

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarsse
Postbus 1212, 3600 BE Maarsse
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Clarenborg
Nieuwer Ter Aa

Begrotingswijziging

Datum raadsvergadering

21 mei 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

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 Clarenborg Nieuwer Ter Aa” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
3. Het bestemmingsplan “Clarenborg” Nieuwer Ter Aa met IDN: NL.IMRO.1904.BPCLarenborgNTA-VG01, conform de Staat van wijzigingen uit de “Nota zienswijzen Clarenborg Nieuwer Ter Aa” gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Om de vitaliteit van Nieuwer Ter Aa te kunnen waarborgen en te zorgen voor een passende woningvoorraad is er een uitbreidingsplan opgesteld. Ten behoeve van dit uitbreidingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om dit plan te kunnen uitvoeren is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Het plan is tevens naar overlegpartners gestuurd. Gedurende de termijn hebben wij 9 zienswijzen / reacties ontvangen. Op woensdag 17 januari is er vanuit ontwikkelaar en gemeente een brede inloopbijeenkomst georganiseerd. Op deze informatiebijeenkomst is onder meer het ontwerp bestemmingsplan gepresenteerd.

Inleiding

Aanleiding

Voor Nieuwer Ter Aa is een woningbouwplan opgesteld. Om medewerking te kunnen verlenen moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. De inwoners van Nieuwer Ter Aa hebben, onder aanvoering van de dorpsraad, een planlocatie aangedragen aan de zuidzijde van het dorp en een ontwikkelaar aan het plan verbonden.

De locatie “Clarenborg” is geschikt voor de realisatie van 49 woningen en een maatschappelijke woonzorgvoorziening. Woningbouw is hier goed inpasbaar binnen de omliggende functies. De wens van een aanwonende om op eigen grond nog eens drie woningen te realiseren wordt direct in dit stedenbouwkundig- en bestemmingsplan meegenomen.

Argumenten

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

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een anterieure overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar. Daarin zijn onder andere afspraken over de (gemeentelijke) kosten opgenomen. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende gedekt.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Gedurende de termijn hebben wij van 9 appellanten zienswijzen ontvangen, waarvan 4 reacties zijn ingediend door vooroverlegpartners. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde “Nota zienswijzen Clarenborg Nieuwer Ter Aa”. Door deze nota vast te stellen, worden de zienswijzen voorzien van een reactie en kan de (wettelijke) procedure vervolgd 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 Clarenborg Nieuwer Ter Aa”. 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. De wijzigingen in het bestemmingsplan hebben onder andere betrekking op:

- Aanpassing waterhuishoudingsplan en waterparagraaf toelichting bestemming;
- Toevoegen beeldkwaliteitsplan en aanvullend archeologische onderzoek;
- Schrapen regels realiseren aanlegsteigers in de Aa en aanpassen regels “dove gevels”.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar de “Nota zienswijzen Clarenborg Nieuwer Ter Aa”.

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

Het bestemmingsplan is in ontwerp ter inzage gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Het bestemmingsplan kan daarmee nog afgehandeld worden onder de Wet ruimtelijke ordening. 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

Naast de gebruikelijke publicaties rondom de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er ook een informatiebijeenkomst georganiseerd. 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. Uw raad is via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden van de voortgang van het (ontwerp)bestemmingsplan. Na uw besluit met betrekking tot de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen de indieners van een zienswijze (schriftelijk) worden geïnformeerd over het vervolg van de procedure.

Participatie

De participatie heeft onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en de ontwikkelaar plaatsgevonden. Er zijn diverse bijeenkomsten met de initiatiefgroep van de Dorpsraad van Nieuwer Ter Aa georganiseerd. De inbreng van initiatiefgroep heeft onder meer geleid tot het opstellen 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. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
3. Bijlagen bij bestemmingsplan (bijlagen bij toelichting, bijlagen bij regels)
4. Nota zienswijzen Clarenborg Nieuwer Ter Aa.

Raadsbesluit

Registratie nummer
378288

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Clarenborg
Nieuwer Ter Aa

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

21 mei 2024

Commissie

16 april 2024

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 16 april 2024;

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 Clarenborg Nieuwer Ter Aa” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
3. Het bestemmingsplan “Clarenborg” Nieuwer Ter Aa met IDN: NL.IMRO.1904.BPCLarenborgNTA-VG01, conform de Staat van wijzigingen uit de “Nota zienswijzen Clarenborg Nieuwer Ter Aa” gewijzigd vast te stellen.

Griffier
B. Espeldoorn-Bloemendal

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

Origineel besluit is ondertekend