

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Haarrijweg 5
Maarssenbroek

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

5 maart 2024

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Aan de gemeenteraad

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling en Regie

E-mail opsteller

Joost.broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

Registratie nummer

360567

Voorgesteld besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn;
2. De zienswijzen die opgenomen zijn in de “Nota zienswijzen Haarrijweg 5” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
3. Het bestemmingsplan “Haarrijweg 5” met IDN NL.IMRO.1904.BPHaarrijweg5MRS-VG01, conform de Staat van wijzigingen uit de “Nota zienswijzen Haarrijweg 5” gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Voor het perceel Haarrijweg 5 is een bestemmingsplanprocedure gestart om de bouw van 17 woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen en gedurende deze termijn hebben 5 appellanten een zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen. In de Nota zienswijzen en specifiek in de daarin opgenomen “Staat van wijzigingen” wordt beschreven om welke wijzigingen het gaat. Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan, rekening houdend met deze aanpassingen, gewijzigd vast te stellen. Met het bestemmingsplan wordt een nieuwe planologisch-juridisch kader vastgesteld waarbinnen de 17 nieuwe woningen aan de Haarrijweg gerealiseerd kunnen worden.

Inleiding

Aanleiding

Het perceel Haarrijweg 5 in Maarssenbroek is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Maarssenbroek Woongebied” en heeft daarin een maatschappelijke bestemming. Het perceel was in gebruik als hondenpension. Woningbouw op het perceel werd altijd al voorzien. Uw raad heeft in 2021 het stedenbouwkundig plan, de ontwikkelstrategie en de grondexploitatie vastgesteld voor een woningbouwplan voor in totaal 17 woningen. Daarbij

gaat het om zes woningen in de sociale verhuur, zeven woningen in het segment middenhuur en vier woningen voor de vrije verkoop.

Argumenten

1.1 De kosten van de gemeente en de uitvoerbaarheid van het plan zijn voldoende gedekt.

Uw gemeenteraad heeft ingestemd met de ontwikkelstrategie. Ook heeft uw raad toen de gewijzigde grondexploitatie vastgesteld en geopend. Ter uitvoering van dit besluit heeft het college op 21 februari 2023 ingestemd met een anterieure en verkoopovereenkomst met Portaal over de verkoop van de gronden ten behoeve van zes sociale huurwoningen en zeven woningen voor middenhuur. Daarbij is rekening gehouden met de gevolgen en verplichtingen voortkomend uit het Didam-arrest. De overeenkomst is inmiddels getekend en gepubliceerd.

2.1 Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend en deze dienen beantwoord te worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens naar overlegpartners gestuurd. Gedurende de termijn hebben wij van 5 appellanten zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde "Nota zienswijzen Haarrijweg 5". Door deze nota vast te stellen, worden de zienswijzen voorzien van een reactie en kan de (wettelijke) procedure vervolgt worden.

3.1 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.

Sommige zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen" welke onderdeel uit maakt van de "Nota zienswijzen Haarrijweg 5". Daarnaast zijn in de "Staat van Wijzigingen" ook enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen. Dit zijn aanpassingen die wij zelf hebben geconstateerd op grond van nieuwe gegevens en inzichten en staan los van de zienswijzen. In dit geval zijn de ambtshalve wijzigingen het gevolg zijn van nader overleg met HDSR en een actualiseringsplicht van de Aerius-berekening (stikstof).

Risico's

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Veranderende wet- en regelgeving kan er echter voor zorgen dat onderzoeken in een later stadium aangepast of aangevuld moeten worden.

Overige aspecten

Financieel

Door het vaststellen van de grondexploitatie en het sluiten van een anterieure en verkoopovereenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk zijn om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Juridisch

Uw raad beslist over het vaststellen van bestemmingsplannen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan liggen de stukken 6 weken ter inzage voor beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast is het mogelijk een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de Raad van State, dan is het bestemmingsplan één dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Communicatie

Uw raad is via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden van de voortgang van het bestemmingsplan. Na uw besluit zullen de indieners van een zienswijzen (schriftelijk) worden geïnformeerd over het vervolg van de procedure. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is er tevens een wijkbericht verzonden. Daarnaast maakt de gemeente gebruik van een projectpagina op haar website.

Participatie

De participatie heeft geheel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente plaatsgevonden. Er zijn diverse bijeenkomsten met een ontwikkelgroep georganiseerd. De ontwikkelgroep bestaat naast de Gemeente Stichtse Vecht uit 5 omwonenden, Portaal en Kwintes. De inbreng van ontwikkelgroep heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Vervolg

Na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Dit besluit wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad en via de digitale nieuwsbrief van de gemeente. Het bestemmingsplan kan ingezien worden op het gemeentekantoor en via de landelijke voorziening van ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen heeft vervolgens de gelegenheid om beroep in te dienen.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel en raadsbesluit
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
3. Bijlagen bij bestemmingsplan (bijlagen bij toelichting, bijlagen bij regels)
4. Nota zienswijzen Haarrijnweg 5

9 januari 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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