

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Garsten Noord

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

1 februari 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ordening

E-mail opsteller

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254763

Registratie nummer

Z/16/102284-VB/21/97747

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte “Nota Zienswijzen Garsten Noord”;
2. Het bestemmingsplan “Garsten Noord” te Breukelen met IDN: NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de “Staat van wijzigingen”, welke onderdeel uitmaakt van de “Nota Zienswijzen Garsten Noord”;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het opstellen van een actueel en juridisch houdbaar toetsingskader voor de activiteiten van de aanwezige bedrijven en de realisatie van het beoogde woningbouwplan aan de Vechoever. Dit bestemmingsplan kent echter een zeer wankel evenwicht waarbij de uiterste randen van de geldende wet- en regelgeving opgezocht zijn om zowel de belangen van de aanwezige bedrijven als het woon- en leefklimaat van de omwonenden te kunnen waarborgen. Uitgangspunt is om er met dit bestemmingsplan voor te zorgen dat alle functies en bestemmingen de mogelijkheid krijgen om naast elkaar te blijven bestaan en gelijktijdig de gemeente handvatten te geven om op te treden wanneer niet langer voldaan kan worden aan het wankel evenwicht.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan “Garsten Noord” bestaande uit een verbeelding, toelichting en regels;
2. Nota zienswijzen Garsten Noord inclusief Staat van wijzigingen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Garsten Noord is een bedrijventerrein aan de rand van Nigtevecht gelegen tussen de rivier De Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal. Rond 2012 was er een idee om het volledige bedrijventerrein om te zetten naar een woonwijk. Dit resulteerde in een beeldkwaliteitsplan voor het gebied. Deze moest de aanzet vormen voor een integrale afweging en ontwikkeling voor het totale gebied. Uiteindelijk bleek dat hier niet voldoende draagvlak voor was, onder andere bij de aanwezige bedrijven. De gemeente heeft daarom in 2014 een visie opgesteld om het bedrijventerrein Garsten Noord te veranderen in een gemengd gebied met de mogelijkheid om in de toekomst alsnog volledig te veranderen in een woonwijk. De aanwezige bedrijven gebruiken het grootste deel van het plangebied. Aan de vechtzijde is het perceel met de oorspronkelijke jachthaven en de recreatiewoningen gekocht door een ontwikkelaar. Voor deze percelen is een plan voor woningbouw opgesteld. Deze bestaat uit een appartementen-gebouw (10 appartementen) en enkele vrijstaande woningen (4 vrijstaande woningen), geen sociale woningbouw. Aan de Vreelandseweg zijn ook nog enkele reguliere woningen aanwezig waarvan een enkele ook een voormalige bedrijfswooning is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het opstellen van een actueel en juridisch houdbaar toetsingskader voor de activiteiten van de aanwezige bedrijven en de realisatie van het beoogde woningbouwplan aan de Vechtoever.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De gemeente Stichtse Vecht wil, rekening houdend met een gezond woon- en leefklimaat woningbouw realiseren binnen rode contour van het provinciaal ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw binnen de rode contour en is bovendien een uitwerking van een eerder opgestelde visie voor Garsten Noord.

Argumenten

Actuele bestemmingsplannen

De gemeente wil beschikken over een actueel en juridisch houdbaar toetsingskader om sturing te kunnen geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 1981 met een 1ste partiele herziening in 1983. Het geldende bestemmingsplan komt niet langer overeen met de feitelijke situatie en de activiteiten van de aanwezige bedrijven zijn onvoldoende vastgelegd. De gemeente moest het bestemmingsplan actualiseren om de huidige situatie vast te leggen en (via handhaven) een goed woon- en leefklimaat in de toekomst te kunnen waarborgen.

Woningbouw

De vraag naar woningen is groot. De gemeente wil in eerste instantie beschikbare inbreidingslocaties binnen de rode contour van het provinciaal ruimtelijk beleid benutten om invulling te geven aan de woningbouwopgave. De locatie "Vechtoevers" is gelegen binnen de rode contour. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het bouwplan te realiseren. Daarmee wordt niet alleen in de woningbehoefte voorzien, ook wordt er een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing.

Kanttekeningen

Woonvisie

Het bestemmingsplan, specifiek het woningbouwplan, voldoet niet aan de in 2019 geactualiseerde Woonvisie omdat er in het plan geen rekening is gehouden met de verdeling naar woningtypen en doelgroepen, bijvoorbeeld sociale huur. Bij de vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie is voor sommige projecten echter een uitzondering gemaakt. Bijvoorbeeld vanwege de lange looptijd van de procedure en de eerder gemaakte afspraken met ontwikkelaars. Ook voor het plan "Vechtoevers" is deze uitzondering gemaakt.

Stikstof

Sinds het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (2015) heeft een uitspraak van de Raad van State een einde gemaakt aan de bekende "PAS-regeling". Sindsdien is het toetsingskader rondom stikstof onzeker en aan verandering onderhevig. Op basis van de laatste regels en normen is er aanvullend onderzoek uitgevoerd (Aerius-berekening). Daarop komen wij tot de conclusie dat stikstof geen belemmering hoeft te zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarbij wordt ook al gekeken naar de nieuwe Stikstofwet waarin de bouw -en aanlegfase van ruimtelijke ontwikkelingen niet meer berekend hoeft te worden.

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft in 2015 in ontwerp ter inzage gelegen. In de tussentijd heeft de gemeente, ook in overleg met belanghebbenden, gewerkt aan een vast te stellen bestemmingsplan. De gemeente heeft tijdens een extra "afsluitende ronde" het concept vast te stellen bestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan belanghebbenden en een procedure voor maatwerkvoorschriften voor bedrijven gevoerd (ODRU). Elke ronde leverde aanvullende en extra zienswijzen, nieuwe wensen en dus ook vertraging op. Ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan zo lang geleden ter inzage heeft gelegen wordt niet geadviseerd om het ontwerp opnieuw ter inzage te leggen. De gemeente heeft het vertrouwen dat er nu een juridisch houdbaar bestemmingsplan ligt dat tegemoet komt aan de belangen van alle betrokkenen. Een extra ronde zorgt weer voor aanvullende werkzaamheden en verdere vertraging. De betrokken partijen hebben belang bij een besluit en ook de gemeente kan niet meer wachten op een nieuw toetsingskader. De rechten van belanghebbenden zijn gewaarborgd via de ruimtelijke procedure. Door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en een recente uitspraak van de Raad van State kunnen alle, ook partijen die zich niet eerder hebben gemeld, straks beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan "Garsten Noord" heeft in 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij 8 zienswijzen ontvangen. Bij de "afsluitende ronde" zijn hier nog 3 zienswijzen aan toe gevoegd. De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de "Nota zienswijzen Garsten Noord". Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel is van de "Nota zienswijzen Garsten Noord". Voor een volledige weergave van de zienswijzen en de beantwoording verwijzen wij naar de nota. De wijzigingen hebben kort samengevat onder andere betrekking op:

1. Verbeelding (plankaart): ligging aanduidingen voor silo's, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen, bouw- en goothoogten van bebouwing, medegebruik van delen van bedrijfsperven en de ligging van (dubbel)bestemmingen.
2. Regels; nadere toelichting begrippen en wijze van meten, voorwaardelijke verplichtingen voor bedrijven, oppervlakte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen en de functie logies voor arbeidsmigranten.

Niet alleen het aantal zienswijzen maar ook de aard van de zienswijzen hebben er voor gezorgd dat het bestemmingsplan op een aantal punten behoorlijk is gewijzigd. Zienswijzen zijn vooral ingediend door de bedrijven. Zij gaven aan dat hun bedrijfsactiviteiten en de bebouwing niet goed in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen waren. Het werd duidelijk dat de gemeente onvoldoende inzicht had in de bedrijfsactiviteiten. Daarom heeft de gemeente de bedrijven gevraagd om die activiteiten zelf inzichtelijk te maken en de voorzien van de benodigde onderzoeken. Om het gezamenlijk milieueffect (vooral geluid) van de bedrijfsactiviteiten in kaart te brengen heeft de ODRU

alle onderzoeken en gegevens omgevormd tot één cumulatief onderzoek. In samenwerking met de ODRU is gewerkt aan de totstandkoming van de aangepaste toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën, risico's en indicatoren

Met het bestemmingsplan is geprobeerd om de belangen van alle partijen zo goed mogelijk te waarborgen. In het bestemmingsplan zitten daarom een paar voor de gemeente "nieuwe" bestemmingen en regels opgenomen, vooruitlopend op de gedachte van de Omgevingswet. In het verleden zijn er verschillende juridische procedures geweest tussen belanghebbenden onderling en met de gemeente. De kans is aanwezig dat belanghebbenden ook in deze procedure verdere stappen zullen ondernemen. Dat betekent dat de bestemmingen en regels getoetst zullen worden in de beroepsprocedure bij de Raad van State.

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn. Bij het voorliggende plan zijn de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd door middel van een anterieure overeenkomsten en planschadeovereenkomsten met betrokken initiatiefnemers.

2 november 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

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

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Garsten Noord

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

1 februari 2022

Commissie

11 januari 2022

Registratie nummer

Z/16/102284-VB/21/97747

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 11 januari 2022;

Besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte “Nota Zienswijzen Garsten Noord”;
2. Het bestemmingsplan “Garsten Noord” te Breukelen met IDN: NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de “Staat van wijzigingen”, welke onderdeel uitmaakt van de “Nota Zienswijzen Garsten Noord”;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

1 februari 2022

Griffier
B. Espeldoorn-Bloemendal

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

Origineel besluit is ondertekend