

**Nummer:**

528370/544825

Behandeld door:

M.H.T. Jansen

Datum:

17 december 2021

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Groot Overeem II.

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Groot Overeem II, inclusief de beantwoording van de zienswijzen door middel van bijgaande zienswijzennota en de vaststelling van de lijst met ambtshalve wijzigingen.

Inleiding

Ter vaststelling leggen wij u voor het bestemmingsplan Groot Overeem II, het plan voor de uitbreiding van ons huidige bedrijventerrein. Ook de zienswijzennota dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Dit betreft de beantwoording van de bij de gemeenteraad ingediende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan. Tot slot is ook een lijstje met ambtshalve wijzigingen als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd met een aantal ondergeschikte wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan moeten worden doorgevoerd.

Verloop van de procedure

Nadat in 2018 door bureau Arcadis onderzoek is gedaan naar de behoefte aan bedrijfskavels onder lokale ondernemers, zijn ook planologisch de eerste stappen gezet om deze uitbreiding daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zowel bij de provincie Utrecht als in de regio Foodvalley is de wens om uit te breiden onder de aandacht gebracht.

In 2019 was er sprake van dat de uitbreiding opgenomen zou worden in de partiële herziening van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV), maar door de stikstofproblematiek bleek dat niet mogelijk te zijn. Bij de provincie is toen aangegeven dat wij zelf een bestemmingsplanprocedure zouden starten en ook zelf onderzoek zouden doen naar de belemmeringen die de stikstofuitspraak van de Raad van State met zich meebracht. Uw raad heeft eind 2019 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om alle benodigde onderzoeken uit te voeren, waaronder stikstofberekeningen.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een voorontwerp-bestemmingsplan dat, na behandeling in de raadscommissie, eind 2020 ter visie is gelegd. De acht inspraakreacties zijn beantwoord in een inspraaknota en daarvan heeft u kennis kunnen nemen in Notubox. Vervolgens hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld, waarin enkele aanpassingen en aanvullingen ten opzichte van het voorontwerp zijn aangebracht, onder andere naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties.

Het ontwerpplan heeft in juni/juli 2021 gedurende minimaal zes weken ter visie gelegen. Elf personen en/of instanties hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen. De beantwoording van deze zienswijzen vergde de nodige tijd, maar ook waren vanwege specifieke vragen nadere onderzoeken nodig; onder andere moesten actuele stikstofberekeningen worden uitgevoerd volgens de laatste rekenmethode en zijn concrete vragen ten aanzien van flora- en fauna-aangelegenheden beantwoord.

Ten aanzien van het onderwerp 'stikstof' dient nog opgemerkt te worden dat ten tijde van de behandeling van dit voorstel wellicht opnieuw een release is verschenen op basis waarvan wij weer een nieuwe berekening (hebben) laten uitvoeren. De resultaten hopen wij u te kunnen melden tijdens de behandeling in de raadscommissie en de raad, maar de verwachting is dat nieuwe berekeningen niet tot een negatiever resultaat en daarmee tot een onuitvoerbaar plan leiden.

Beantwoording zienswijzen

Gelet op het aantal zienswijzen is ervoor gekozen een aparte avond van de raadscommissie te wijden aan de behandeling daarvan. Dit heeft op 16 december 2021 plaatsgevonden. Alle indieners van zienswijzen zijn uitgenodigd om de zienswijze mondeling toe te lichten in een digitale vergadering. Zeven personen en organisaties hebben daar gebruik van gemaakt, alsmede Ondernemersvereniging Renswoude die gevraagd heeft te mogen inspreken. De zienswijzen waren voorzien van een concept-beantwoording in de vorm van een zienswijzennota.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

De hiervoor genoemde zienswijzen hebben tot aanpassingen van het ontwerpplan geleid. Deze zijn in de zienswijzennota benoemd. Belangrijkste wijziging is de natuurbestemming die aan de beekzone is toegekend in plaats van de bestemming 'Groen'. Daarnaast is het plan nog aangevuld met een nadere uitwerking van diezelfde beekzone in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn de actuele nadere onderzoeken (stikstof en flora/fauna) toegevoegd.

Tijdens de bespreking van de zienswijzen door de raadscommissie op 16 december is ook aan de orde gekomen of de andere onderzoeken nog voldoende actueel zijn. Door een spreker is in dat kader met name verwezen naar de behoeftepeiling van Arcadis in 2018. Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik gemaakt kan worden van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Het begrip 'in ieder geval' geeft aan dat met onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar weliswaar volstaan kan worden, maar wij vinden het belangrijk om dit oudste onderzoek van Arcadis toch nog aan een actualisatie te onderwerpen. Geluiden van de Ondernemersvereniging en uit de wekelijkse gesprekken van de wethouder met lokale ondernemers geeft ons de stellige overtuiging dat de behoefte aan bedrijventerrein zeker niet is afgenomen in de laatste jaren. In de zienswijzennota hebben wij dan ook in de beantwoording bij zienswijze 1 onder punt 3 een aangepaste tekst (in blauw) opgenomen.

Ten aanzien van zienswijze 3 onder 1 is in de raadscommissie gesproken over Systems engineering. Ook in de beantwoording van die zienswijze stellen wij een gewijzigde tekst voor (in blauw aangegeven).

Ook een aantal ondergeschikte wijzigingen is opgenomen in de lijst met ambtshalve wijzigingen. Deze dienen ook in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt te worden.

Definitieve aanpassing van het bestemmingsplan zal plaatsvinden na behandeling in de raadscommissie. Voor de commissiebehandeling is derhalve nog het ontwerpbestemmingsplan bij de vergaderstukken gevoegd met in de zienswijzennota en de lijst met ambtshalve wijzigingen aangegeven welke wijzigingen nog moeten worden doorgevoerd. Na de commissievergadering zal het plan definitief worden gemaakt, zodat door de raad het plan definitief kan worden vastgesteld.

Verdere ontwikkelingen

Beekzone

Zoals bekend heeft een zone langs de Lunterse Beek de aanduiding Natuur Netwerk Nederland. Deze strook krijgt, zoals aangegeven, de natuurbestemming, maar uit onderzoek is komen vast te staan dat ook de waterberging van de uitbreiding van het bedrijventerrein daarin kan worden gerealiseerd. Tijdens de bespreking van de zienswijzen in de raadscommissie van 16 december is ook uitgebreid stilgestaan bij de robuustheid van deze beekzone. Naast de Lunterse Beek zelf wordt een strook van 20 meter als nieuwe natuur gerealiseerd met her en der opgaande beplanting. Op die manier wordt een natuurvriendelijke overgang gecreëerd tussen buitengebied en bedrijventerrein. Bij de daadwerkelijke aanleg van de beekzone zal ook nadrukkelijk bekeken worden waar het opgaande groen het beste aangeplant kan worden, waarbij zowel de

natuurbelangen (onder andere ook het voorkomen van lichthinder op de beekzone door bedrijven en verkeer) als de belangen van omwonenden worden meegenomen.

Pachtontbinding

Vanaf het begin van de procedure was duidelijk dat het gebruik van dit terrein als grasland op termijn zou moeten worden beëindigd. Met de aankoop van de grond door de gemeente is de bestaande pachtovereenkomst van de vorige eigenaar overgenomen. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient de pachtovereenkomst ontbonden te worden. Met de pachter en zijn adviseur worden hierover geregeld gesprekken gevoerd. Een vastgesteld en uiteindelijk onherroepelijk bestemmingsplan leidt ertoe dat agrarisch gebruik niet meer aan de orde is.

Uitgiftebeleid en duurzaamheidskader

Separaat wordt uw raad voorgesteld het uitgiftebeleid en een duurzaamheidskader vast te stellen voor de bedrijfskavels.

Communicatie en planning

In de loop van het proces is geregeld overleg gevoerd met de Ondernemersvereniging Renswoude.

De planning is erop gericht om het bestemmingsplan na vaststelling in februari 2022 ter visie te leggen. Indien geen beroep wordt aangetekend kan dit betekenen dat het bestemmingsplan voor de zomervakantie onherroepelijk wordt. Indien wel beroep wordt ingediend, betekent dit een flinke vertraging. Het bouwrijp maken en de daadwerkelijke uitgifte van kavels is daar afhankelijk van.

Voorstel

Voorgesteld wordt over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Groot Overeem II, de zienswijzennota en de lijst met ambtshalve wijzigingen, conform bijgaand concept-besluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
E.J. Jansonius

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Bijlage(n):

- Vast te stellen bestemmingsplan Groot Overeem II, inclusief alle onderzoeken;
- Zienswijzennota en alle zienswijzen en lijst ambtshalve wijzigingen.

Nummer 528370/546251

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021;

Overwegende dat:

- een uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure is gevoerd ten aanzien van de totstandkoming van dit bestemmingsplan;
- in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan 8 inspraakreacties zijn ontvangen, welke zijn beantwoord middels een inspraaknota;
- vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan ter visie is gelegd;
- naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 11 zienswijzen zijn ingediend;
- alle indieners van zienswijzen in de commissievergadering van 16 december 2021 in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten;
- ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan zijn aangebracht;

BESLUIT:

Vast te stellen:

1. **het bestemmingsplan Groot Overeem II;**
2. **de zienswijzennota ter beantwoording van de 11 zienswijzen;**
3. **de lijst met ambtshalve wijzigingen.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 15 februari 2022

de griffier,



de voorzitter,

