gemeente Stichtse Vecht

Aangepast collegevoorstel overeenkomstig collegebesluit d.d. 6-7-2021

ARCHIEF

B&W Voorstel

Agendapunt nummer
5
Portefeuillehouder
F.W.H. van Liempdt
Registratienummer
VB/21/97417
Zaaknummer
Z/21/234565
Registratiedatum
21 juni 2021
Uiterste datum behandeling in raad

Datum collegevergadering
6 juli 2021

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Mijndensedijk 45 in Nieuwersluis

Paraaf + datum:

Team
Omgevingskwaliteit

Opsteller
Bart Bouwman

Programmamanager
Rob Spit

Openbaar Openbaar

Ondernemingsraad nee

Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst fase 1 en 2 (geheim)
2. Ontwerpbestemmingsplan "Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis", d.d. 18 juni 2021
3. Vooroverlegreactie provincie Utrecht d.d. 31 mei 2021
4. Vooroverlegreactie waterschap Amstel, Gooi en Vecht d.d. 13 april 2021
5. Feiten en voorgeschiedenis van Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis

Besluit college

Conform advies met redactionele aanpassing in raadsinformatiebrief.
Tekstmandaat wethouder Van Liempdt.

Advies te nemen besluit

1. Kennisnemen van de ingekomen vooroverlegreacties.
2. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis" (NL.IMRO.1904.BPmijndensdk45NWS-OW01) en dit op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage leggen.
3. Aangaan van de Anterieure overeenkomst fase 1 en 2.

97417_1/RH1

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

4. Met toepassing van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opleggen op bijlage 1 'Anterieure overeenkomst fase 1 en 2'.

TOELICHTING

Inleiding

Sinds de jaren '70 is er een dispuut tussen de gemeente en (de familie van) de initiatiefnemer over de juiste bestemming voor een gebouw op het perceel Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis. Nadat de gemeente in 2010 illegale bewoning van dit gebouw beëindigd heeft, probeert de initiatiefnemer de (agrarische) bestemming van het gebouw te veranderen naar een burgerwoning. Verscheidene plannen in 2010, 2012 en 2014 zijn afgewezen vanwege herhaaldelijke negatieve adviezen van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). Een naastgelegen melkveehouderij (Mijndensedijk 49-51) zou namelijk in haar bedrijfsvoering worden beperkt.

Toezeggingen

In 2012 en 2015 heeft de gemeente 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".

Recente ontwikkelingen

In 2018 heeft de initiatiefnemer een nieuw vooroverlegplan ingediend. Daarop heeft de ODRU een nieuw advies uitgebracht en geconcludeerd dat de desbetreffende veehouderij niet extra beperkt wordt in de bedrijfsvoering door een bestemmingsplanwijziging.

Op basis van dit advies heeft het college in september 2019 besloten om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming "Agrarisch met waarden" naar "Wonen" op Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis. Het college heeft daarbij wel vijf voorwaarden gesteld.

Initiatiefnemer heeft inmiddels een formeel verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen. Geadviseerd wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Argumenten

1. *Aan de voorwaarden van het college wordt voldaan*

Het college heeft zich op 24 september 2019 gebogen over een gelijkluidend vooroverlegplan. Het college heeft 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 plan van de initiatiefnemer past in de bovenstaande voorwaarden.

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

2. *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, waaronder de openheid aan de oostkant en beslotenheid met veel groen aan de westkant, tussen de woning en de openbare weg.

3. *Het initiatief is milieutechnisch inpasbaar*

Het initiatief is meerdere malen milieutechnisch beoordeeld vanwege de naastgelegen veehouderij. Volgens geldende geurwetgeving zijn er geen nadelige gevolgen (meer) voor omliggende percelen. De reden hiervoor is dat Mijndensedijk 45 sinds de invoering van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) op 1 januari 2007 een geurgevoelig object is, omdat in het gebouw van Mijndensedijk 45 (sinds 2003) een bedrijfswoning gevestigd kan worden. De Wgv stelt dat gebouwen die als zodanig bestemd zijn, een geurgevoelig object zijn.

In 2018 luidt het advies van de ODRU dan ook:

> *"Er is sprake van een bestaand geurgevoelig object. [...] Omdat het gebouw Mijndensedijk 45 wordt beschouwd als een bestaand gevoelig object, wordt de veehouderij Mijndensedijk 51 niet (extra) beperkt in de bedrijfsvoering."*

Omdat nummer 45 al een geurgevoelig object is, beperkt Mijndensedijk 45 de veehouderij op Mijndensedijk 49-51 al. Het vestigen van een woning op Mijndensedijk 45 levert daarom geen extra beperkingen op voor de veehouderij op Mijndensedijk 49-51. De veehouderij is bovendien gestopt. Het college is daarnaast voornemens de raad voor te stellen de bestemming van Mijndensedijk 49-51 te wijzigingen in "Wonen". Aangezien er zolang planologisch echter nog steeds sprake is van een agrarische bestemming op dat perceel, dient dit bestemmingsplan daar (nog) rekening mee te houden.

4. *De wettelijke vooroverlegpartners zijn akkoord*

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijk 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 3 en 4.

5. *Door het plan ter inzage te leggen wordt de eerdere toezegging afgerond*

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan lost het college haar eerdere toezeggingen aan de initiatiefnemer en de raad in. Toezeggingen verder dan dit stadium zijn in dit dossier niet gedaan. Terinzagelegging is daarmee ook in lijn met het hoofdstuk 1: Bestuur van het collegewerkprogramma: het zijn van een betrouwbaar gemeentebestuur.

Kanttekeningen

Initiatiefnemer wil een woning neerzetten met een inhoudsmaat van ca. 900 m^3. De standaardinhoudsmaat in onze gemeente van een woning in het buitengebied is echter 600 m^3. Initiatiefnemer heeft naast deze 600 m^3 het wettelijk recht vergunningsvrije uitbreidingen (in dit geval 150m^2 of 600 m^3 extra) te realiseren. Initiatiefnemer compenseert de grotere inhoudsmaat door af te zien van vergunningsvrije uitbreidingen en deze juridisch onmogelijk te maken. Hierdoor nemen de maximaal mogelijke inhouds- en oppervlaktematen af. Ook blijft daarmee de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning met bijgebouw gewaarborgd.

Uitvoering

De procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan wordt gevoerd op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het spoorboekje Ruimtelijke Plannen 2018. Op 8 juli 2021 wordt er een wijkbericht verspreid en wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant. In de periode van 9 juli tot en met 19 augustus 2021 kunnen er zienswijzen worden ingediend tegen dit

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

ontwerpwijzigingsplan. De vier laatste weken van de terinzagelegging zijn tijdens de zomervakantie. Indien er zienswijzen binnenkomen, kunnen deze worden beoordeeld, waarna het plan opnieuw aan het college kan worden voorgelegd. Het college kan het bestemmingsplan vervolgens ter vaststelling aan de raad aanbieden. De verwachting is dat het plan voor de raadsvergadering van 2 november 2021 aan de raad aangeboden kan worden.

Indien het college niet bereid is om de laatste vier weken van de terinzagelegging aan het begin van de zomervakantie te laten plaatsvinden, wordt geadviseerd om de terinzagelegging te verschuiven naar de periode 27 augustus tot en met 8 oktober 2021. Het plan kan dan pas op zijn vroegst voor de raadsvergadering van 21 december 2021 aan de raad aangeboden worden.

Communicatieparagraaf
De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Daarbij heeft hij gepeild of er bezwaren tegen het plan waren. Volgens de initiatiefnemer lijkt dit vooralsnog niet het geval. Of dit daadwerkelijk zo is, zal blijken tijdens de terinzagelegging, wanneer belanghebbenden zienswijzen tegen het plan kunnen indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd (onder meer op ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant). Daarnaast zal er een wijkbericht onder direct omwonenden verspreid worden.

Raadsinformatiebrief
De raad wordt via een raadsinformatiebrief als volgt geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 juli 2021 besloten het ontwerpbestemmingsplan Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis ter inzage te leggen. Het plan beoogt een bestemmingswijziging van "Agrarisch met waarden" met functieaanduiding "Opslag" naar "Wonen". Initiatiefnemer wil de schuur slopen en vervangen door een woning.

Initiatiefnemer heeft al enkele decennia een dispuut met de gemeente over de juiste bestemming van het bestaande gebouw. Dat heeft al sinds de jaren '70 geen agrarisch gebruik meer. Het college heeft in 2015 bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord aan de initiatiefnemer en de gemeenteraad toegezegd dat medewerking aan de bestemmingswijziging verleend kon worden zodra dit milieutechnisch inpasbaar is. De gemeenteraad heeft deze toezegging van het college vastgelegd in de Nota Beantwoording van Zienswijzen van bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord.

De naastgelegen veehouderij is gestopt. De bestemmingswijziging is milieutechnisch inpasbaar. Het college heeft daarop in 2019 besloten medewerking te verlenen aan wijziging van het bestemmingsplan. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan voorbereid.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 9 juli tot en met 19 augustus 2021 ter inzage. Een deel van deze termijn valt in de zomervakantie. Mocht een belanghebbende onverhoopt niet op tijd een zienswijze hebben kunnen indienen, dan kan deze persoon na vaststelling van het bestemmingsplan toch in beroep gaan. Daarnaast worden omwonenden actief geïnformeerd over de terinzagelegging. Zo ontvangen zij een wijkbericht.

De verwachting is dat het bestemmingsplan voor de raadsvergadering van 2 november 2021 ter vaststelling aan de raad aangeboden kan worden.

Financiële paragraaf
De bestemmingsplanprocedure wordt op kosten van de initiatiefnemer doorlopen. Hiervoor zijn op basis van de Nota kostenverhaal (2014) de kosten voor de initiatiefnemer berekend. Hiervoor wordt

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

bijgevoegde anterieure overeenkomst gesloten. Aanvullend hierop is een planschadeovereenkomst opgesteld. De planschadeovereenkomst dient ertoe dat de gemeente eventuele planschade die derden van het plan ondervinden, kan doorberekenen aan de initiatiefnemer. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Juridische paragraaf
Op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen.

Voorgesteld wordt om op de volledige anterieure overeenkomst (bijlage 2) op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding op te leggen. Openbaarmaking van de overeenkomst en daarmee het bekend maken van financiële gegevens alsmede de tussen partijen gemaakte afspraken kan nadelig zijn voor de positie van betrokken partijen.

Risicoparagraaf
Door het sluiten van de anterieure overeenkomst worden mogelijke financiële risico's afgedekt. Indien het plan geen doorgang vindt en de overeenkomst is niet gesloten, kunnen de tot nu toe gemaakte ambtelijke kosten niet worden verhaald.

Duurzaamheidsaspecten
Initiatiefnemer conformeert zich aan de gemeentelijke ambities, zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het doel is om de woning zowel bij de bouw als in het gebruik duurzaam te laten worden.

Overige aspecten
Er zijn geen overige aspecten van toepassing.