

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

8 november 2022

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Verzamelplan

Agendapunt nummer

20

Portefeuillehouder

D.R. Polman

Registratienummer

155401

Registratiedatum

7 oktober 2022

Uiterste datum behandeling in raad

Team:

Omgeving en Vergunningen

Opsteller:

Loes van Voorthuijsen

Directeur/ Gemeentesecretaris:

Dennis Boekhout

Openbaar:

Ja

Ondernemingsraad:

nee

Bijlagen:

1. Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 inclusief bijlagen.
2. Nota behandeling vooroverleg
- 3a. Anterieure overeenkomst Spengen 2 Kockengen (geheim)
- 3b. Boslaan 3 Vreeland (geheim)
- 3c. Klompweg 74/74a/76a Nigtevecht (geheim)

Besluit college

Met betrekking tot besispunt 3 besluit het college in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Verzamel plan Stichtse Vecht 2022 met uitzondering van de onderdelen die betrekking hebben op planonderdeel Boslaan 3 in Vreeland. Ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig aanpassen en aangepast ter inzage leggen. Voor het overige conform advies.

Advies te nemen besluit

1. Vaststellen dat voor het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Stichtse Vecht 2022" geen milieueffectrapportage benodigd is
2. Kennisnemen van de ingekomen overlegreacties en de "Nota Overlegreacties" vaststellen

3. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan Stichtse Vecht 2022” (IDN NL.IMRO.1904.BPVerzamelplSV2022-OW01) en dit op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage leggen
4. Het aangaan van de “anterieure overeenkomst” – fase 1 voor de initiatieven:
 2. Spengen 2 Kockengen
 7. Boslaan 3 Vreeland
 9. Klompweg 74/74a/76a NigtevechtEn dit besluit publiceren met een korte zakelijke inhoud van de betreffende overeenkomst
5. Met toepassing van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, aanhef en onder b en g van de Wet open overheid (Woo) geheimhouding opleggen op bijlagen 3 a t/m 3 c (Anterieure overeenkomst)

TOELICHTING

Inleiding

Voor tien locaties in de gemeente is een verzoek ingediend een postzegelbestemmingsplan vast te stellen. Op 1 na betreft het locaties in het landelijk gebied. In het verzamelplan 2022 worden deze 10 postzegelplannen samengevoegd tot 1 bestemmingsplan.

Het gaat om de volgende adressen en aanpassingen:

1. Kanaaldijk Oost 8 & 9 Nigtevecht, vergroten bouwvlak en omzetten 2^e bedrijfswoning naar plattelandswoning.
2. Spengen 2 in Kockengen, splitsen hoofdgebouw en bestemmen zomerhuis als woning.
3. Rijksstraatweg 171 Loenen aan de Vecht, uitbreiding golfbaan.
4. Lutgerslaan 13 Loenen aan de Vecht, betrekken overtuin bij perceel.
5. Gageldijk 29-41 , Herenweg 19b Maarssen, inpandig realiseren van een caravanonderhoudsbedrijf en weg bestemmen kassen.
6. Vreelandseweg 27-27a Loenen aan de Vecht, bestemmen plattelandswoning en verplaatsen bedrijfswoning, realiseren nachtverblijf voor verzorgers en vastleggen paardenbak.
7. Boslaan 3 Vreeland, realisatie woning in voormalig koetshuis
8. Nigtevechtseweg 108-ws Vreeland, nieuwe ligplaats woonboot en weg bestemmen oude ligplaats.
9. Klompweg 74, 74a en 76a Nigtevecht, bedrijfsbeëindiging en ruimte- voor -ruimte
10. Machinekade 17 Maarssen, aanpassen bestemmingsplan naar voorgaande bestemming.

Voor deze plannen is een gezamenlijke toelichting, set regels en verbeelding gemaakt. Daarnaast zijn er per adres bijlagen in de vorm van de ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken. Voor de Machinekade 17 in Maarssen geldt dat dit een aanpassing van het bestemmingsplan betreft naar aanleiding van een bezwaar. Er is voor de vorm van een verzamelplan gekozen omdat dan slechts één procedure nodig is in plaats van 10.

Het verplichte vooroverleg heeft plaatsgevonden en de plannen zijn daar waar nodig aangepast. Het verslag van het vooroverleg vindt u in bijlage 2. Het ontwerp Verzamelplan 2022 kan na het akkoord van het college voor een ieder ter inzage gelegd worden conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarna wordt het bestemmingsplan, eventueel aangepast, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Argumenten

Coalitieakkoord 2022 - 2026

Dit besluit levert een bescheiden bijdrage aan de uitgangspunten in het Coalitieakkoord 2022-2026. Er wordt een bijdrage geleverd aan vitaal platteland en de woningvoorraad. Door de plannen in procedure te brengen en online te publiceren, zijn wij voorbereid op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met het digitaal aanbieden van de juiste informatie verbetert de dienstverlening aan onze inwoners en het helpt ons als organisatie.

Vooroverleg heeft plaatsgevonden

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 22 april tot 3 juni 2022.

Het plan is voorgelegd aan:

1. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
2. Veiligheidsregio Utrecht
3. Waternet
4. Omgevingsdienst Regio Utrecht
5. Provincie Utrecht
6. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

In de nota behandeling vooroverleg (bijlage 2) wordt aangegeven wat er met de overleg reacties is gebeurd.

Er kan meegewerkt worden aan de plannen

Bij de plannen 1 tot en met 9 is sprake van een aanvraag door een burger waar medewerking aan verleend kan worden door het voeren van een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor heeft per locatie een beoordeling plaatsgevonden.

De plannen passen binnen het gemeentelijk beleid en zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De aanpassing van het bestemmingsplan op locatie 10 gebeurt ambtshalve.

Vormvrije mer-beoordeling

In de toelichting op de bestemmingsplannen moet aangegeven worden of de voor de plannen een milieu effectrapportage moet worden opgesteld. Dit gebeurt door middel van de vormvrije m.e.r –beoordeling.

Voor de plannen 1 tot en met 10 geldt dat het niet gaat om stedelijke ontwikkelingen die voorkomen op de lijst- D bij het Besluit m.e.r.

Voor de plannen 1 tot en met 9 geldt dat de toelichting gezien kan worden als aanmeld notitie voor de m.e.r.-beoordeling en dat daaruit blijkt dat er geen Milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

Bij het plan Machinekade 17 is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat het niet om een bouwplan gaat maar een bestemmingsaanpassing naar aanleiding van een eerder gemaakte fout. Ook hier is geen MER nodig.

Anterieure overeenkomsten of planschade-overeenkomsten

Voor de plannen 2, 3, 7 en 9 is een anterieure overeenkomst gesloten om de gemeentelijke kosten te dekken of om privaatrechtelijke zaken vast te leggen. De dekking van de planschade maakt deel uit van de overeenkomst.

Voor de locaties 1,4,5,6, en 8 is een planschade overeenkomst getekend.

Daar waar sprake is van een anterieure overeenkomst voor kostenverhaal wordt dit gepubliceerd met een zakelijke inhoud van de overeenkomst. De overeenkomst zelf wordt niet ter inzage gelegd, aangezien daaraan geheimhouding wordt opgelegd.

Hogere grenswaarden

Omdat binnen de locaties Boslaan 3 te Vreeland, Klompweg 74/74a/76a te Nigtevecht, Lutgerslaan 13 te Loenen aan de Vecht en Spengen 2 te Kockengen nieuwe geluids-gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, moeten deze plannen aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Uit deze onderzoeken blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van de nieuwe woningen binnen de locaties Boslaan 3 te Vreeland, Spengen 2 te Kockengen en het nieuwe bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op de locatie Lutgerslaan 13 in Loenen aan de Vecht, vanwege het wegverkeer op respectievelijk de Provincialeweg N201, Provincialeweg N401 en Randweg N402, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die

vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd. Bij de nieuwe woningen binnen de locatie Klompweg 74/74a/76a te Nigtevecht wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de woningen. Voor deze woningen is een ontwerp van het besluit hogere waarden opgesteld.

Het besluit wordt samen met de stukken van het verzamelplan ter inzage gelegd. De beoordeling en verlening is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht.

Kanttekeningen

Maatwerk

Voor vrijwel alle locaties geldt dat er sprake is van een maatwerk oplossing. De regels zijn toegeschreven naar de specifieke wens en locatie. Het kan zijn dat er op onderdelen sprake is van een afwijkende regeling dan in het moederplan. Hier is voor gekozen om de plannen beter aan te laten sluiten bij de wensen en een goede juridische regeling te maken.

Uitvoering

Als het college instemt met het ontwerp bestemmingsplan en besluit dit ter visie te leggen zal het plan worden gepubliceerd op ruimtelijke plannen en overheid.nl. Daarnaast worden de overleg partners op de hoogte gesteld en krijgen de aanvragers bericht over de ter visie legging. Het plan ligt 6 weken ter inzage. In deze periode is het mogelijk zienswijzen in te dienen. Daarna wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Communicatieparagraaf

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie wordt kenbaar gemaakt in het overheid.nl/Gemeentebled, op onze website, in onze nieuwsbrief en via social media. De raad wordt op de hoogte gesteld met de raadsinformatiebrief.

Tijdens de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen.

Raadsinformatiebrief

Wij stellen voor de volgende tekst in de raadsinformatiebrief op te nemen:

Voor tien locaties in de gemeente is een verzoek ingediend een postzegelbestemmingsplan vast te stellen. Het college heeft besloten deze verzoeken te verzamelen in één bestemmingplan, het Verzamelplan Stichtse Vecht 2022. Het ontwerp bestemmingsplan Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 wordt gedurende 6 weken in het kader van zienswijzen voor eenieder ter inzage gelegd. Om uw raad alvast op de hoogte te stellen van de inhoud van het bestemmingsplan, leggen wij het ontwerp ter kennisneming aan u voor.

Financiële paragraaf

Voor het voeren van een bestemmingsplan procedure zijn leges verschuldigd. Daarnaast zijn er anterieure overeenkomsten gesloten voor kostenverhaal en ten behoeve van de vergoeding van eventuele planschade.

Voor dit plan zal het uiteindelijk niet noodzakelijk zijn om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Juridische paragraaf

Het conform artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening verplichte vooroverleg is gevoerd. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij u naar de “Nota behandeling vooroverleg”. Het plan wordt op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd om een ieder in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen.

Risicoparagraaf

Na het vaststellen van het bestemmingsplan is het mogelijk beroep in te dienen bij de Raad van State tegen onderdelen van het verzamelplan.

Duurzaamheidsaspecten

In de toelichtingen op de individuele plannen wordt ingegaan op de duurzaamheidsaspecten.

In die gevallen dat er sprake is van nieuwbouw van woningen moeten deze woningen voldoen aan de geldende eisen voor duurzaamheid. Hiervoor zijn afspraken gemaakt in de Anterieure overeenkomsten.

Overige aspecten

Er zijn geen overige aspecten.