

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

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

6 maart 2018

Datum commissievergadering

13 februari 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

jacqueline.martens@stichtsevecht.nl

hugo.steutel@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 25 40 86 / 0346 52 48 23

Registratie nummer

Z/17/122280-VB/17/09227

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen" ontvankelijk verklaren en beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie;
2. Het ontwerpbestemmingsplan wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan het opstellen of uitvoeren van dit bestemmingsplan op de initiatiefnemers worden verhaald met behulp van de gesloten anterieure overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS.VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vaststellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen maakt de realisatie van 11 grondgebonden woningen, 5 appartementen, een restaurant en een commerciële ruimte mogelijk op het terrein van het autobedrijf Mastenbroek aan de Breedstraat in Maarssen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

2a t/m 2l: Bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen

NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS.VG01 bestaande uit een verbeelding en toelichting met regels (inclusief afzonderlijke bijlagen, waaronder de Reactienota zienswijzen).

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 11 grondgebonden woningen, 5 (sociale koop) appartementen, een restaurant en een commerciële ruimte op het terrein van het autobedrijf Mastenbroek aan de Breedstraat in Maarssen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Wro

Het ontwerpbestemmingplan is ter inzage gelegd op grond van afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Woonvisie

De 5 appartementen betreffen sociale koop, waarmee wordt voldaan aan de behoefte van 30% in het sociale segment, zoals volgt uit de woonvisie. Het aandeel sociaal stemt overeen met het met u eerder gedeelde overzicht Woningbouwprojecten sociale woningbouw 2014-2017.

Argumenten

- De ingekomen zienswijzen leiden tot een (beperkte) aanpassing van het bestemmingsplan*
Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is het ontwerpplan op 13 oktober 2017 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn 11 reacties binnengekomen. De binnengekomen overlegreacties zijn verwerkt in de "Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen". De reacties geven op verschillende punten aanleiding tot wijziging van het ontwerp. In hoofdstuk 3 van de Nota worden deze wijzigingen genoemd.
De onderzoeken en het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) zijn naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen aangepast.
 - De hoogte van de woningen aan het Kerkpad wordt aangepast van 7,5 respectievelijk 8 meter naar 6,6 meter.
 - Het bouwvlak van de meest zuidoostelijke woning met de bestemming 'C' wordt aangepast/ingekort.
 - Het akoestisch onderzoek is aangevuld met een memo d.d. 20 december 2017 welke wordt toegevoegd aan bijlage 2.
- Voor dit bestemmingsplan is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig*
De kosten die verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan worden met een gesloten anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemers. (zie verder onder paragraaf financiën, risico's en indicatoren)

Kanttekeningen

De grootste bezwaren zien op de hoogte en daardoor het gewijzigde uitzicht, privacy en lichtinval van de omwonenden. Uit de onderzoeken en uitgevoerde zonnestudie volgt dat de gewijzigde situatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en goed woon- en leefklimaat.

Communicatie en participatie

Klankbordgroep

In het kader van bewonersparticipatie is een klankbordgroep opgericht. Met deze groep hebben wij meerder bijeenkomsten gehouden, waarin de plannen en de voortgang is besproken.

- 30 juni 2014 klankbordgroepoverleg 1;
- 30 september 2014 klankbordgroepoverleg 2;
- 17 december 2014 klankbordgroepoverleg 3;
- 4 juni 2015 klankbordgroepoverleg 4;
- 12 september 2016 klankbordgroepoverleg 5.

Vooroverleg en zienswijzen

In het kader van de officiële procedure is het plan toegezonden aan de overlegpartners. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen ter inzage gelegen.

- 28 juli 2016: start inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro.
- 3 oktober 2017: besluit B&W over ontwerpbestemmingsplan: naar aanleiding van het overleg zijn de plannen al in een vroeg stadium aangepast qua situering en hoogte van de bebouwing.
- 13 oktober 2017: start ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Informatieavond

Gedurende de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond georganiseerd.

- 6 november 2017: inloopavond ontwerpbestemmingsplan voor inwoners en raad.

Overige communicatie

De vaststelling wordt t.z.t gepubliceerd op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant. De indieners van een zienswijze worden na vaststelling schriftelijk bericht t.a.v. de zienswijze.

Financiën, risico's en indicatoren

In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage (kostenverhaal) ten behoeve van de planbegeleiding en het in procedure brengen van het (postzegel)bestemmingsplan. Dit is geregeld in de afgesloten fase 1 en 2 anterieure overeenkomst. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan 6 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. De ontwikkelaar zal nog vergunningen moeten aanvragen alvorens tot de daadwerkelijke bouw kan worden overgegaan.

6 maart 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester