

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 140346 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)  
[info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Singel 1 te Vreeland

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Datum raadsvergadering

10 juli 2018

## Datum commissievergadering

12 juni 2018

## Commissie

Fysiek Domein

## Portefeuillehouder

L.J. van Dort

## Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

## E-mail opsteller

[Joost.Broeke@stichtsevecht.nl](mailto:Joost.Broeke@stichtsevecht.nl)

## Telefoonnummer opsteller

0346254565

## Registratie nummer

Z/18/133733-VB/18/09772

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota Zienswijzen d.d. 15 mei 2018" ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte reactie zoals verwoord in de "Nota Zienswijzen d.d. 15 mei 2018";
2. Het bestemmingsplan "Singel 1" te Vreeland met IDN: NL.IMRO.1904.BPSingel1VLD-VG01" gewijzigd vast te stellen conform de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel uitmaakt van de "Nota Zienswijzen d.d. 15 mei 2018";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

### Samenvatting

Het bestemmingsplan "Singel 1" te Vreeland voorziet in de herziening van de bestemming van het voormalig EVAB terrein van "bedrijf" naar "woondoeleinden". Binnen het plangebied was in het verleden een autobedrijf gevestigd. Het pand van het voormalige autobedrijf is al enkele jaren niet meer in gebruik. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen hier elf woningen gebouwd worden: zes 2-onder-1-kapwoningen, één vrijstaande woning en een blokje van vier koopwoningen in de sociale sector.

Direct ten noorden van de locatie ligt het agrarisch bedrijf aan de Nigtevechtseweg 9 te Vreeland. Een deel van dit perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Singel 1". Zo zijn de tuinen van de woningen gelegen aan de Singel hier gevestigd. Deze zogenaamde "overtuinen" zijn voorzien van de nadere aanduiding "Waarde – Landschap" om de bouw- en gebruiksmogelijkheden op deze percelen te beperken. Ook wordt met dit bestemmingsplan een deel van het agrarisch bouwvlak van Nigtevechtseweg 9 wegbestemd om voldoende afstand van het agrarisch bedrijf tot de nieuwe woningen te creëren. De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap, aansluitend aan de bebouwing aan de overzijde van de straat (Singel).

## **Bijlagen**

1. Nota zienswijzen d.d. 15 mei 2018 inclusief “Staat van wijzigingen”;
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Singel 1” te Vreeland met IDN: NL.IMRO.1904.BPSingel1VLD-VG01, bestaande uit de volgende onderdelen:
  1. Bestemmingsplan Singel 1 – regels;
  2. Bestemmingsplan Singel 1 – toelichting;
  3. Bestemmingsplan Singel – Verbeelding.

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is met de bouw van elf woningen een gedegen invulling te geven aan de voormalige locatie van een garagebedrijf (EVAB).

## **Relatie met bestaand beleid en regelgeving**

De gronden gelegen in het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan “Vreeland” en hebben de bestemming “bedrijf”. Binnen het op de verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak mag bedrijfsbebouwing opgericht worden. Het gaat om een oppervlakte van circa 650m<sup>2</sup>. De bouw van elf woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien.

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

## **Argumenten**

Gelet op het geldend ruimtelijk beleid moet de gemeente Stichtse Vecht in eerste instantie binnen de bestaande kernen, binnen de zogenaamde rode contour, in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor woningbouw voorzien. De herontwikkeling van voormalige bedrijfspercelen of percelen zijn vaak kansrijke ontwikkellocaties in de bestaande bebouwde omgeving. Met de herontwikkeling van dergelijke locaties, in of aansluitend aan de stedelijke omgeving en in de nabijheid van voorzieningen, kan invulling gegeven worden aan de ruimtelijke ambities van de gemeente, waaronder de woningbouwopgave.

Het perceel Singel 1 biedt op basis van het geldende bestemmingsplan “Vreeland” de mogelijkheid voor de vestiging van een autobedrijf inclusief detailhandel in volumineuze goederen, autoplaatwerkerij en autoherstelrichting. Een dergelijke functie wordt over het algemeen niet langer wenselijk geacht in de directe nabijheid van een woonomgeving. Met de realisatie van onderhavige plan verdwijnt deze bedrijfsfunctie en krijgt het perceel, na jarenlange leegstand, een nieuw toekomstbestendig gebruik. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt niet alleen de huidige bedrijfsfunctie gesaneerd, ook de volledige bedrijfsbestemming wordt “wegbestemd”. Daarmee wordt voorkomen dat er in de toekomst nieuwe, mogelijke hinderlijke, bedrijfsfuncties op het perceel gevestigd kunnen worden.

## *Ruimtelijke kwaliteitsverbetering*

De voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel Singel 1 beslaat een groot deel van het terrein en heeft een bij een bedrijf te verwachten doelmatige uitstraling. Er is sprake van een deels gesloten bebouwingwand op de overgang naar het landelijk gebied. Bovendien is het bedrijfsperceel geheel verhard. In het voorliggende plan is gekozen voor een ontwerp met een duidelijk dorps karakter, met ruimte voor doorkijkjes en zichtlijnen waardoor verbindingen ontstaan met de directe omgeving. Het

plangebied is gelegen binnen de rode contour grenzend aan het landelijk gebied van onze gemeente. De "overtuinen" zijn gelegen buiten de rode contour. Hoewel het hier gaat om een overloopgebied (kernrandzone) van bebouwd gebied naar het open veenweidegebied zijn de kwaliteiten van ons landelijk gebied ook hier al herkenbaar. Bij de planontwikkeling is daarom rekening gehouden met de waarden van het landschap. Om de kwaliteit te kunnen waarborgen is in het bestemmingsplan "Singel 1" de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" opgenomen. Deze bestemming legt, via de planregels, extra beperkingen op aan de realisering van bouwwerken. Met de dubbelbestemming wordt bewerkstelligd (conform jurisprudentie) dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bebouwen, inrichten en gebruiken van die "overtuinen", dat geen sprake is van "erf" in de zin van artikel 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Hoewel het plan voorziet in een toename van het bebouwd oppervlak betekent dit niet dat het plan niet bijdraagt aan de verbetering van de fysieke leefomgeving in en rondom het plangebied. Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfsbestemming, een afname van het verhard oppervlak, een afname van (potentiele) bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van woningen met bijbehorende verkeersbewegingen, de verkleining van een achterliggend agrarisch bouwvlak (772 m<sup>2</sup>) en voorziet uiteindelijk in een passend woningaanbod voor diverse doelgroepen waar in Vreeland duidelijk behoefte aan is.

#### *Duurzaamheid*

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. Bij deze Woonvisie wordt er naar hogere GPR-scores gestreefd dan in de voorgaande Woonvisie. Voor het thema energie (GPR gebouw) wordt er gestreefd naar een GPR-score 10, het streven voor het thema toekomstwaarde is een GPR-score 8 of hoger en voor de overige thema's (milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit) wordt gestreefd naar een GPR-score 8 of hoger.

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Singel 1 heeft de initiatiefnemer met de gemeente Stichtse Vecht een overeenkomst gesloten waarin tevens afspraken zijn gemaakt over de toepassing van duurzaamheidsaspecten. De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn als volgt vertaald. Alle woningen worden duurzaam uitgevoerd met een EPC van 0,2 (de huidige EPC-norm is 0,4) en volgens het principe "gasloos". Met dit laatste aspect wordt de koolstof- en fijnstof-emissie van de woningen teruggebracht. Toekomstige bewoners kunnen optioneel meerdere duurzaamheidsmaatregelen aan hun woningen toevoegen om te voldoen aan "BENG" (bijna energieneutrale gebouwen).

#### *Onderzoeken en vooroverleg*

Ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken verricht waaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan haalbaar is en aan alle ruimtelijke eisen wordt voldaan. Daarnaast heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht en het Waterschap. Om de ontwikkeling op de juiste wijze te kunnen onderbouwen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd die onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Bodem;
2. Geluid;
3. Ecologie;
4. Stikstof.

### **Kanttelingen**

#### *Parkeren*

Gedurende de bestemmingsplanprocedure hebben wij signalen opgevangen dat sprake is van parkeerdruk op de directe omgeving van de Singel. Op basis van het GVVP dienen voor de 11 nieuw te bouwen woningen 22 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierbij inbegrepen zit ook het

parkeren voor bezoekers. In het plan zijn 22 parkeerplaatsen opgenomen en hiermee wordt de volledige parkeeropgave binnen het plangebied gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan het door de gemeenteraad vastgesteld beleid ten aanzien van parkeren.

Naar aanleiding van de reacties van omwonenden kunnen wij ons voorstellen dat er twee oplossingsrichtingen, in overleg met de omwonenden, nader worden bekeken. Enerzijds kan gekeken worden naar het aanbrengen van parkeervakken op de Singel, waarmee tevens de snelheid op deze weg wordt gereduceerd. Anderzijds kan bekeken worden of er voldoende draagvlak is om de huidige groenstrook in de Pomonaweg (gedeeltelijk) in te richten voor parkeren. Deze opties kunnen een positief effect hebben op het terugdringen van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

### *Ecologie*

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zodat de procedure kan worden voortgezet. Het ecologisch onderzoek dient wel op twee punten (de aanwezigheid van de huismus en de rugstreeppad) nader toegelicht te worden in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Dit is meegenomen in de door uw raad vast te stellen "Staat van wijzigingen" zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen d.d. 15 mei 2018". Het betreft hier tekstuele wijzigingen zonder verdere gevolgen voor het plan. Met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen vindt nader overleg plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

### **Communicatie**

#### Presentatie Dorpsraad Vreeland

Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst is het plan op 19 september 2017 gepresenteerd aan een delegatie van de Dorpsraad Vreeland.

#### Informatiebijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan

Op 30 oktober 2017 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden, raadsleden en overige geïnteresseerden. Door omwonenden zijn aandachtspunten genoemd waaronder de huidige parkeerdruk (zie kanttekeningen). Er zijn geen opmerkingen gemaakt die ertoe leiden om de procedure van het ontwerpbestemmingsplan te moeten opschorten.

#### Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Singel 1" te Vreeland heeft vervolgens vanaf vrijdag 23 maart 2018 tot en met donderdag 3 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij drie zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen is gelijklopend. Voor een samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de "Nota zienswijzen d.d. 15 mei 2018".

De zienswijzen geven wel aanleiding tot het aanpassen van het plan. De aanpassingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel is van de "Nota zienswijzen d.d. 15 mei 2018". Daarnaast wordt voorgesteld enkele ambtshalve wijzigingen op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan, in het kader van het wettelijk vooroverleg, aangeboden aan onze overlegpartners de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. De overlegpartners hebben vervolgens ook geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

#### Informatiebijeenkomsten bewoners en raadsleden

Ten tijde van het bestemmingsplanproces is op 16 april 2018 een informatieavond georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden en raadsleden kennis konden nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Overige communicatie

Voor de verdere communicatie is, naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten, de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de Staatscourant. De gemeenteraadsleden zijn via verschillende RIB's op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

#### **Financiën, risico's en indicatoren**

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst fase I en II is de bijdrage in de kosten (kostenverhaal) op basis van artikel 6.12 Wro door de initiatiefnemer verzekerd. De initiatiefnemer is naast vergoeding van de planschade ook verantwoordelijk voor de aanleg en herinrichting van een strook openbaar gebied langs de Singel onderdeel uitmakend van het plangebied.

#### **Vervolg**

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan is het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

De reclamanten die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend worden (schriftelijk) op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun zienswijze en de voortgang van de procedure.

22 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester