

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis"

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

2 november 2021

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Bart.Bouwman@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254591

Registratie nummer

Z/21/234565-VB/21/97591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan "Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis" (IDN NL.IMRO.1904.BPmijndensdk45NWS VG01) vast te stellen en dit op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te publiceren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw op het perceel Mijndensedijk 45 slopen en op dezelfde plek een nieuwe woning bouwen. Omdat de plannen van de initiatiefnemer niet in het huidige bestemmingsplan passen, heeft de initiatiefnemer een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan ingediend.

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' dat op 2 december 2015 is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'Opslag' en deels 'Recreatie' met de aanduiding 'Volkstuin'.

In het nieuwe plan krijgt het bestaande agrarische bouwvlak een woonbestemming, zodat hier een burgerwoning mogelijk wordt. De gronden direct rondom het bouwvlak krijgen de bestemming 'Tuin'. Om te voorkomen dat de verstening buiten het bouwvlak (= in de tuin) toeneemt, wordt vergunningsvrij bouwen rond het bouwvlak uitgesloten. De overige gronden houden hun huidige bestemming, te weten 'Agrarisch met waarden' en 'Recreatie'.

Vanuit economisch-, milieu-, verkeerskundig- en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor deze ontwikkeling. De wettelijke vooroverlegpartners hebben geen bezwaar. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis"
 - a. Toelichting (met 5 bijlagen)
 - b. Regels (met 2 bijlagen)
 - c. Verbeelding
2. Vooroverlegreactie provincie Utrecht d.d. 31 mei 2021
3. Vooroverlegreactie waterschap Amstel, Gooi en Vecht d.d. 13 april 2021

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is de sloop van het bestaande gebouw en het mogelijk maken van een nieuw te bouwen woning op dezelfde plek op het perceel. De initiatiefnemer heeft daarom een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bij de gemeente ingediend. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het bestaande agrarische bouwvlak een woonbestemming, zodat hier een burgerwoning mogelijk wordt. De gronden direct rondom het bouwvlak krijgen de bestemming 'Tuin'. Om te voorkomen dat daar de versterking toeneemt, wordt vergunningsvrij bouwen rondom het bouwvlak uitgesloten.

De overige gronden houden hun huidige bestemming, te weten 'Agrarisch met waarden' en 'Recreatie'.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het college verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan "Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis" op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wro vast te stellen. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bestaande situatie

Het perceel Mijndensedijk 45 is gelegen aan de rand van Nieuwersluis. Op het voorste gedeelte van het perceel staat nu een gebouw, dat wordt gesloopt. Op de achterzijde van het perceel bevinden zich een weiland en een volkstuinencomplex. De locatie maakt deel uit van de Nationale Landschappen 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en het 'Groene Hart'.

Argumenten

1. Het initiatief is ruimtelijk inpasbaar

Het nieuwe gebouw wordt kleiner dan het huidige gebouw. Het gebouw blijft op dezelfde plek staan. De landschappelijke context verandert evenmin. De openheid aan de oostkant en beslotenheid met veel groen aan de westkant blijven behouden. Het bestemmingsplan is voorzien van een inrichtingsplan, waarin de inrichting van het perceel is vastgelegd.

Vanuit economisch-, verkeerskundig- en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor deze ontwikkeling.

2. Het initiatief is milieutechnisch inpasbaar

Het initiatief is in het verleden meerdere malen milieutechnisch beoordeeld vanwege de naastgelegen veehouderij (Mijndensedijk 49-51). De veehouderij is inmiddels gestopt. Volgens geldende geurwetgeving heeft het realiseren van een burgerwoning op deze plek geen nadelige gevolgen (meer) voor omliggende percelen.

Het college is daarnaast voornemens de raad voor te stellen de bestemming van de naastgelegen veehouderij (Mijndensedijk 49-51) te wijzigen in "Wonen". Omdat de herziening van het bestemmingsplan Nieuwersluis, waarmee deze wijziging plaatsvindt, nog in procedure is, houdt het bestemmingsplan voor Mijndensedijk 45 nog (planologisch) rekening met de huidige agrarische bestemming op het perceel Mijndensedijk 49-51.

3. De wettelijke vooroverlegpartners zijn akkoord

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) voorgelegd aan de provincie Utrecht en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Zij hebben geen inhoudelijke bezwaren tegen het plan. Wel hebben hun reacties geleid tot enkele tekstuele

aanpassingen aan het bestemmingsplan. De reacties van de provincie en het waterschap staan in bijlagen 2 en 3.

4. *Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingebracht*

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan van 9 juli tot en met 19 augustus 2021 ter inzage gelegd. Omwonenden zijn vooraf actief geïnformeerd met een wijkbericht. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

5. *Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn toezeggingen ingelost*

In 2012 en 2015 heeft het college meerdere malen aan de initiatiefnemer toegezegd medewerking te verlenen op het moment dat de agrarische bestemming van de naastgelegen veehouderij kan worden beëindigd en de hindercirkel komt te vervallen. Deze toezeggingen zijn gedaan tijdens de commissievergadering Fysiek Domein op 13 oktober 2015 en vastgelegd in de door de Raad vastgestelde Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord".

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college haar eerdere toezeggingen aan de initiatiefnemer en de raad ingelost. Terinzagelegging was in lijn met het hoofdstuk 1: Bestuur van het collegewerkprogramma: het zijn van een betrouwbaar gemeentebestuur.

Toezeggingen verder dan dit stadium zijn in dit dossier niet gedaan. Er is niet aan de initiatiefnemer toegezegd dat de raad zou instemmen met het nu voorliggende bestemmingsplan. De raad heeft middels dit voorstel nu de mogelijkheid om een eigen besluit te nemen.

6. *Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan eerder gestelde voorwaarden*

Initiatiefnemer heeft in 2018 met een vooroverlegplan gevraagd of het college bereid was medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging. Het college heeft destijds aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen. Deze voorwaarden zijn:

- a. *Alleen het al bestaande bouwvlak wordt omgezet naar "Wonen".*
- b. *Alleen de agrarische gronden direct om het gebouw worden omgezet naar "Tuin".*
- c. *Het bestemmingsplan een lange lijst met strijdig gebruik bevat.*
- d. *Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd en een boeteclausule wordt opgenomen voor het niet nakomen daarvan.*
- e. *De maximale inhouds- en oppervlaktematen van de nieuwe woning en het voorgestelde bijgebouw gecombineerd worden met wettelijk vergunningsvrije bouwmogelijkheden, zodat de mogelijke maximale omvang van de bebouwing afneemt.*

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

7. *Het project is in overeenstemming met het collegewerkprogramma*

In onderhavig plan komen cultuur, erfgoed en ruimtelijke ordening samen. Door een integrale afweging tussen het beschermen van erfgoed (in dit geval de Nieuwe Hollandse Waterline), duurzaamheid en het realiseren van een woning, draagt dit plan bij aan het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving met ruimte voor cultuur en erfgoed. Daarmee draagt dit plan bij aan hoofdstuk 3 Fysiek en hoofdstuk 5 Samenleving uit het collegewerkprogramma.

Kanttekeningen

In dit bestemmingsplan is een verbod op vergunningsvrij bouwen opgenomen. Een dergelijk verbod komt niet vaak voor. Wel heeft de gemeenteraad een dergelijk verbod al eerder bij specifieke (postzegel)bestemmingsplannen toegepast. Het verbod op vergunningsvrij wordt geregeld in de dubbelbestemming "Waarde – Landschap". Initiatiefnemer is hiermee akkoord.

Communicatie

Informereren omwonenden

Omdat het hier gaat om een relatief klein bestemmingsplan is hier niet gekozen voor het organiseren van een informatieavond. Omwonenden zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan geïnformeerd via een wijkbericht. Daarnaast is de ter inzage legging van het bestemmingsplan kenbaar gemaakt via de wettelijk verplichte publicaties en via de website van de gemeente Stichtse Vecht. De initiatiefnemer heeft daarnaast op eigen gelegenheid de (directe) omwonenden geïnformeerd over de plannen.

Overige communicatie

De gemeenteraadsleden zijn via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is verder conform het "Spoorboekje Ruimtelijke Plannen" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

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 planschadeovereenkomst afspraken vastgelegd en is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Voor dit plan is het daarom niet noodzakelijk zijn om een exploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 9 juli tot en met 19 augustus 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Na afloop van de termijn van 6 weken heeft de gemeente 12 weken de tijd om het ontwerpbestemmingsplan indien noodzakelijk aan te passen en vast te stellen.

In geval van een gewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan naar de provincie gestuurd voor een reactie. Binnen 6 weken na het besluit tot vaststelling start de beroepsprocedure bij de Raad van State. Het bestemmingsplan ligt dan 6 weken ter inzage in het kader van beroep en verzoek om voorlopige voorziening. Als gevolg van het Varkens-in-Nood-arrest van de Raad van State kan iedere belanghebbende beroep instellen, ook als er geen zienswijze is ingediend.

7 september 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

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

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders