

Raadsvoorstel

Onderwerp

Definitieve vaststelling bestemmingsplan Westbroekse
Binnenweg 86-88 Tienhoven

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

20 december 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

raphael.van.der.veer@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254435

Registratie nummer

159259

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de “Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “ Westbroekse Binnenweg tussen 86-88” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het bestemmingsplan “Westbroekse Binnenweg tussen 86-88” met IDN NL.IMRO.1904.BPWestbrBinnenweg-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

Samenvatting

Het perceel Westbroekse Binnenweg tussen 86-88 te Tienhoven is gelegen aan de noordzijde van de Maarsseveense plassen, in het overloopgebied naar de gemeente Utrecht. Op het perceel staat een omvangrijk kassencomplex (17.000m²). De initiatiefnemer heeft al langer de wens om de aanwezige kassen te slopen en 4 woningen en een (kleinschalig) zonneveld terug te bouwen. Het voorliggende plan kent een uitvoerige en langdurige voorgeschiedenis. De ontwikkeling is al eerder besproken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.. Het ontwerpbestemmingsplan “Westbroekse binnenweg 86-88” heeft van 24 september 2021 tot en met 4 november 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend. In de zienswijzen zijn bezwaren naar voren gekomen zoals; - Bezwaren op de wijze van participatie; - Bezwaren op de hoeveelheid en massa's aan woningen; - Bezwaren op de situering van de gebouwen; - Bezwaren op de nieuwe verkeerssituatie; - Bezwaren op een aantal wateraspecten; - Bezwaren op flora en fauna; - Bezwaren op de zonneveld en de energievoorziening van de Westbroekse Binnenweg. De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota zienswijzen d.d. 18-10-2022 zoals bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Wij

adviseren u in te stemmen met de beantwoording in de Nota van zienswijzen en het bestemmingsplan conform de daarin opgenomen Staat van Wijzigingen gewijzigd vast te stellen. Zie de bijgevoegde Nota van Zienswijzen voor de volledige zienswijzen, de beantwoording en de Staat van Wijzigingen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen d.d. 18-10-2022 Inclusief Staat van Wijzigingen;
2. Vast te stellen bestemmingsplan "Westbroekse Binnenweg tussen 86-88" met IDN NL.IMRO.1904.BPWestbrBinnenweg-VG01, inclusief bijlagen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestaande juridisch planologisch kader te wijzigen om het slopen van de aanwezige kassen en de bouw 4 woningen en de aanleg van een (kleinschalig) zonneveld aan de Westbroekse Binnenweg tussen 86-88 in Tienhoven mogelijk te maken

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Argumenten

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het verwijderen van de kassen wordt gezorgd voor een nieuw toekomstbestendig en duurzaam gebruik van het perceel. Het plan voldoet aan de eerder gestelde voorwaarden voor de vier woningen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Stichtse Vecht en de uitgangspunten voor wat betreft woningbouw en duurzaamheid.

Cultuurhistorische waarden

Door de voorgenomen aanwijzing van de NHW (Nieuwe Hollandse Waterlinie) als Unesco Erfgoed werd kritischer gekeken naar de plannen omdat deze gelegen zijn in het inundatieveld en nabij de “beschermende kringen” van het aanwezige fort De Gagel. De provincie Utrecht was van mening dat er een zogenaamde Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd moest worden om de effecten van het plan op de cultuurhistorische waarden van de NHW te beoordelen. Uit de definitieve beoordeling van de HIA is naar voren gekomen dat het plan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de NHW.

Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit verder te versterken en een goede landschappelijke inpassing te kunnen waarborgen is het plan besproken met de Welstandscommissie (Mooisticht) en de aan hen verbonden Ervenconsulent. Ook heeft gemeentelijke landschapscoördinator het plan beoordeeld. Het bestemmingsplan, dat is voorzien van een landschapsbeheerplan en een beeldkwaliteitsplan, garandeert een goede landschappelijke inpassing.

Onderzoeken

De aangeleverde onderzoeken zijn voorgelegd aan de ODRU. De ODRU heeft de onderzoeken (grotendeels) goedgekeurd. De opmerkingen hebben voornamelijk betrekking op tekstuele aanvullingen. Uit de onderzoeken is niets naar voren gekomen waaruit blijkt dat er onoverkomelijke bezwaren bestaan met betrekking tot de uitvoerbaarheid van dit plan. Uiteraard blijft stikstofdepositie een aandachtspunt.

Zonneveld

Het initiatief voor een zonneveld op de Westbroekse Binnenweg tussen 86-88 is onderdeel van een specifieke ontwikkeling op dit perceel, hoofdzakelijke gelegen op de betonvloer van het bestaande kassencomplex. Het beoogde zonneveld is bedoeld voor eigen gebruik (o.a. DeFabrique Evenementenlocatie in Maarssen). Bij de verdere uitwerking wil de initiatiefnemer omwonenden de gelegenheid bieden om te participeren bij de aanleg.

De schaalgrootte van het beoogde zonneveld maakt het wel noodzakelijk om ook hier goed te kijken naar de juiste inpassing en betrokkenheid van omwonenden. Dat is gebeurd in het bestemmingsplan waarvoor alle relevante aspecten zijn onderzocht: natuur, cultuurhistorie (NHW-HIA), landschappelijke inpassing, bodemkwaliteit, waterhuishouding. Uniek van deze locatie is dat als gevolg van het gebruik van het voormalige kassencomplex de benodigde nutsvoorzieningen op dit perceel al aanwezig zijn. De aanwezigheid van de aansluiting is een groot (financieel) voordeel ten opzichte van andere locaties in onze gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van het plan lijkt hiermee gegarandeerd. Momenteel is echter sprake van een landelijke stop (Tennet) voor de aansluiting van nieuwe zonnevelden. Zodra er weer voldoende capaciteit is, kan het zonneveld aangelegd en aangesloten worden.

Kanttekeningen

Het plangebied is gelegen op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Omdat het plan voorziet in de sanering van een grootschalige kassencomplex ten behoeve van vier woningen en zonneveld mag op voorhand verwacht worden dat dit een positief effect heeft op de stikstofdepositie. Ten behoeve van het project is daarom een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit de berekening komt naar voren dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. De veranderende wet- en regelgeving ten aanzien van stikstof zorgen er voor dat ruimtelijke plannen voortdurend getoetst moeten worden.

Communicatie

Na het collegebesluit in 2018 heeft de initiatiefnemer een plan uitgewerkt dat past binnen de daarvoor meegegeven randvoorwaarden. Dit plan en het ontwerp van de woningen zijn tot stand gekomen in overleg met de Ervenconsulent en de Welstandscommissie (Mooisticht) waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarden als uitgangspunt zijn gehanteerd.

Vooroverleg ex 3.1.1. Bro

Er is een concept bestemmingsplan opgesteld en aan de vooroverlegpartners gestuurd. Wij hebben het plan naar de Provincie Utrecht, Waternet, VRU, de Gasunie en de ODRU gestuurd. De reacties geven geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er wel verschillende ambtshalve wijzigingen naar voren gekomen. De aanpassingen zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 24 september 2021 tot en met 4 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij negen zienswijzen ontvangen. Daarom is er een “Nota van beantwoording zienswijzen” opgesteld. Eén van de zienswijzen is afkomstig van de provincie Utrecht. Ook andere vooroverlegpartners zijn opnieuw in de gelegenheid gesteld om te reageren. Zie de bijgevoegde Nota van Zienswijzen voor de volledige zienswijzen, de beantwoording en de Staat van Wijzigingen.

Informeren omwonenden

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving in juli 2021 schriftelijk op de hoogte gesteld van de plannen. Naar aanleiding hiervan is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met direct omwonenden. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden in juli 2021.

De gemeente is aanwezig geweest bij het gesprek tussen initiatiefnemer en direct omwonenden en heeft daarnaast nog enkele “keukentafelgesprekken” gevoerd met een aantal directe omwonenden. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente de ter inzage legging gepubliceerd in de nieuwsbrief en het gemeenteblad en is er een wijkbericht verzonden (voor direct omwonenden).

De gemeente heeft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan het “spoorboekje” gevolgd. Dit betekent tevens dat in juli 2021 een gemeentelijke vooraankondiging is gepubliceerd en een (digitale) nieuwsbrief is verzonden. Alle inwoners konden hiervan kennis nemen en contact opnemen met de gemeente.

Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Conform artikel 3.31 Wro kan na publicatie van uw besluit, een ieder gedurende een termijn van zes weken beroep aantekenen. De planning van deze procedure ziet er als volgt uit:

- Definitieve vaststelling bestemmingsplan 20 december 2022;
- Beroepsprocedure Raad van State vanaf 5 januari 2023.

Het raadsbesluit wordt (schriftelijk) aan de initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen medegedeeld. Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad, op onze website en in de nieuwsbrief.

Financiën, risico's en indicatoren

In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage ten behoeve van de planbegeleiding en het in procedure brengen van het bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. 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 anterieure overeenkomst fase I en II, inclusief de planschadeovereenkomst, is op 22 september 2021 aangegaan.

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 na behandeling volgens de procedureverordening gegrond blijkt, die schade te vergoeden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Om dit mogelijk te maken, is met de initiatiefnemer naast een anterieure overeenkomst 1^e en 2^e fase, ook een planschadeovereenkomst aangegaan.

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.

8 november 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

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