

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor uitbreiding van de golfbaan in Loenen aan de Vecht

Begrotingswijziging

Portefeuillehouder

M.J. van Dijk

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Bart.Bouwman@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254591

Registratie nummer

Z/19/170305-VB/19/95706

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

De Nota van Uitgangspunten voor uitbreiding van de golfbaan in Loenen aan de Vecht vast te stellen.

Samenvatting

De Golfclub Old Course Loenen heeft plannen om uit te breiden van een 9-holes golfbaan naar een 16- tot 18-holes golfbaan. In 2005 zijn er tussen de golfbaan en de voormalige gemeente Loenen afspraken gemaakt over de aanleg en eventuele uitbreiding van de golfbaan. In 2019 heeft het college op basis van een vooroverlegplan aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van de golfbaan.

Uitbreiding van de golfbaan is niet direct mogelijk, omdat de gronden in het huidige bestemmingsplan als "Agrarisch" bestemd zijn. In het "Spoorboekje Ruimtelijke Plannen" is een mogelijkheid opgenomen dat, indien er sprake is van ruimtelijke plannen met nieuw beleid, een Nota van Uitgangspunten na instemming van het college ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan de raad. Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven dat en hoe de bestemming in de toekomst gewijzigd kan worden.

Begin oktober 2019 heeft de golfclub ook een verzoek voor garantstelling ingediend bij de gemeente. Dit verzoek wordt behandeld in het samenhangende voorstel VB/19/95695. Een van de voorwaarden voordat de garantstelling kan worden verleend, is dat de garantstelling past binnen de Verordening gemeentelijke garantstelling Stichtse Vecht (2016). Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt daaraan voldaan.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten voor uitbreiding van de golfbaan in Loenen aan de Vecht
2. Intentieovereenkomst tussen de golfbaan en de voormalige gemeente Loenen (2005)

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De Golfclub Old Course Loenen heeft plannen om uit te breiden van een 9-holes golfbaan naar een 16- tot 18-holes golfbaan. In het verleden is hiervoor een vooroverlegplan ingediend. Op 19 februari 2019 heeft het college besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de golfbaan. De raad is hierover middels RIB 29 (2019) geïnformeerd.

Hieruit volgend, is een van de doelen van dit voorstel om afspraken uit 2005 over een toekomstige uitbreiding van de golfbaan te bekrachtigen, zodat er meer duidelijkheid ontstaat richting de initiatiefnemers.

Begin oktober 2019 heeft de golfclub een verzoek voor garantstelling ingediend bij de gemeente. Dit verzoek wordt behandeld in het samenhangende voorstel VB/19/95695. Een van de voorwaarden voordat de garantstelling kan worden verleend, is dat de garantstelling past binnen de Verordening gemeentelijke garantstelling Stichtse Vecht (2016). Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt daaraan voldaan. Daarom is het van belang dat eerst dit voorstel voor de Nota van Uitgangspunten wordt behandeld, voordat het voorstel voor de garantstelling wordt behandeld.

Daarmee is een ander doel van het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten het mogelijk maken van een gemeentelijke garantstelling voor de geldlening van € 500.000,- die Stichting Golfbaan Loenen aangaat bij de Nederlandse Waterschapsbank (VB/19/95695).

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Met het vaststellen van deze Nota van Uitgangspunten maakt de raad kenbaar dat het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord gewijzigd mag worden ten behoeve van het uitbreiden van de golfbaan. De procedures hiervoor zijn vastgelegd in het "Spoorboekje Ruimtelijke Plannen" (2018) en het Afwijkingenbeleid 2014. In het "Spoorboekje Ruimtelijke Plannen" is een mogelijkheid opgenomen dat, indien er sprake is van ruimtelijke plannen met nieuw beleid, een Nota van Uitgangspunten na instemming van het college ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan de raad.

Argumenten

1. De Nota van Uitgangspunten geeft richting aan de beoogde ontwikkeling

Met deze Nota van Uitgangspunten geeft de gemeente aan in principe bereid te zijn mee te werken aan de wijziging van de huidige bestemming, wanneer daarom door een initiatiefnemer wordt verzocht met een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen. Het is van belang transparant te zijn naar de inwoners en naar mogelijke initiatiefnemer(s) over de uitgangspunten die de gemeente hierbij hanteert. Deze nota voorziet daarin. Hiermee wordt het beleidskader vastgesteld en staat aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente medewerking verleent aan het verzoek van mogelijke initiatiefnemer(s) voor het uitbreiden van de golfbaan.

In deze nota wordt het plangebied beschreven, worden belangrijkste thema's en bestemmingen aangehaald en wordt de vervolprocedure geschetst. De nota dient tevens als onderbouwing van het op aanvraag te ontwikkelen bestemmingsplan en vormt de grondslag voor de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan.

De inhoud van de Nota van Uitgangspunten komt voort uit een eerdere intentieovereenkomst tussen de oorspronkelijke ontwikkelaar van de golfbaan en de gemeenteraad van Loenen. Deze intentieovereenkomst uit 2005 bevat dezelfde bepalingen over de aanleg en uitbreiding van de golfbaan als deze Nota van Uitgangspunten. Deze bepalingen zijn op 19 februari 2019 overgenomen door het college en daarna besproken met de golfclub.

2. Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is passend in het “Spoorboekje Ruimtelijke Plannen”

In overleg met de gemeenteraad is het “Spoorboekje Ruimtelijke Plannen” voor ruimtelijke procedures vastgesteld. In het “Spoorboekje Ruimtelijke Plannen” is vastgelegd dat, indien er sprake is van ruimtelijke plannen met nieuw beleid, een Nota van Uitgangspunten na instemming van het college ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad.

Kanttekeningen

De onderstaande kanttekeningen komen voort uit het proces dat is beschreven in het “Spoorboekje Ruimtelijke Plannen”. Het “Spoorboekje Ruimtelijke Plannen” is in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld met het doel om het proces rondom bestemmingsplannen te stroomlijnen en is een besluit van algemene strekking.

1. Tegen een Nota van Uitgangspunten staat geen inspraak open

De inhoud van de Nota van Uitgangspunten is echter bij de golfclub bekend dankzij het antwoord van het college op het vooroverlegplan (VB/19/94593). De respons van de golfclub daarop was positief. De inhoud van de Nota van Uitgangspunten zal ter bevestiging in een anterieure overeenkomst met de golfclub worden vastgelegd. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen gebruik maken van de inspraakmogelijkheden tijdens de bestemmingsplanprocedure.

2. Op het moment dat de uitgangspunten niet worden opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan, kan er geen medewerking aan het bestemmingsplan worden verleend

Het op te stellen bestemmingsplan dient aan de Nota van Uitgangspunten te voldoen, zodat er bij de uitbreiding van de golfbaan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Nota van Uitgangspunten is hiervoor het kader.

3. Het uiteindelijke besluit of de golfbaan mag uitbreiden neemt de gemeenteraad bij de besluitvorming over het op te stellen bestemmingsplan

De Nota van Uitgangspunten doet niets af aan de vrijheid van de gemeenteraad om het op te stellen bestemmingsplan voor de golfbaan vast te stellen, te wijzigen of af te wijzen.

Communicatie

In de reactie op een vooroverleg heeft het college van burgemeester en wethouders aan de golfclub laten weten dat het aan de initiatiefnemer(s) is om het gesprek met de omgeving over de uitbreiding van de golfbaan op te starten. Uitgangspunt hierbij is de participatie zoals neergelegd in het spoorboekje.

De initiatiefnemer zal een artikel in de VAR moeten plaatsen en daarnaast dit artikel huis-aan-huis moeten verspreiden bij direct aanwonenden. Ook zal de initiatiefnemer een informatieavond voor belangstellenden moeten organiseren. Belangstellenden die aanwezig zijn geweest op de informatieavond worden door de initiatiefnemer(s) op de hoogte gehouden van de voortgang van het bestemmingsplan. Dat betekent dat ze actief benaderd worden op het moment dat een concept-ontwerpbestemmingsplan gereed is. Zij krijgen voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan inzicht in het plan en toelichting. Mogelijke reacties kunnen dan alsnog verwerkt worden voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

De gemeente faciliteert de wettelijke vormen van participatie rond de bestemmingsplanwijziging, zoals zienswijze- en beroepsprocedures.

Financiën, risico's en indicatoren

1. Aan het vaststellen van een Nota van Uitgangspunten zijn geen risico's verbonden, aangezien de vaststelling niet vatbaar is voor bezwaar en beroep

Wel kunnen, na het vaststellen van het toekomstige bestemmingsplan, diegenen die menen dat zij door het nieuwe juridisch-planologische kader 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. Hierover worden afspraken gemaakt in een planschadeovereenkomst.

2. Als deze Nota van Uitgangspunten niet wordt vastgesteld, kan de garantstelling in het voorstel VB/19/95695 niet worden verleend

Als deze Nota van Uitgangspunten niet wordt vastgesteld, is de garantstelling in onvoldoende mate in overeenstemming is met de Verordening gemeentelijke garantstelling gemeente Stichtse Vecht 2016 en kan de garantstelling in het voorstel VB/19/95695 niet worden verleend. Het uiteindelijke besluit of de gemeente garant gaat staan voor de lening van de Stichting Golfbaan Loenen bij de Nederlandse Waterschapsbank neemt uw raad bij de besluitvorming over het samenhangende voorstel VB/19/95695.

3. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening zijn van de gemeente

Het bestemmingsplan wordt op kosten en risico van initiatiefnemer(s) uitgevoerd. Voorts worden een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s) gesloten.

14 januari 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor uitbreiding van de golfbaan in Loenen aan de Vecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

3 maart 2020

Commissie

4 februari 2020

Registratie nummer

Z/19/170305-VB/19/95706

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het Spoorboekje Ruimtelijke Plannen, vastgesteld in de raad van 31 januari 2018;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 4 februari 2020;

Besluit

De Nota van Uitgangspunten voor uitbreiding van de golfbaan in Loenen aan de Vecht vast te stellen.

3 maart 2020

Griffier

Voorzitter

Origineel besluit is ondertekend

drs. J.A. Hekman

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