

Raadsvoorstel

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2e herziening (veegplan)

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

30 mei 2023

Portefeuillehouder

D.R. Polman

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254390

Registratie nummer

266447

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen 2^e herziening (veegplan)' te beantwoorden, zoals voorgesteld in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2^e herziening (veegplan)";
2. Het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen 2^e herziening (veegplan)' gewijzigd vast te stellen, zoals voorgesteld in de Staat van wijzigingen en concept gewijzigd bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2e herziening (veegplan);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het bestemmingsplan geen gemeentelijke kosten met zich meebrengt die middels een exploitatieplan of anderszins gedekt moeten worden.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Maarsseveense plassen is vastgesteld op 30 januari 2018. In dit bestemmingsplan zijn een aantal onvolkomenheden ontdekt. Daarnaast heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 juli 2019 een uitspraak gedaan in de bodemprocedure. Daarom is deze 2e herziening opgestart en zijn de toelichting, regels en verbeelding op punten aangepast. We noemen dit ook wel een "veegplan". De 2^e herziening zorgt ervoor dat het bestemmingsplan actueel is voor de in werking treding van de nieuwe Omgevingswet. De aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2^e herziening zijn verwerkt zijn aangegeven in een overzicht (bijlage 4). Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt en nieuwe onvolkomenheden ontdekt die in sommige gevallen aanleiding hebben gegeven om eveneens mee te nemen in deze 2^e herziening. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen (zie bijlage 5). Er is extra aandacht besteed aan de regels van de bestemming Woongebied en de afwijkingsregels.

Bijlagen

1. Concept gewijzigd bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2e herziening (veegplan) bestaande uit toelichting, regels en verbeelding
2. Nota zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Zienswijzen
4. Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2^e herziening
5. Staat van wijzigingen
6. Toelichting op de bestemming Woongebied
7. Q&A woongebieden
8. Ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2^e herziening beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (dit is plan dat ter inzage heeft gelegen)

Doel en beoogd maatschappelijk effect

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. van 2018 is een aantal onvolkomenheden ontdekt en de uitspraak van de Raad van State van 31 juli 2019 moest nog worden verwerkt. Dit alles vormt de aanleiding om voor het in werking treden van de Omgevingswet in 2024 een 2^e herziening van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen vast te stellen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het bestemmingsplan is een beperkte herziening van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen dat in 2018 is vastgesteld (moederplan). De herziening richt zich op relatief kleine aanpassingen en niet op grootschalige ontwikkelingen of ingrijpende beleidsmatige wijzigingen. Daarnaast is het een wettelijke taak de uitspraak van de Raad van State te verwerken. Verder is het hebben van een actueel bestemmingsplan van belang in verband met de komst van de nieuwe Omgevingswet.

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Maarsseveense Plassen 2e herziening (veegplan)” heeft ter inzage gelegen van vrijdag 9 april tot en met donderdag 20 mei 2021. Gedurende de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 2 Nota zienswijzen). Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend waarvan 1 zienswijze door meerdere personen is ondertekend. Daarnaast zijn er 4 zienswijzen buiten de termijn kenbaar gemaakt. De zienswijzen die binnen de bovengenoemde termijn zijn ingediend zijn ontvankelijk. De zienswijzen die buiten de termijn kenbaar zijn gemaakt zijn formeel niet ontvankelijk maar hebben we wel beoordeeld en indien nodig meegenomen in de herziening.

Passen de wijzigingen binnen de reikwijdte van de 2^e herziening (veegplan)

Het totale plangebied Maarsseveense Plassen e.o. lag ter inzage. In het “Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2e herziening” (zie bijlage 4) staat precies aangegeven welke onderdelen van het moederplan “Maarsseveense Plassen e.o. (2018)” aangepast waren. In de basis stonden alleen die onderdelen open voor zienswijzen, aangezien de rest ongewijzigd was gebleven. Een aantal zienswijzen heeft betrekking op deze aanpassingen. Er zijn echter ook een paar zienswijzen binnen gekomen

die gaan over andere onderdelen. Daarnaast zijn ambtelijk nog een aantal onvolkomenheden ontdekt.

Er is gekeken of deze punten alsnog verwerkt konden worden. Hierbij is heel kritisch gekeken naar de aard en omvang van de aanpassing. Alleen aanpassingen die een onvolkomenheid bleken (fout of onduidelijk) of geen beleidsmatige dan wel onevenredig ruimtelijke effecten hebben, zijn alsnog meegenomen. Verder is expliciet gekeken naar de regels van de bestemming Woongebied en bijbehorende afwijkingsregels, gezien de bezwaren van bewoners op verleende omgevingsvergunningen voor woningen binnen de woongebieden.

In de Nota zienswijzen (zie bijlage 2) en Staat van wijzigingen (zie bijlage 5) staan precies aangegeven welke aanpassingen aanvullend zijn verwerkt op grond van de zienswijzen en ambtshalve bevindingen.

Regels bestemming Woongebied

Er zijn 6 zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de regels van de bestemming Woongebied. 1 zienswijze is door meerdere bewoners ondertekend (zie bijlage 2 Nota zienswijzen). Door verschillende bewoners is het afgelopen jaar bezwaar aangetekend tegen verleende omgevingsvergunningen en er is twee maal ingesproken bij de vergadering van de commissie fysiek domein. De bezwaren hebben betrekking op de bouw van nieuwe woningen en richten zich overwegend op de bouwhoogte, inbreuk op de privacy door inkijk vanuit dakkapellen, zorgen over brandveiligheid en verdichting van de woonpercelen door het vergunningsvrij bouwen. Daarnaast hebben in oktober 2022 evaluatiecontroles plaatsgevonden bij de zeven woongebieden, waarbij de bereikbaarheid van de hulpdiensten is gecontroleerd. Ook zijn er door bewoners veel vragen gesteld (zie bijlage 7 Q&A).

Op grond van de zienswijzen, de bezwaren op verleende omgevingsvergunningen en de evaluatiecontroles, hebben we de regels voor het woongebied (bestemming Woongebied en Verkeer) nogmaals nauwkeuring onder de loep genomen en gekeken waar aanpassing nog gewenst en mogelijk zijn. We moeten er wel op wijzen dat de reikwijdte van hetgeen in een bestemmingsplan geregeld kan worden zijn beperkingen heeft. O.a. zaken die betrekking hebben op brandveilig bouwen en vergunningsvrij bouwen vallen onder expliciete wetgeving. Daarnaast gaat een bestemmingsplan uit van “toelatingsplanologie” en is het in de basis een middel om zaken mogelijk te maken en niet om zaken af te dwingen.

In de basis zijn de regels hetzelfde gebleven als in het geldende bestemmingsplan (moederplan van 2018). Er is geen reden deze regels aan te passen. Daarnaast heeft het aanpassen van de basisregels een verhoogde kans op planschade tot gevolg, aangezien dit de uitgangspunten waren in de wijzigingsbevoegdheid waar bewoners vanuit konden en kunnen gaan. Op grond van de zienswijzen zijn de regels wel op punten verduidelijkt en zijn

aanscherpingen doorgevoerd in de afwijkingsregels. Op grond van de evaluatiecontroles zijn de gebruiksregels voor de wegen en paden aangevuld met voorwaarden om de bereikbaarheid van de hulpdiensten te kunnen blijven garanderen.

Bij dit voorstel is een apart document gevoegd die expliciet over de woongebieden gaat (zie bijlage 6 toelichting op de bestemming Woongebied). Hierin wordt duidelijk uitgelegd hoe de bestemming en regels tot stand zijn gekomen en hoe deze geïnterpreteerd moeten worden. Daarnaast zijn specifiek de wijzigingen binnen deze 2^e herziening benoemd. Verder is bij dit voorstel de Q&A gevoegd die vorig jaar aan alle bewoners is toegezonden om hen extra uitleg te geven over de regels.

Kanttekeningen

Zoals in bijlage 6 “Toelichting op de bestemming woongebied” staat aangegeven is het gewenst dat de bestaande bebouwing binnen de zeven woongebieden uiteindelijk wordt vervangen door nieuwbouw die voldoet aan alle nieuwbouw eisen van het Bouwbesluit. Het blijft te allen tijde een vrijwillige keuze, die niet op grond van het bestemmingsplan kan worden afgedwongen. Op dit moment zien we een toename van het aantal aanvragen voor nieuwe woningen. Het is ongewenst deze vernieuwing een halt toe te roepen. De kans bestaat dat de aanscherping van de afwijkingsregels een remmende werking heeft op de nieuwbouw.

Een groot deel van de zienswijzen die betrekking hebben op de regels voor het woongebied hebben betrekking op zorgen over brandveiligheid. Een bestemmingsplan gaat niet over brandveiligheid of het handhaven van een veilige leefomgeving. Een bestemmingsplan geeft enkel de gebruik- en bouwmogelijkheden weer. Er heeft vorig jaar wel controle plaatsgevonden naar de bereikbaarheid van de hulpdiensten en op grond van deze controle zijn aanbevelingen gedaan richting parkbesturen en zijn de gebruiksregels van het bestemmingsplan aangevuld. Er is ook een speciale bijeenkomst geweest voor bewoners over brandveiligheid.

Ook zienswijzen die betrekking hebben op riolering, afvoeren van hemelwater, ophogen van percelen of behoud van groen kunnen niet geregeld worden in het bestemmingsplan. Daar komt bij dat de gezamenlijke ruimte (wegen, paden en groen) van de woongebieden privaat eigendom is en niet in eigendom van de gemeente. De gemeente is ook niet voornemens deze private gronden over te nemen.

Communicatie

Er is via www.overheid.nl melding gedaan dat de stukken ter inzage lagen. Een ieder is in gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken en telefonisch vragen te stellen. Daarnaast is een bericht geplaatst op social media en zijn de bewonersvereniging

Maarsseveen-Molenpolder en het bewonersplatform Rondom Maarsseveen via de mail geïnformeerd.

Gezien de vele vragen vanuit bewoners van de verschillende woongebieden en de bezwaarschriften op verleende Omgevingsvergunningen zijn in samenspraak met het bewonersplatform Rondom Maarsseveen in 2022 drie informatiebijeenkomsten georganiseerd (15-09-2021, 20-06-2022 en 29-11-2022). Tijdens 1 bijeenkomst is de VRU aanwezig geweest met extra informatie over brandveiligheid. Daarnaast is in 2022 een wijkbericht met Q&A gemaakt waarin de meest gestelde vragen zijn beantwoord (zie bijlage). De woongebieden zijn verschillende malen bezocht, waaronder in het kader van de Evaluatiecontrole in oktober 2022. Met verschillende bewoners is in 2022 apart gesproken over hun zorgen.

Financiën, risico's en indicatoren

Dit bestemmingsplan valt onder onze wettelijke actualiseringstaak om bestemmingsplannen elke 10 jaar te actualiseren en maakt geen (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk. In die zin zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente te verwachten. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan en andere reguliere bestemmingsplannen, is geld gereserveerd binnen de begroting van 2023 (FCL 681015 Ruimtelijke ordening bestemmingsplannen).

Bij het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan kunnen degenen 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. Omdat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op (grootschalige) ontwikkelingen zijn verzoeken om planschade niet te verwachten. Het aanscherpen van afwijkingsregels is niet planschadegevoelig aangezien afwijkingsregels altijd een afweging van het college betreffen en geen vast recht. Het bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herzien van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2018 (moederplan).

11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

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

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