijk en onaanvaardbaar dat op een perceel direct grenzend aan hun perceel, midden in het landelijk gebied, een mogelijkheid wordt gecreëerd om een begraafplaats te realiseren. Voor het begraven worden altijd afstanden tot aangrenzende eigendommen voorgeschreven. Dit klemmt temeer omdat het betreffende perceel geen oprit heeft tot de openbare weg, maar via de percelen van reclamanten naar de begraafplaats moet worden gereden. De gemeente merkt op dat de particulier voldoet aan het particuliere begraafplaatsenbeleid.

Reactie gemeenteraad op zienswijze:

"Conform eerdere besluitvorming, is een bestemming ten behoeve van een particuliere begraafplaats in het bestemmingsplan opgenomen op het perceel van de heer Floor. De verzoeker voldoet aan het particuliere begraafplaatsenbeleid dat enkele jaren geleden is vastgesteld. Overigens is het geen openbare begraafplaats zodat op voorhand kan worden aangegeven dat er niet veel begrafenistoeten gebruik zullen maken van het pad."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Met slechts de opmerking van de gemeenteraad dat het verzoek voldoet aan het gemeentelijk begraafplaatsenbeleid wordt niet echt ingegaan op de door reclamanten geuite bezwaren tegen realisering van een begraafplaats ter plekke. Reclamanten doen evenwel voorkomen alsof het de bedoeling is hier een openbare begraafplaats te realiseren, terwijl het zoals de gemeente ook opmerkt, om een particuliere begraafplaats gaat. Gelet op het particuliere karakter van de begraafplaats is niet te verwachten dat er meerdere malen begrafenistoeten van het betreffende pad gebruik zullen gaan maken.

De bedenking achten wij ongegrond.

7. De bedenkingen van J. van 't Hek, Zandpad 35 menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen een mogelijke aanlegplaats voor partyschepen westelijk van 't Slijk. Uit de beantwoording van de bezwaren op pagina 45 blijkt nadrukkelijk dat de aanleg hiervan wordt mogelijk gemaakt. Tegelijk wordt in een brief van 14 maart jl. zeer ondubbelzinnig uitgesproken dat daarvan geen sprake zou zijn. Ook het artikel in de VAR is maar voor een uitleg vatbaar. Meermalen is door het gemeentebestuur aangegeven dat men dit als een overlast biedende activiteit ziet. Het verplaatsen lost niets op. Het nu situeren aan het meest natuurlijke stuk van de Vecht, het Slijk, lijkt buitengewoon ondoordacht.

Reactie gemeente op zienswijze

"In het gemeentelijk beleid hadden wij een mogelijkheid gecreëerd om in de bocht bij 't Slijk een partyboot te kunnen afmeren. Tijdens het artikel 10 overleg met de provincie is gebleken dat de provincie geen voorstander is van een partyboot in de bocht bij 't Slijk. Daarom is daartoe ook geen mogelijkheid opgenomen op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het niet geheel duidelijk is hoe het beleid Ligplaatsen aan de Vecht is doorvertaald in het bestemmingsplan en er veel bezwaren zijn tegen een aanlegplaats ten behoeve van partyboten, zal in het bestemmingsplan een verbodsbepaling worden opgenomen bij 't Slijk"

Reactie gemeente op bedenking:

Het bestemmingsplan wijst twee plaatsen aan waar partyschepen mogen afmeren, nabij het gemeentehuis en nabij Zandpad 22. Op andere plekken mogen geen partyschepen afmeren dus ook niet bij 't Slijk.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

In artikel 16 van de voorschriften is inderdaad een verbodsbepaling opgenomen voor het aanleggen van rondvaartboten en partyschepen. Ligplaatsen voor dergelijke vaartuigen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart gegeven aanduiding "specifieke vorm van ligplaatsen".

De bedenking achten wij ongegrond.

8. De bedenkingen van Magor B V C. van der Roest, namens J. Kool, Straatweg 41 en A. Kool-Veldhuisen, Straatweg 43 te Maarssen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

Voor het perceel Straatweg 43 heeft de gemeente een oprichtingsvergunning krachtens de Wet milieubeheer verleend voor het houden van ten hoogste 500 mestvarkeneenheden. In het ontwerpbestemmingsplan was aan het perceel een niet-agrarische bedrijfsbestemming gegeven. Hiermee



kon ingestemd worden omdat dit als een zekere compensatie werd beschouwd voor een toekomstig ander gebruik dan agrarisch. Door bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming te wijzigen in een agrarische handelt de gemeente niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpplan bood een redelijk alternatief voor de varkenshouderij. De nu aan het perceel van een beperkte omvang gegeven agrarische bestemming geeft geen mogelijkheid tot een reële agrarische exploitatie, omdat het plan een intensief agrarisch bedrijf zoals een mestvarkenshouderij niet toestaat.

Reactie gemeente op bedenking:

"Het bedrijf is gelegen in een landschappelijk gebied met waarden. Bedrijfsmatige activiteiten, anders dan agrarisch, zijn in dit gebied niet wenselijk en worden alleen bestemd indien deze in het geldende bestemmingsplan al mogelijk werden gemaakt. Dit is hier niet aan de orde. Daarom is gekozen voor een agrarische bestemming."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Wij stemmen in met de gemeentelijke reactie op de bedenking.

In het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is het perceel gelegen binnen de bestemming "Agrarische doeleinden tevens gebied met landschappelijke waarden" en kent het de subbestemming "Veehouderij op open grond". Intensieve veehouderij is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan.

In het nu voorliggende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarde".

Binnen deze bestemming is grondgebonden veeteelt of een andere vorm van agrarisch gebruik toegestaan.

Volgens de begripsbepalingen is een grondgebonden agrarisch bedrijf een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel. Dit impliceert naar onze mening het toestaan van intensieve veehouderij als ondergeschikt deel van het agrarisch bedrijf. Ten opzichte van de geldende regeling heeft er in die zin geen wijziging plaatsgevonden.

De bedenking achten wij ongegrond.

9. De bedenkingen van G.J. van den Berg, Zandpad 44, 3601 NA Maarssen, mede namens C.H.P. van den Berg-van Valkenburg, G.J. van den Berg Bouwbedrijf Maarssen B.V. en Beleggingsmaatschappij G.J. van den Berg B.V. menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Er blijft onduidelijkheid bestaan ten aanzien van de faciliteiten voor partyschepen aan de Vecht, met name bij het weiland ten westen van 't Slijk tegen de gemeentegrens van Breukelen. Het nu voorliggende bestemmingsplan laat te veel ruimte voor interpretatie en onduidelijkheid. Reclamanten vragen om een ondubbelzinnige uitspraak én dienovereenkomstig concreet en duidelijk artikel in het bestemmingsplan dat er geen partyboten komen op het stuk van 't Slijk tot en met het weiland ten westen van 't Slijk grenzend aan de gemeentegrens van Breukelen.

Reactie gemeente op bedenking:

"Het bestemmingsplan wijst twee plaatsen aan waar partyschepen mogen afmeren, nabij het gemeentehuis en nabij Zandpad 22. Op andere plekken mogen geen partyschepen afmeren dus ook niet bij 't Slijk"

Wij stemmen in met de reactie van het gemeentebestuur en achten de bedenking ongegrond.

- b. De recreatiestrook op dit weiland moet blijven zoals deze was voor het nieuwe bestemmingsplan en mag dus niet vergroot worden. Gewezen wordt op wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan voor wat betreft de aanduiding van de ligplaatsen, de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de afmeting van de strook bij het weilandje ten westen van t' Slijk met de bestemming dagrecreatie. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was geen herziene tekening beschikbaar van het definitieve bestemmingsplan. Het is in strijd met alle rechtszekerheid dat de tekening van het aangenomen bestemmingsplan afwijkt van de oorspronkelijke en de strook bestemd voor recreatie vier keer zo groot is geworden.

Reactie gemeente op bedenking:

"Op het weiland van 't Slijk is een strook recreatiegrond opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is een dergelijke strook ook aanwezig echter minder breed. De breedte van de strook maakt het mogelijk om de grond ook echt recreatief te gebruiken. Ten tijde van de besluitvorming over het plan waren wel tekeningen beschikbaar met de precieze omvang van de bestemming 'Recreatie'."

Wij verwijzen hiervoor naar het gestelde onder V.5 onder i.

De bedenking achten wij gegrond.

- c. De mogelijkheid van het aanbrengen van "overig functioneel met de bestemming "Recreatie" verbonden voorzieningen" doet ook vrezen dat er horeca-activiteiten ontwikkeld zouden kunnen worden. Dit met grote gevolgen voor mogelijke overlast etc. Bovendien kan men recreatie met partyboten ook onder dagrecreatie verstaan, hetgeen enorme overlast met zich mee zou brengen. Reclamanten vrezen dat de nu verspreide locaties van partyboten gebundeld gaan worden op deze plek waardoor het woongenot en de waarde van het onroerend goed in de omgeving drastisch omlaag gaan. Er wordt hiermee afbreuk gedaan aan de esthetiek van het Vechtlandschap, bijzondere en historische zichtlijnen worden hierdoor immers bedreigd

Reactie gemeente op bedenking:

Op de recreatiegrond kunnen geen horeca activiteiten worden ontwikkeld. Het bestaande gebouw is bestemd maar meer gebouwen kunnen niet worden gerealiseerd. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel mogelijk. Wat precies gerealiseerd mag worden is afhankelijk van de locatie op het perceel

Wij verwijzen naar het hiervoor gestelde onder a. en kunnen instemmen met de gemeentelijke reactie. De bedenking achten wij ongegrond.

10. De bedenkingen van C Floor, Postbus 60, 3600 AB Maarssen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

Reclamant verzoekt de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak op het perceel Zandpad 33a gelijk te trekken met de langgevel van de woning, in overeenstemming met de bijgevoegde bijlage. Dit is bij de afhandeling van de zienswijze kennelijk over het hoofd gezien.

Reactie gemeente op bedenking:

"Overeenkomstig de regelgeving voor bouwvergunningsvrij en lichtbouwvergunningsplichtig bouwen is bij alle percelen het erf 1 meter achter de voorgevelrooilijn geprojecteerd, tenzij bestaande bebouwing



dit niet mogelijk maakt. Het is niet wenselijk om bijgebouwen dicht bij de voorgevelrooilijn te situeren "

Met deze gemeentelijke weerlegging van de bedenking kunnen wij instemmen. De bedenking achten wij ongegrond.

11 De bedenkingen van N.J. Koetsveld, Daslook 69, 3621 RR Breukelen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

Reclamant verzoekt de aanduidingen op de plankaart voor het perceel Maarssenbroeksedijk Oost 13a te wijzigen in een volwaardige woonbestemming zonder enige restricties. Er is hiertoe bij het voorontwerpbestedingsplan een mondelinge toezegging gedaan. In 2003 is bij omnummering van de woningen gevraagd of er rekening mee moest worden gehouden dat er nog een woning op dit perceel gebouwd zou gaan worden, hetgeen is bevestigd door reclamant. Zodoende is een huisnummer toegekend (13a) en is de WOZ waarde aangepast. Volgens reclamant waren de agrarische doeleinden al vervallen toen in 1997 bouwvergunning is verleend voor het naastgelegen perceel nr. 13.

Reactie gemeente op zienswijze:

"Op het perceel is een loods aanwezig en geen woning. Er wordt ook geen woonbestemming toegekend aan het perceel. Extra woningen in het buitengebied worden volgens het provinciaal en gemeentelijk beleid niet toegestaan. Het gebouw mag blijven bestaan als bijgebouw en heeft een speciale aanduiding gekregen: speciale vorm van wonen: bijgebouw."

Reactie gemeente op bedenking:

"De berekende WOZ waarde is inderdaad gebaseerd op een woning. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan geen woonbestemming. Er is nooit een ruimtelijke procedure doorlopen om een woning op het perceel mogelijk te maken. De schuur wordt nu niet gebruikt als woning."

Wij merken over deze bedenking het volgen op:

Het toevoegen van niet aan het buitengebied gebonden bebouwing, zoals burgerwoningen is in beginsel in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Met het gemeentebestuur zien wij geen aanleiding de betreffende schuur, die overigens ook niet in gebruik is als woning, een woonbestemming te geven.

Toekenning van een huisnummer en aanpassing van de WOZ waarde zijn geen bijzondere omstandigheden waaraan een recht op of een gerechtvaardigde verwachting voor een woonbestemming zou kunnen worden ontleend.

De bedenking achten wij ongegrond.

12 De bedenkingen van de Bewoners Herengracht en Achter Raadhoven menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Reclamanten zijn sinds 2006 met de gemeente in een procedure verwickeld over het realiseren van een doorgang van de parkeerplaats Achter Raadhoven naar de Herengracht, via een strook gemeentegrond gelegen tussen Herengracht 20 en 21. Reclamanten achten het prematuur en ook niet fatsoenlijk dat de gemeente tijdens deze procedure de bestemming wijzigt, waarmee bij gunstige afloop van de procedure de doorgang wegens bestemmingswijziging belemmerd wordt.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Wij verwijzen naar het gestelde onder V 4. Het pad kent in het geldende bestemmingsplan geen specifieke bestemming, maar maakt onderdeel uit van de bestemming "Tuin". In het voorontwerpplan "Maarssen aan de Vecht" is inderdaad nog een pad aangegeven met de bestemming "Verblijfsdoeleinden" langs het perceel Herengracht 20. In het vastgestelde plan heeft het perceel eenzelfde bestemming gekregen als in het geldende plan. Er is dan ook niet zoals reclamanten beweren sprake van een 'bestemmingswijziging'. Kennelijk doorkruist het vaststellen van het bestemmingsplan de (gerechtelijke) procedures waarin reclamanten en gemeentebestuur verwickeld zijn. Wij menen dat reclamanten hierdoor niet in hun belangen worden geschaad.

De bedenking achten wij ongegrond.

- b. Reclamanten vinden het niet fatsoenlijk dat de gemeente hen vooraf niet heeft geïnformeerd over de bestemmingswijziging, zodat zij daartegen in beroep hadden kunnen gaan (de wijziging is op het laatste moment doorgevoerd en is pas zeer recent ter ore gekomen).

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

De gemeenteraad is het orgaan dat het bestemmingsplan vaststelt en is bevoegd bij die vaststelling wijzigingen aan te brengen. Wij kunnen reclamanten niet volgen waar zij menen in hun beroepsgang geschaad te zijn. Zij hebben tenslotte met de terinzagelegging van dit plan kennisgenomen van de bestemming van het perceel en hebben hun bedenkingen hiertegen kenbaar gemaakt.

De bedenking achten wij ongegrond.

- c. Reclamanten verzoeken met klem de gemeente te verplichten de betreffende strook grond met de bestemming "openbaar pad" aan te merken, zoals in het voorontwerp was opgenomen

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Zoals aangegeven is het de bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen en bestemmingen aan te wijzen. Wij zien geen aanleiding om goedkeuring te onthouden aan de bestemming van dit perceel.

De bedenking achten wij ongegrond.

- 13. De bedenkingen van W Beerman, Zandweg 33, 3601 AE Maarssen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a. Het bestemmingsplan is vastgesteld zonder dat voldoende rekening is gehouden met de in de zienswijze gemaakte opmerkingen over de ontwikkellocatie "Vindicta".

Wij delen niet de mening van reclamant dat het gemeentebestuur onvoldoende rekening heeft gehouden met de gemaakte opmerkingen en achten de bedenking ongegrond.

- b. De formulering in artikel 20, onder 1.2.1. c van bij- en hoofdgebouwen roept vragen op.

Reactie gemeente op bedenking:

Artikel 20 is aangepast Binnen de bestemming mag nu 1 hoofdgebouw worden gerealiseerd.



- c. Het verdient de voorkeur ook voor bijgebouwen kwantitatieve limieten te stellen.

Reactie gemeente op bedenking:

"Voor de regels van bijgebouwen wordt aangesloten bij de regels opgenomen in artikel 17 'Wonen'."

- d. Bevestigd moet worden dat het maximaal bebouwde oppervlak binnen 'wonen uit te werken' in artikel 20, 1.2.2.a inclusief de bestemming "te handhaven bebouwing" is

Reactie gemeente op bedenking:

"In het plan is aangegeven hoeveel bebouwing er mag worden opgericht binnen de bestemming 'Wonen uit te werken'. Het pand dat blijft staan heeft een bestemming gekregen en wordt daarom niet meegeteld in het genoemde oppervlak."

- e. Ten onrechte staat op de plankaart het gebied waar tijdelijke slaapcontainers hebben gestaan ingetekend als "bebouwd". De tekening moet conform de werkelijkheid worden gemaakt.

Reactie gemeente op bedenking:

In de plantekening van het vastgestelde plan is dit hersteld.

- f. Gelet op de intentie om te komen tot een hoogwaardig plan en de reeds hoge bebouwingsdichtheid valt niet goed in te zien waarom het bestaande bebouwde oppervlak van 1050 m² wordt vergroot tot 1150 m².

Reactie gemeente op bedenking:

"Bij de herontwikkeling van dit gebied is flexibiliteit noodzakelijk. Door de extra bouwmogelijkheid ontstaat ruimte om creatiever om te gaan met de gestelde kwaliteitseisen."

- g. De tekst met betrekking tot parkeren lijkt niet eenduidig. Het woord "grotendeels" laat een te ruime marge voor niet overdekt parkeren. Het zou beter zijn dat de auto's van bewoners inpandig worden gestald en dat slechts voor bezoekers een aantal plaatsen buiten worden aangelegd.

Reactie gemeente op bedenking:

"Hoeveel parkeervoorzieningen inpandig gerealiseerd worden is afhankelijk van de technische mogelijkheden op de locatie. Deze worden pas duidelijk bij de gedetailleerde uitwerking van de plannen. Het streven is om zoveel mogelijk voorzieningen inpandig te maken."

Wij kunnen instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en bedenkingen onder b tot en met g. De bedenkingen achten wij ongegrond.

14. De bedenkingen van prof dr. J.W. Gunning, Zandpad 24, 3601 NA Maarssen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

De in bijlage 2 opgenomen "Beleidsnotitie inzake ligplaatsen in de Vecht" geldt niet meer. De gemeente heeft deze na het artikel 10 overleg ingetrokken. De bijlage wekt de suggestie dat de notitie nog geldt en kan daardoor verwarrend werken. De notitie geeft aan waar partyschepen en rondvaartboten mogen aanleggen of afmeren en dat het op die plaatsen is toegestaan om een grote steiger te plaatsen. Het bestemmingsplan verbiedt dit, maar wie een vrijstelling zou willen aanvragen zou, als de notitie nog zou gelden, zich daarbij kunnen beroepen op de beleidsnotitie. Verzocht wordt de bijlage te schrappen. Betrokken ambtenaar heeft toegegeven dat het hier om een vergissing gaat.

Reactie gemeente op bedenking:

“Waar nodig, is de beleidsnotitie verwerkt in het bestemmingsplan. Hij kan derhalve als bijlage geschrapt worden.”

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Voor de vraag waar het al dan niet is toegestaan om vaartuigen aan te meren of aan te leggen is bepalend wat het bestemmingsplan hierover in de voorschriften vermeld en op plankaart aangeeft. Aan de betreffende beleidsnotitie kunnen in dat kader geen rechten worden ontleend. Van het zich beroepen op deze beleidsnotitie bij het aanvragen van een vrijstelling zal dan ook geen sprake kunnen zijn. In het kader van deze procedure is het aan ons college om het bestemmingsplan goed te keuren of daar waar wij dat nodig achten, goedkeuring te onthouden. Het is daarbij niet mogelijk om bijlagen te schrappen. De bedenking achten wij overigens ongegrond.

15. De bedenkingen van Heemschut dienen buiten beschouwing te worden gelaten.
Reclamant heeft geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingebracht.

16. De bedenkingen van Houthoff Buruma, C. Burgemeestre namens Ballast Nedam en haar ondernemingen, waaronder in het bijzonder -doch niet uitsluitend- de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Broekhoven B.V., Amsterdam Rijnkanaal Vastgoed B.V. en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V., gevestigd aan de Ringkade 71 te Nieuwegein, menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

- a Het bestemmingsplan behelst ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een beperking van de op het perceel toegestane milieucategorieën. Volgens het vigerende plan zijn bedrijven in de milieucategorie I t/m II dan wel milieucategorie I t/m III en voorts specifiek aangeduide bedrijven in milieucategorie III en IV toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan staat slechts bedrijven toe in de milieucategorieën I en II, waaruit ten onrechte beperkingen voortvloeien voor de typen bedrijven die ter plekke zijn of zullen worden gevestigd. De gemeenteraad heeft zich slechts op het standpunt gesteld dat de toegestane bedrijvigheid conform het huidige gebruik is. De nu gevestigde bedrijven kunnen daardoor in hun uitbreidings- c.q. wijzigingsmogelijkheden worden beperkt en andere bedrijven kunnen daardoor niet op het perceel worden gevestigd. Het zal voor Ballast Nedam niet langer mogelijk zijn bedrijven, die onder het concern vallen, van locatie te doen veranderen. Ballast Nedam verliest hiermee een deel van de -voor haar bedrijfsvoering zo belangrijke- flexibiliteit. Voorts is het niet meer mogelijk bedrijven van derden ter plaatse te vestigen. De gemeente heeft een planologische noodzaak voor de beperkingen niet aangetoond.

Reactie gemeente op zienswijze:

“De milieucategorie op het perceel moet gelijk zijn aan het huidig gebruik. Daarom heeft het perceel een aanduiding gekregen: specifieke vorm van bedrijven. Daarmee is ook de milieucategorie geregeld. In de voorschriften is opgenomen dat op het perceel een specifiek bedrijf is toegestaan of een bedrijf met een lagere categorie.”

Reactie gemeente op bedenking:



"Op het perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijven' opgenomen. Deze aanduiding maakt een aannemersbedrijf op het betreffende perceel mogelijk ook indien dit bedrijf niet past binnen categorie I en II van de staat van bedrijfsactiviteiten."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

In het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", met de aanduiding BIII. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bedrijven toegestaan in de categorie 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen. Ter plaatse van de subbestemming BIIIa is eveneens een aannemersbedrijf toegestaan, ook al valt dit onder categorie 4. In het nu voorliggende bestemmingsplan ligt het perceel binnen de bestemming "Bedrijf". Op gronden met deze bestemming mogen zich bedrijven vestigen behorende tot maximaal milieucategorie 2 van de in de bijlage bij de voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten". Het perceel is op de plankaart aangeduid als "specifieke vorm van bedrijf". Volgens de voorschriften betekent dit dat de betreffende gronden tevens bestemd zijn voor een aannemersbedrijf.

- b Tot voor kort waren op het perceel drie bedrijfswoningen aanwezig die in het vigerende bestemmingsplan als zodanig waren bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan is slechts één bedrijfswoning toegestaan. Met het oog op een adequate aanwending van het perceel dient de regeling van het vigerende plan, per bedrijf één bedrijfswoning, te worden gehandhaafd. De planologische noodzaak van deze beperking is door de gemeente niet aangetoond.

Reactie gemeente op bedenking:

"Het is niet de bedoeling van het bestemmingsplan om minder mogelijkheden te bieden dan het geldende bestemmingsplan. De drie aanwezige bedrijfswoningen hadden als gevolg hiervan bestemd moeten worden".

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Volgens de voorschriften van het geldende bestemmingsplan is ten hoogste één dienstwoning per bedrijf toegestaan, dan wel het aantal op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezige dienstwoningen. Kennelijk waren dat er op dit perceel drie. Gelet ook op de reactie van de gemeente op de zienswijze is er geen aanleiding aanwezig om een beperking op te leggen en zal deze omissie in een planherziening hersteld worden.

De bedenking achten wij gegrond.

- c. De toegestane bouw- en goothoogte wordt beperkt tot de huidige bebouwing. Ook daardoor wordt Ballast Nedam ten opzichte van het vigerende plan op substantiële wijze beperkt, zonder dat daarvoor de noodzaak is aangetoond.

Reactie gemeente op bedenking:

In het geldende bestemmingsplan wordt een goothoogte van 8m. mogelijk gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan geldt voor nieuwe gebouwen een goothoogte van 6m. Met een vrijstelling kan dit verhoogd worden naar 7.50m. Deze hoogtes zijn voor alle bedrijfsbestemmingen in het plan hetzelfde. Ruimtelijk gezien zijn er op deze locatie geen bezwaren tegen een hoogte van 8m. Het is niet de

bedoeling van het bestemmingsplan om minder mogelijkheden te bieden dan het geldende bestemmingsplan. Een hoogte van 8m had op deze locatie mogelijk gemaakt moeten worden”.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Gelet op de reactie van het gemeentebestuur kan er vanuit worden gegaan dat ook deze omissie in een planherziening hersteld zal worden. De bedenking achten wij **gegrond**.

- d. De gemeente stelt dat de planologische beperkingen gerechtvaardigd zouden zijn, daar er sprake zou zijn van passieve risicoaanvaarding aan de zijde van Ballast Nedam. Passieve risicoaanvaarding is niet relevant in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Hierin wordt geen valide argument gezien voor de verslechtering van het huidige planologische regime. Het bestemmingsplan is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Indien het bestemmingsplan in voorliggende vorm stand zal houden, zal Ballast Nedam planschade lijden. Onduidelijk is of in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan rekening is gehouden met een planschadeclaim die Ballast Nedam in dat geval zal indienen.

Reactie gemeente op bedenking:

“Omdat het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht een conserverend plan is, is geen rekening gehouden met planschadeclaims die betrekking hebben op locaties waar geen ontwikkelingen plaatsvinden”.

Wij kunnen instemmen met de reactie van het gemeentebestuur en achten de bedenking ongegrond.

- e. De gemeenteraad heeft in reactie op de zienswijze niet aangegeven waarom het toevoegen van de bevoegdheid om nadere eisen aan de vormgeving van de bedrijfsbebouwing te stellen noodzakelijk zou zijn. Deze bepaling dient te worden geschrapt.

Reactie gemeente op bedenking:

“De gemeente wenst, gezien de landschappelijke waarden van het gebied, de mogelijkheid open te houden om nadere eisen te stellen aan de vormgeving van gebouwen”.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van hoge cultuurhistorische (en landschappelijke) waarden. Wij kunnen de wens van de gemeente om in voorkomende gevallen in verband met die cultuurhistorische belangen, nadere eisen te kunnen stellen aan ook de vormgeving van nieuwe bedrijfsgebouwen alleszins voorstellen. We zien dan ook geen aanleiding om de bepaling te schrappen.

De bedenking achten wij ongegrond.

- f. De op het perceel gelegen sloten, die onder het vigerende bestemmingsplan als “Bedrijf” zijn bestemd, zijn in het voorliggende plan als “water” bestemd. De sloten maken onderdeel uit van het perceel van Ballast Nedam en zijn in haar eigendom. In het kader van de toekomstige ontwikkeling van het perceel is het van belang dat het gebruik van deze gronden niet wordt beperkt tot de bestemming “Water”.



Reactie gemeente op bedenking:

De sloten om het perceel zijn bestemd overeenkomstig de huidige situatie. De sloten rondom het perceel dienen te worden behouden en zijn daarom ook bestemd. In het geldende bestemmingsplan vallen de sloten onder de bestemmingen 'Groenvoorziening' en 'Veehouderij in open grond'.

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

De betreffende sloten vallen in tegenstelling tot wat reclamant meent, in het geldende bestemmingsplan niet onder de bedrijvenbestemming. Reclamant geeft niet aan in welke zin de nu toegekende bestemming toekomstige ontwikkelingen van het perceel zal belemmeren. De bedenking achten wij ongegrond.

- g. De ontsluitingsweg heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" en heeft in het voorliggende plan de bestemming "Verblijf" gekregen. Uit de plantoelichting wordt niet duidelijk wat wordt verstaan onder "wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie". Het standpunt van de gemeenteraad dat het hier een openbare weg betreft is niet juist. De ontsluitingsweg behoort in eigendom toe aan Ballast Nedam en is niet op de wegenlegger geplaatst en een dergelijke openbare functie is er ook niet door Ballast Nedam aan toegekend. De weg dient uitsluitend ter ontsluiting van de op het perceel gevestigde bedrijven.

Reactie gemeente op zienswijze:

"De ontsluiting is een openbare weg en is niet te zien als bedrijf. Daarom kan volstaan worden met een bestemming verkeer."

Reactie gemeente op bedenking:

"De ontsluitingsweg is bestemd overeenkomstig de huidige situatie. De functie van de weg is ontsluiten van het bedrijf maar ook ontsluiting van de woning die vlak voor het bedrijf is gelegen. Het is daarom niet wenselijk de weg de bestemming "Bedrijf" te geven."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

In tegenstelling tot wat reclamant meent is de betreffende weg in het geldende bestemmingsplan niet bestemd als "Bedrijf". De weg maakt onderdeel uit van de bestemming "Agrarische doeleinden, veehouderij op open grond".

In de toelichting wordt aangegeven wat bedoeld wordt met "Verblijf": het verschil tussen verblijf en verkeer is dat voor de bestemming verkeer met name de hoofdroutes van Maarssen zijn aangegeven en voor verblijf de meer "rustige" routes.

De status van de weg (openbare weg of 'slechts' ontsluitingsweg voor het bedrijf) doet niet ter zake voor de toe te kennen bestemming. Reclamant geeft ook aan dat de weg dient ter ontsluiting van het bedrijf. We zien niet de toegevoegde waarde, noch de noodzaak om de weg een bedrijvenbestemming te geven.

De bedenking achten wij ongegrond.

- h. Onduidelijk is of woningbouw pas kan worden gerealiseerd wanneer alle bedrijven op het perceel hebben opgehouden te bestaan dan wel reeds wanneer een ter plaatse gevestigd bedrijf ophoudt te bestaan. Indien de laatste interpretatie juist is levert de wijzigingsbevoegdheid een verslechtering op

ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De resterende bedrijven zullen dan (kunnen) worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van woningbouw. De wijzigingsbevoegdheid zal moeten zien op een minimum aantal te realiseren woningen, dan wel zal de wijzigingsbevoegdheid het hele perceel als (woning)bouwvlak moeten aanwijzen. De realisatie van die woningbouw moet immers financieel haalbaar en rendabel zijn. De wijzigingsbevoegdheid dient niet beperkt te blijven tot het gedeelte dat op de plankaart donkerpaars is gearceerd maar dient het gehele perceel te betreffen. In het licht van voornoemde studie en de financiële haalbaarheid dient de wijzigingsbevoegdheid een (minimaal) bebouwingspercentage van 45 % van het bouwvlak (d.w.z. van het gehele perceel) voor netto uitgeefbare kavels te bevatten. De wijzigingsbevoegdheid dient voldoende objectief begrensd te zijn opdat deze - bij een eventueel beroep daartegen - stand zal kunnen houden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ballast Nedam dient zekerheid te hebben dat indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan, zij ook daadwerkelijk de woningbouw zal kunnen realiseren. Terzake dient er een maximum aantal woonlagen van vier en een maximale goothoogte van 13 meter in de wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen.

Reactie gemeente op bedenking:

"Er is voor het perceel geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan".

Wij merken over deze bedenkingen het volgende op:

Voor het perceel is wel degelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4 van de voorschriften. Onder III hebben wij al aangegeven waarom wij goedkeuring onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheid.

18. De bedenkingen van B.M.R. van Elk en H.J.M. Wasser, Straatweg 160, 3603 CI Maarssen menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

Reclamanten dachten uit de reactie van de gemeente op de inspraakreactie en zienswijze te kunnen opmaken dat de grenzen van het bouwvlak van de percelen Straatweg 160 en 162 conform hun wens waren gewijzigd. Op de vastgestelde plankaart zijn de percelen echter als één woonblok ingetekend. Beide woningen staan apart geregistreerd bij de gemeente en worden ook apart aangeslagen voor gemeentelijke belastingen. Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" staan beide woningen ook als zodanig ingetekend. Reclamanten willen de mogelijkheid behouden om één van de percelen te verkopen en zelf op het andere perceel te blijven wonen.

Reactie gemeente op bedenking:

"Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat op de betreffende locatie twee woningen mogen worden gerealiseerd. Op verzoek van reclamant is het nieuwe bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de eerder verleende bouwvergunning. Deze vergunning betrof het samenvoegen en uitbreiden van de woning(en). Bij de behandeling van de vergunning is besloten om medewerking te verlenen aan de samenvoeging maar in het bestemmingsplan de mogelijkheden voor twee woningen open te laten. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen twee woningen op de betreffende plek."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Zoals de gemeente al opmerkt geeft het geldende bestemmingsplan aan dat op het perceel twee woningen aanwezig zijn. Met het gemeentebestuur zien wij ruimtelijk geen aanleiding dit in het voorliggende plan



niet meer mogelijk te maken. Het vastgestelde plan kent echter op de plankaart voor het perceel geen aanduiding waaruit die mogelijkheid blijkt. Gelet op de stellingname van het gemeentebestuur gaan wij ervan uit dat deze omissie bij een planherziening hersteld wordt.

De bedenking achten wij gegrond.

19. De bedenkingen van Boekel De Nerée, mr. A.R. Klijn, namens Maarssen Centrumplan Noord v.o.f., Groenen Projecten B.V. en Beheermaatschappij Groenen II B.V. en Nieuw Winkel Vastgoed III en Nieuw Winkel Vastgoed Projecten B.V. menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

a. Op de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan is het perceel op de hoek van de Albert Cuypstraat niet langer aangeduid als B(aan) (bw) "aannemersbedrijf", maar als bedrijf met bedrijfswoning (B(bw)). Deze bestemming beperkt zich tot bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierin worden aannemersbedrijven niet afzonderlijk genoemd. De wijziging is een beperking van de mogelijkheden op het perceel. Het huidige gebruik wordt wegbestemd. De bestemming die het huidige gebruik niet mogelijk maakt is in strijd met de beginselplicht om positief te bestemmen.

Reactie gemeente op bedenking:

"In het voorontwerpbestemmingsplan had het bedrijf de aanduiding 'aannemer'. Door de standaardisering is deze aanduiding komen te vervallen. Om het aannemersbedrijf mogelijk te maken had het bedrijf de aanduiding 'speciale vorm van bedrijf' moeten krijgen. In de voorschriften had het bedrijf opgenomen moeten worden in de tabel. Per vergissing is dit niet gedaan."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Gelet op de reactie van het gemeentebestuur achten wij de bedenking **gegrond**. Aannemelijk is dat de gemeente deze vergissing bij een planherziening herstelt.

b. Het zuidelijk gelegen deel van de eigendommen van reclamanten is opgenomen in het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht", het noordelijk deel van de eigendommen valt buiten het plangebied. Hiervoor wordt naar begrepen het bestemmingsplan "Maarssen-dorp, woongebied" voorbereid. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze ruimtelijke opdeling onwenselijk, aangezien reclamanten voornemens zijn hun eigendommen als één projectgebied te ontwikkelen. Deze opdeling van het winkelgebied is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het winkelgebied, inclusief de eigendommen van reclamanten zou in zijn geheel binnen het vastgestelde bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" moeten vallen. De ontwikkelplannen passen niet in het voorliggende bestemmingsplan. Verzocht wordt goedkeuring te onthouden opdat het plangebied wordt uitgebreid zodat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente op bedenking:

De plangrenzen van het bestemmingsplan zijn geruime tijd geleden bepaald. De ontwikkelingen waar appellant naar verwijst waren toen nog niet in gang gezet. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was er nog geen overeenstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de mogelijke ontwikkeling van het gebied waardoor hier in het bestemmingsplan geen rekening mee kon worden gehouden. De eerste grove ideeën van de initiatiefnemer passen niet binnen de visie van de

gemeente. Afgesproken is dat, indien overeenstemming kan worden bereikt over de ontwikkeling, voor de gehele ontwikkeling een apart bestemmingsplan wordt opgesteld

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

De gemeente geeft naar onze mening op genoegzame wijze aan waarom gekozen is voor de opgenomen plangrens en waarom bedoelde ontwikkelingen nog geen plek hebben gekregen in het nu ter goedkeuring voorliggende bestemmingsplan. Dat gedeelten van het ontwikkelingsgebied in verschillende bestemmingsplannen wordt geregeld is wellicht niet handig. De ligging in verschillende plangebieden maakt het echter niet onmogelijk om toch tot een door reclamanten gewenste goede ontwikkeling te komen. Gelet ook op het feit dat het gemeentebestuur juist ook aangeeft dat voor de gehele ontwikkeling een apart bestemmingsplan zal worden opgesteld, zien wij geen aanleiding goedkeuring te onthouden aan de plangrens.

De bedenking achten wij ongegrond.

c. Om het centrum van Maarssen te ontwikkelen tot een samenhangend gebied, zal een verbinding moeten worden gemaakt tussen het sterke deel van het winkelgebied aan de Kaatsbaan enerzijds en de winkelstrook met parkeerterrein aan het Pieter de Hooghplein anderzijds. Voor deze verbinding is een winkel met trekkersfunctie, zoals een supermarkt, aan deze noordelijke zijde van het winkelgebied nodig. Het Ecorys-Kolpron Rapport van 21 augustus 2003 "Maatwerk voor Maarssen" en het Raadsprogramma 2006-2010 "Trots op Maarssen" bevestigen de wenselijkheid van deze ontwikkeling. In reactie op de zienswijze gaf de gemeente aan dat geen detailhandel kan worden toegevoegd zonder onderzoek dat de noodzaak daartoe aantoont. Het onderzoek dat reclamanten hebben laten uitvoeren naar de beschikbare marktruimte in Maarssen onderbouwt de mogelijkheid voor verplaatsing van detailhandel ten behoeve van concentratie en past binnen het beleid zoals uiteengezet in voornoemde rapporten.

Reactie gemeentebestuur op zienswijze:

"Het bestemmingsplan is al enige jaren in ontwikkeling. Het plan is onder andere gebaseerd op het distributie planologisch onderzoek van Ecorys uit 2003. Op basis van dit onderzoek zijn er geen grootschalige detailhandelsbestemmingen toegevoegd aan het plangebied. Zonder distributie planologisch onderzoek dat nut en noodzaak aantoont, kan geen detailhandel aan het plangebied worden toegevoegd."

Wij merken over deze bedenking het volgende op:

Reclamanten geven aan dat het in hun opdracht uitgevoerde onderzoek de door de gemeente geëiste nut en noodzaak aantoont. Kennelijk heeft het gemeentebestuur hier nog geen oordeel over kunnen vellen. Onzerzijds is niet aan te geven of reclamanten met hun rapport inderdaad nut en noodzaak aantoont. Wij achten dat oordeel ook primair aan het gemeentebestuur. Gelet ook op het door reclamanten omschreven beleid van de gemeente op dit vlak, ligt het in de rede dat overleg plaatsvindt met het gemeentebestuur over deze ontwikkeling.

De bedenking achten wij ongegrond.



VIII. Inwerkingtreding van het besluit.

Op grond van artikel 28, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Wanneer evenwel binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op dit verzoek is beslist.

IX. Beroep.

Voor zover dit besluit strekt tot goedkeuring kan daartegen beroep worden ingesteld door:

- a. degene die zich tijdig op grond van artikel 27, eerste of tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot ons college heeft gewend, alsmede door
- b. een belanghebbende die aantoonst dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig genoemd artikel 27, eerste of tweede lid, tot ons college te wenden.

Voor zover dit besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kan beroep worden ingesteld door een ieder.

Het beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag binnen de periode van zes weken dat dit besluit ter inzage ligt. De beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag van de ter inzage legging van dit besluit, die in het algemeen zal plaatsvinden binnen twee weken na de bekendmaking van dit besluit. Burgemeester en wethouders zullen hiervan kennis geven in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, alsmede in de Staatscourant.

Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd van € voor een natuurlijk persoon of € voor een rechtspersoon.

Hoofdstuk 6 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 36 van de Wet op de Raad van State (algemene en bijzondere bepalingen over beroep) zijn van toepassing.

X. Voorlopige voorziening.

Indien beroep is ingesteld, kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, indien er tijdelijke maatregelen nodig worden bevonden waarmee niet tot de uitspraak op het beroepsschrift kan worden gewacht. Indien dit verzoek wordt gedaan binnen de beroepstermijn, wordt de werking van dit besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden gedaan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Daarbij is het hiervoor genoemde bedrag aan griffierecht opnieuw verschuldigd.

XI. Verzending.

Een kopie van dit besluit zenden wij aan:

1. de raad van de gemeente Maarssen;
2. burgemeester en wethouders van de gemeente Maarssen, teneinde toepassing te kunnen geven aan het bepaalde in artikel 28, lid 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met het verzoek ons college afschriften van de publicaties toe te zenden;
3. de VROM-inspectie Regio Noord-West te Haarlem;

4. de Provinciale Planologische Commissie te Utrecht;
5. . van der Steen en M. de Raad, Diependaalsedijk 114, 3601 GN Maarssen
6. W.P. Kroon, Kerkweg 39, 3603 CL Maarssen
7. J.A. Kemp, Kantonnaleweg 29, 3542 DC Utrecht
8. F. Verleg en A. Kooy, Herengracht 21, 3601 AM Maarssen
9. Vechtplassencommissie, Postbus 5347, 1380 GH Weesp
10. A.G.W. Blijleven-Spelt, Wilhelminastraat 49, 24 11 CX Bodegraven, mede namens C. Spelt, R.N. Spelt, A.H. Spelt en H.C. Spoor-Spelt
11. J. van 't Hek, Zandpad 35, 3601 NA Maarssen
12. Magor B.V., C. van der Roest, Nic. Pieckstraat 25, 4205 BR Gorinchem, namens J. Kool, Straatweg en A. Kool-Veldhuisen, Straatweg 45 te Maarssen
13. G.J. van den Berg, Zandpad 44, 3601 NA Maarssen
14. C. Floor, Postbus 60, 3600 AB Maarssen
15. N.J. Koetsveld, Daslook 69, 3621 RR Breukelen
16. Bewoners Herengracht en Achter Raadhoven, p/a P.H. Schouten, Herengracht 18, 3601 AM Maarssen
17. W. Beerman, Zandweg 33, 3601 AE Maarssen
18. Prof.dr. J.W. Gunning, Zandpad 24, 3601 NA Maarssen
19. Bond Heemschut, C. Verhaar, Floris van Boekhorststraat 5, 3633 CN Vreeland
20. Houthoff Buruma, C. Burgemeestre, Postbus 75505, 1070 AM Amsterdam
21. Stibbe, prof. mr. N.S.J. Koeman, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam
22. B.R.M. van Elk en H.J.M. Wasser, Straatweg 160, 3603 CI Maarssen
23. Boekel De Nerée, mr. A.R. Klijn, Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

voorzitter,

secretaris,

BIJLAGE II

Besluit Gedeputeerde Staten van Utrecht op verzoek
verklaring van geen bezwaar, 30 juni 2009
Nummer: 2009INI243553



Pythagoraslaan 101	
Postbus 80300	
3508 TH Utrecht	
Tel 030-2589111	
Fax 030-2583140	
http://www.provincie-utrecht.nl	
GEMEENTE MAARSSEN	
class.	
reg. nr.	-1.733-31
ingek.	02 JULI 2009
gezien:	
secr.	burg.

VERZONDEN 01.07.09

Datum 30 juni 2009
Nummer 2009INT243553
Uw brief van
Uw nummer
Bijlage

Sector GRO
Referentie N.M. van Hattem
Doorkiesnummer 030-2583273
Faxnummer 030-2582601
E-mailadres Nancy.van.hattem@provincie-utrecht.nl
Onderwerp Verklaring van geen bezwaar

Besluit van gedeputeerde staten van Utrecht op het verzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente Maarssen om afgifte van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het realiseren een buitenplaats ten name van A. Bohnenn.

I. Beslissing.

Mede gezien het advies van de inspecteur van de ruimtelijke ordening en het Bestuur Regio Utrecht hebben wij besloten de gevraagde verklaring van geen bezwaar af te geven.
Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. Omschrijving van het project.

Het project omvat het realiseren van een nieuwe buitenplaats, bestaande uit een hoofdgebouw, een koetshuis, een garage en een schuur op een perceel gelegen naast de Diependaalsedijk nr. 35 te Maarssen. Het hoofdgebouw en het koetshuis worden als woongebouw in gebruik genomen. Toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is noodzakelijk, omdat het project niet kan worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan "Vechtoever-Noord". In dit bestemmingsplan zijn betrokken gronden bestemd voor "Agrarische doeleinden"

III. Ruimtelijke onderbouwing van het project.

Het project past in de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied, zoals die is weergegeven in het door de gemeenteraad op 1 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht". Tevens is bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan zijn gesteld in onze circulaire van 4 juli 2006.

IV. Overwegingen ten aanzien van het project.

Het project kent een lange voorgeschiedenis. Al in 2001 zijn de eerste plannen gemaakt en getoetst aan de toenmalige provinciale notitie "Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen". Het nieuwe initiatief voegde zich redelijk in dat beleid. Eind 2004 is echter een nieuw streekplan vastgesteld. In het kader van de



bezwarenbehandeling is destijds door Provinciale Staten uitgesproken dat in de Vechtzone landgoedontwikkeling mogelijk is. Meer specifiek is ten aanzien van het weiland aan de Diependaalsedijk uitgesproken dat de realisatie van een buitenplaats ter plekke niet op voorhand is uitgesloten. In het streekplan 2005-2015 komt het begrip buitenplaats niet meer voor. Daarnaast worden nieuwe eisen gesteld met betrekking tot de realisering van nieuwe landgoederen c.q. rood voor groen-constructies. Wij zijn van mening dat het project gezien de voorgeschiedenis als een pijplijnproject moet worden geduid; daarmee is het niet persé logisch om het nieuwe, op onderdelen aangescherpte beleid daarop in volle omvang toe te passen.

Een nieuw landgoed dient, als bijzondere vorm van rood voor groen, een minimale omvang te hebben van 10 ha. Wel is in de tekst met betrekking tot landgoederen opgenomen dat het “bij de bepaling van de uiteindelijk gewenste omvang echter zeker zo belangrijk is, dat het nieuwe landgoed qua situering, schaal en vormgeving aansluit bij de (te ontwikkelen) kenmerken van het gebied”. Voorts is de volgende passage opgenomen: “Zowel de omvang van het nieuwe landgoed als de aard en omvang van nieuwe bebouwing dient dan ook zorgvuldig via maatwerk te worden vastgesteld”. Het streekplanbeleid biedt daarmee de ruimte om bij een nieuwe landgoedontwikkeling heel zorgvuldig te kijken naar wat in een concrete situatie aan nieuwe bebouwing kan worden toegestaan. Het draait hierbij uiteindelijk vooral om kwaliteitsverbetering, waarbij de invulling daarvan in situaties als de onderhavige met een in te vullen perceel in de onmiddellijke nabijheid van het stedelijk gebied, totaal anders kan zijn dan in situaties die op grote afstand van het stedelijk gebied zijn gelegen.

De buitenplaats aan de Diependaalsedijk wordt gerealiseerd op een terrein met een oppervlakte van ongeveer 2,5 groot. Het te bebouwen gebied, momenteel ingericht als weiland, grenst aan de noord- en oostzijde aan het bestaande stedelijk gebied van Maarssen (Diependaalsedijk), aan de westkant aan de Vecht en aan de zuidzijde aan de bestaande buitenplaatsen. De bestaande buitenplaatsen en het meer noordelijk, aan de overkant van de Vecht aansluitende gebied zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Wij zijn van oordeel dat het project zich goed verhoudt tot voornoemde streekplanteksten en dat dit initiatief ook uit architectonisch oogpunt op een juiste wijze aansluit bij de in het gebied al bestaande buitenplaatsen. De bebouwing zal niet leiden tot aantasting van de aangrenzende EHS, maar juist tot versterking van die waarden en kenmerken. Die bestaande waarden en kenmerken worden in het zuidelijk aansluitende EHS-gebied immers ook bepaald door de daar aanwezige buitenplaatsen met de bijbehorende terreininrichting (landschapstuinen). Met de parkachtige inrichting van de buitenplaats wordt aangesloten bij de inrichting van het zuidelijk gelegen, bestaande landgoed Vechtoever. Daarnaast wordt ook een toename van de wandelmogelijkheden in het gebied gerealiseerd door de aanleg van een extra wandelpad tussen de oever van de Vecht en de Diependaalsedijk, tussen de bestaande buitenplaats Vechtoever en dit nieuwe project door. Daarmee wordt ook de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het gebied verbeterd. Voorts is bij de situering van het “rood” rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf zowel de Vecht als vanaf de Diependaalsedijk, evenals met de uitzichtsituatie van de aanwonenden van de Diependaalsedijk en met de privacy van de toekomstige bewoner(s) van met name het koetshuis op de nieuwe buitenplaats. De kwaliteit van het totale project rechtvaardigt naar ons oordeel de wijze en daarmee de hoeveelheid van bebouwing.



Geconcludeerd kan worden dat het landgoed voldoet aan de uitgangspunten van het streekplan. Wij achten het project uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening heeft positief geadviseerd over het project. Ook het Bestuur Regio Utrecht heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

V. Zienswijzen tegen het project.

Tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit project zijn bij bedoeld college zienswijzen ingediend door:

1. I. Kleeser en J. Stienstra, Driehoekslaan 62, 3601 HR Maarssen;
2. Vechtplassencommissie, Postbus 5347, 1380 GH Weesp;
3. F. van der Steen en M. de Raad, Diependaalsedijk 114, 3601 GN Maarssen;
4. B. Wiegeraad, Diependaalsedijk 104, 3601 GN Maarssen;
5. P.A. Broeke, Diependaalsedijk 104, 3601 GN Maarssen;
6. Belangenvereniging Zogwetering, P.A. Broeke, Diependaalsedijk 94, 3601 GN Maarssen;
7. Provinciale Commissie Utrecht van de Bond Heemschut, C. Verhaar, F. van Boekhorststraat 5, 3633 CN Vreeland.

Tevens heeft de Vechtplassencommissie haar bezwaren bij brief van 6 november 2008 bij ons college kenbaar gemaakt

Bij hun aanvraag om de verklaring van geen bezwaar hebben burgemeester en wethouders ons een kopie van de zienswijzen en hun standpunt daarover toegezonden. De bezwaren van omwonenden zien vooral op aantasting van het weiland, de wijziging van het uitzicht en een waardevermindering van het eigen perceel. De bezwaren van de Vechtplassencommissie en de Bond Heemschut gaan meer over de vraag of het bouwplan past in hun visie over buitenplaatsen langs de Vecht.

Mede gezien het gestelde onder "IV. Overwegingen ten aanzien van het project" kunnen wij op hoofdlijnen met de gemeentelijke weerlegging van de zienswijzen instemmen. Met het gemeentebestuur zijn wij van oordeel dat de zienswijzen ongegrond geacht kunnen worden. De brief van de Vechtplassencommissie leidt niet tot een ander oordeel.

Een kopie van de gemeentelijke weerlegging van de zienswijzen is hierbij gevoegd.

VIII. Verzending.

Een kopie van dit besluit zenden wij aan:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maarssen;

1. VROM-inspectie Regio Noord-West te Haarlem;
2. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht;
3. A Bohnenn, Diependaalsedijk 33, 3601 GJ Maarssen;
4. I. Kleeser en J. Stienstra, Driehoekslaan 62, 3601 HR Maarssen;
5. Vechtplassencommissie, Postbus 5347, 1380 GH Weesp;
6. F. van der Steen en M. de Raad, Diependaalsedijk 114, 3601 GN Maarssen;
7. B. Wiegeraad, Diependaalsedijk 104, 3601 GN Maarssen;



- 8 P A. Broeke, Diependaalsedijk 104, 3601 GN Maarssen;
- 9 Belangenvereniging Zogwetering, P.A. Broeke, Diependaalsedijk 94, 3601 GN Maarssen;
- 10 Provinciale Commissie Utrecht van de Bond Heemschut, C. Verhaar, F van Boekhorststraat 5, 3633 CN Vreeland

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

voorzitter,

secretaris,