

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Bisonspoor 332 - coördinatie-regeling

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

1 november 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

raphael.van.der.veer@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

Registratie nummer

123634

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De ingekomen zienswijzen op de coördinatie-regeling ten behoeve van het realiseren van appartementencomplex dat ruimte biedt voor 75 woningen op het perceel Bisonspoor 332 te Maarssen te beantwoorden door middel van de vaststelling van de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Bisonspoor 332' ongewijzigd 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 plan

Het plan voorziet in de sloop van een kantoorpand ten behoeve van nieuwbouw van een appartementencomplex dat plek biedt voor 75 woningen. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het huidige bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' (vastgesteld 31 oktober 2010). Ter plaatse van het huidige kantoorgebouw liggen momenteel de enkelbestemmingen 'gemengd' en 'groen'. Deze bestemmingen maken woningbouw niet mogelijk doordat wonen binnen deze bestemmingen niet is toegestaan. Het beoogde appartementencomplex valt binnen de huidige enkelbestemming 'gemengd'. De balkons van het beoogde appartementencomplex vallen gedeeltelijk binnen de huidige enkelbestemming 'groen'. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren. Ter plaatse van de huidige enkelbestemming 'gemengd' zal in het nieuwe bestemmingsplan de enkelbestemming 'wonen' worden vastgelegd. Deze woonbestemming zal vergroot worden ten opzichte van de groenbestemming zodat ook de balkons binnen de grenzen van de woonbestemming gerealiseerd kunnen worden.

Zienswijzen

Ter voldoening aan het bepaalde in art. 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, van vrijdag 6 mei 2022 tot en met donderdag 16 juni 2022, voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de voornoemde terinzagelegging zijn er in totaal twee zienswijzen binnengekomen bij de gemeente Stichtse Vecht.

In de zienswijzen zijn bezwaren gemaakt zoals;

- Het ervaren van verminderde privacy;
- Het mogelijk ervaren van toenemende geluidsoverlast;
- Het mogelijk ervaren van een verhoging van de parkeerdrukke;
- Een mogelijke aantasting van het uitzicht en woongenot;
- Een mogelijke waardevermindering van het huis;
- Het mogelijk ervaren van minder zonlicht;
- Het mogelijk reflecteren van de panelen op de nieuwe bebouwing op het huis van de bewoners.

De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. De conclusie in de zienswijzennota luidt dat de zienswijzen niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Toelichting BP Bisonspoor 332.incl. bijlagen;
2. Regels BP Bisonspoor 332 .incl. bijlagen;
3. Verbeelding Bisonspoor 332;
4. Omgevingsvergunning Bisonspoor 332;
5. Nota van Zienswijzen Bisonspoor 332 en bijbehorende bijlagen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestaande juridisch planologisch kader te wijzigen om de ontwikkeling van een appartementencomplex wat plek biedt voor 75 woningen aan de Bisonspoor 332 te Maarssen mogelijk te maken.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Dit project maakt onderdeel uit van de herontwikkeling Bisonspoor, waarvoor de gemeenteraad op 30 januari 2018 het 'stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Bisonspoor' heeft vastgesteld. De raad heeft op 18 december 2018 besloten dat de gemeentelijke coördinatie-regeling toegepast mag worden. Om deze reden is er naast het opstellen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan, ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van het appartementencomplex. Het doel van de coördinatie-regeling is om nieuwe ontwikkelingen sneller en efficiënter te realiseren. Daarnaast kan de omgeving door middel van co-creatie sneller betrokken worden bij de voorgenomen plannen omdat de concrete nieuwbouwplannen (binnen de nieuwe planologische kaders) eerder bekend zijn.

Argumenten

Er zijn meerdere redenen om positief op het voorliggend voorstel te besluiten.

Coalitieakkoord

Dit voorstel draagt bij aan Opgave 1 "Voldoende betaalbare en passende woningen" van het coalitieakkoord. Het project draagt bij aan de doelstellingen van een klimaatneutrale gemeente, een passende woningvoorraad en lokale woonbehoefte. Er zullen zowel woningen toegevoegd worden uit de vrije sector als sociale woningen.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit

Uw college heeft op 19 januari 2022 ingestemd met de ter inzage legging van het Ontwerpbestemmingsplan en het omgevingsvergunning. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hebben van vrijdag 6 mei 2022 tot en met donderdag 16 juni 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Van ambtshalve wijzigingen is hierdoor geen sprake.

Vooroverlegplan

Ter voorbereiding op de bestemmingsplanwijziging heeft initiatiefnemer een vooroverlegplan (VOP) ingediend. Door de gemeente is positief op het ingediende vooroverlegplan gereageerd.

Intern overleg

Het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst door de gemeente, de ODRU, de Veiligheidsregio Utrecht en de brandweer. De plannen passen binnen de stedenbouwkundige kaders en het beeldkwaliteitsplan Bisonspoor. Ook mobiliteit, milieuaspecten en overige aspecten zoals flora en fauna vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbesluit is opgesteld voor de aanvraag omgevingsvergunning. Het college heeft besloten om de omgevingsvergunning te verlenen nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. U kunt de omgevingsvergunning vinden in de bijlage van dit advies.

Vooroverleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Utrecht, Het Waterschap en de VRU. Deze vooroverlegpartners hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen doordat er geen strijd met hun belang is.

Stedenbouw

De nieuwe bouwmassa zal ten opzichte van de huidige, hoger en groter worden. Dit zal verder geen nadelige invloed hebben op het straatbeeld. De herontwikkeling zal een kwaliteitsimpuls aan dit gebied geven. Daarnaast zal de openbare ruimte rond het appartementencomplex een kwaliteitsimpuls krijgen. De gemeente heeft het onderdeel welstand akkoord bevonden.

Parkeren

Het plan voldoet aan de parkeernorm uit het GVVP en het parkeren zal binnen het eigen gebouw plaatsvinden op de eerste etage. Naast dat het plan voldoet aan de parkeernorm wordt ook de ontsluiting rondom het appartementencomplex verbeterd.



Artist impressie van het beoogde appartementencomplex

Kanttekeningen

Dit project maakt onderdeel uit van de herontwikkeling Bisonspoor, waarvoor de gemeenteraad op 30 januari 2018 het 'stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Bisonspoor' heeft vastgesteld. De raad heeft op 18 december 2018 besloten dat de gemeentelijke coördinatieregeling toegepast mag worden. Om deze reden is er naast het opstellen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan, ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van het appartementencomplex. Het doel van de coördinatieregeling is om nieuwe ontwikkelingen sneller en efficiënter te realiseren. Daarnaast kan de omgeving door middel van co-creatie sneller betrokken worden bij de voorgenomen plannen omdat de concrete nieuwbouwplannen (binnen de nieuwe planologische kaders) eerder bekend zijn.

Door beroep tegen één onderdeel wordt het gehele besluit getroffen, doordat de vergunningen bij beroep als één besluit worden aangemerkt. Mocht bijvoorbeeld het bestemmingsplan de rechterlijke toets onverhoopt niet doorstaan, dan sneuvelen ook gelijk alle verleende vergunningen.

Communicatie

Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan en het definitieve besluit omgevingsvergunning gezamenlijk 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 1 november 2022;
- Beroepsprocedure Raad van State vanaf 8 november 2022.

Het raadsbesluit wordt aan de initiatiefnemer 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

Op grond van wettelijke vereisten moeten de kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt. De ambtelijke kosten worden in dit geval vergoed door leges aan de initiatiefnemer te heffen. De leges met bijbehorend tarief worden in rekening gebracht conform de legesverordening Stichtse Vecht van 2019. 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. Om dit mogelijk te maken is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst 1^e en 2^e fase opgesteld. Het onderdeel planschade is hierin meegenomen.

13 september 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Loco-gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

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