

04 JULI 2017

Bestemd voor archief
gemeente Stichtse Vecht
13601 GR Maarssen

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

Raadsvoorstel Gewijzigd

Conform besloten
De griffier.

Onderwerp

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Haagstede

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

3 juli 2017

Datum commissievergadering

6 juni 2017

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel

Publiekszaken

E-mail opsteller

loes.van.de.craats@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 25 45 20

Registratie nummer

Z/17/105737-VB/17/08102

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede" onder 3.3.1 tot en met 3.3.19 ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede" onder 3.3.20 niet-ontvankelijk te verklaren wegens niet verschoonbare termijn overschrijding.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Haagstede" te wijzigen conform de in de "Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
4. Het bestemmingsplan "Haagstede" met elektronisch ID: NL.IMRO.1904. BPHaagstedeMBK-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten.
6. De financiële consequenties van de netto herinvestering mee te nemen in de begroting van 2018.

Samenvatting

Om woningbouw mogelijk te maken in het Kwadrant in Maarssenbroek is het ontwerpbestemmingsplan Haagstede opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 107 woningen en 28 appartementen en een gebouw voor gezondheidszorg of met een afwijking maximaal 48 appartementen waarbij het gebouw voor gezondheidszorg vervalt. Het bestemmingsplan heeft van 17 februari tot en met 30 maart ter inzage gelegen voor zienswijzen. De Nota van beantwoording van de zienswijze inclusief de staat van wijzigingen is bij dit voorstel gevoegd.

Bijlagen

1. Ontwerp Bestemmingsplan Haagstede met bijlagen
2. Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede
3. Besluit hogere grenswaarden

Het bestemmingsplan Haagstede beoogt het mogelijk maken van de bouw van 135 woningen en een gezondheidscentrum, of met vrijstelling maximaal 155 woningen met daarbij behorende infrastructuur, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Hierbij komt de bestaande bestemming van Bedrijven en Kantoren te vervallen.

Het voorstel past grotendeels binnen de Woonvisie. Alleen op het onderdeel duurzaamheid wijkt het voorstel af. De huidige woonvisie gaat uit van NOM woningen. Bij de behandeling van de peilnota in april 2016 door de commissie Fysiek Domein is besloten dat voor deze locatie het uitgangspunt van NOM woningen niet van toepassing hoeft te zijn. De commissie koos hiervoor om de haalbaarheid van het plan te waarborgen. Afgesproken is toen dat de grondgebonden woningen worden uitgevoerd met een epc van 0, daarnaast zal Nul Op de Meter als optie worden aangeboden bij alle grondgebonden woningen. De onderhandelingen met de ontwikkelaar zijn toen gestart en op deze uitgangspunten gebaseerd.

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Zij kan nog een reactieve aanwijzing geven omdat de provincie een zienswijze heeft ingediend.

Omzetten bestemming van Bedrijven en Kantoren naar Wonen

Om de woningbouw mogelijk te maken in het gebied Het Kwadrant in Maarssenbroek is het nodig dat het bestemmingsplan ter plaatse wordt aangepast. Op dit moment gelden het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied en Maarssenbroek werkgebied, 1^e partiële herziening. Het terrein heeft nu in hoofdzaak de bestemming "Kantoren + bedrijven", "Bedrijven", "Groenvoorzieningen" en "Water"

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bouw van 135 woningen met een afwijkmogelijkheid tot 155 woningen. Er worden verschillende infrastructurele aanpassingen gedaan zoals het verplaatsen van de toegangsweg naar de NRU en het aanleggen van rotondes en er worden geluidwerende voorzieningen aangelegd.

Het is van belang de bestemmingsplanprocedure snel in te zetten omdat de provincie bezig is met een Provinciaal inpassingsplan (PIP) om de bouw van kantoren op diverse plekken binnen de provincie te schrappen uit de bestemmingsplannen. Voor de gemeente Stichtse Vecht gaat het om de locaties Het Kwadrant en Planetenbaan. Dit heeft tot gevolg dat gedurende de tijd dat dit inpassingsplan in procedure is er geen andere bestemmingsplannen ter visie kunnen worden gelegd en vastgesteld. Dit geldt voor de periode eind augustus 2017 tot maart 2018.

Dit heeft invloed op de procedure voor het bestemmingsplan Het Kwadrant. Om geen hinder te ondervinden van de PIP-procedure moet het bestemmingsplan rechtskracht hebben verkregen voor het ontwerp-PIP in augustus 2017 ter visie wordt gelegd. Om dit te kunnen halen mag de bestemmingsplanprocedure geen vertraging ondervinden en dient besluitvorming over de vaststelling door de raad uiterlijk 3 juli 2017 plaats te vinden.

Er zijn 20 zienswijzen ingediend waarvan 19 ontvankelijk. Er is één zienswijze buiten de termijn ingediend. De zienswijze is een dag te laat ingediend via elektronische weg. Deze is wel meegenomen met de behandeling van de zienswijzen. Eén zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De behandeling van de zienswijzen vindt u terug in hoofdstuk 3 van de 'Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede' en de daarin opgenomen staat van wijzigingen.

Ambtelijke aanpassingen

Naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen is gedurende het proces een aantal zaken naar voren gekomen naar aanleiding van het advies van de ODRU en verdere planuitwerking van de ontwikkelaar dat leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede'

Overeenkomsten

Om de afspraken over vergoeding van kosten en het kwaliteitsniveau van de uitvoering vast te leggen is in aanvulling op de fase I overeenkomst een fase II overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Met de provincie is een overeenkomst gesloten over de grondruil voor de aanleg van de verlegde Maarssenbroekseslag en het gasvulpunt.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan Haagstede heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn 20 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van alle zienswijzen is te vinden in de Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het besluit tot vaststelling van het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant en de website van Stichtse Vecht. Het bestemmingsplan wordt tevens integraal gepubliceerd op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omdat de publicatie van het vastgestelde plan niet over de vakantieperiode heen getild kan worden, zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend met een brief geïnformeerd worden. Daarnaast zal voor de vaststelling een wijkbericht worden opgesteld waarin de procedure onder de aandacht wordt gebracht.

Financiën, risico's en indicatoren

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan gemaakt. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst fase I gesloten en is een fase II overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat de ontwikkelaar de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure voor zijn rekening neemt. In de Fase I overeenkomst is vastgelegd dat de kosten voor eventuele planschade en nadeelcompensatie doorbelast kunnen worden naar de ontwikkelaar. Overeenkomstig de inhoud van de peilnota die op 11 april 2016 in de commissie fysiek domein is behandeld, wordt voorgesteld om de netto opbrengsten uit de grondtransacties te investeren in bovenwijkse infrastructurele voorzieningen van het plangebied. Het gaat hier om een netto bedrag van € 600.000,-- dat geïnvesteerd kan worden in de verplaatsing van de aansluiting op de oprit naar de Zuilense Ring, aanleg rotonde, plaatsen geluidsschermen en/of de fietsverbinding met Bloemstede.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 3 juli 2017 zal het plan, na akkoord van de provincie, zo snel mogelijk gepubliceerd en ter inzage gelegd worden voor beroep.

De provincie wordt hierover geïnformeerd in verband met het aanpassen van het Provinciaal Inpassingsplan voor de kantoren.

9 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Haagstede

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

3 en 4 juli 2017

Commissie

6 juni 2017

Registratie nummer

Z/17/105737-VB/17/08102

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- de Wet op de ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 6 juni 2017;

Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede" onder 3.3.1 tot en met 3.3.19 ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede" onder 3.3.20 niet-ontvankelijk te verklaren wegens niet verschoonbare termijnoverschrijding.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Haagstede" te wijzigen conform de in de "Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
4. Het bestemmingsplan "Haagstede" met elektronisch ID: NL.IMRO.1904. BPHaagstedeMBK-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten.
6. De financiële consequenties van de netto herinvestering mee te nemen in de begroting van 2018.

4 juli 2017

Griffier



Voorzitter



