Raad Nr. 8

29 MEI 2018

Conform besloten
De griffier.

Bestemd voor archief gemeente Stichtse Vecht

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

Raadsvoorstel (gewijzigd)

+ wijziging verbeelding

Onderwerp
bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen

Begrotingswijziging
N.v.t.

Datum raadsvergadering
29 mei 2018

Datum commissievergadering
6 februari 2018 en 15 mei 2018

Commissie
Fysiek Domein

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel
Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller
jacqueline.martens@stichtsevecht.nl
hugo.steutel@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller
0346 25 40 86 / 0346 52 48 23

Registratie nummer
Z/17/122280-VB/17/09227

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen" ontvankelijk verklaren en beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie;
2. Het ontwerpbestemmingsplan wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan het opstellen of uitvoeren van dit bestemmingsplan op de initiatiefnemers worden verhaald met behulp van de gesloten anterieure overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS.VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vaststellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen maakt de realisatie van 11 grondgebonden woningen, 5 appartementen, een restaurant en een commerciële ruimte mogelijk op het terrein van het autobedrijf Mastenbroek aan de Breedstraat in Maarssen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

2a t/m 2l: Bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS.VG01 bestaande uit een verbeelding en toelichting met regels (inclusief afzonderlijke bijlagen, waaronder de Reactienota zienswijzen).

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Doel en beoogd maatschappelijk effect
Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 11 grondgebonden woningen, 5 (sociale koop) appartementen, een restaurant en een commerciele ruimte op het terrein van het autobedrijf Mastenbroek aan de Breedstraat in Maarssen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving
Wro
Het ontwerpbestemmingplan is ter inzage gelegd op grond van afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Woonvisie
De 5 appartementen betreffen sociale koop, waarmee wordt voldaan aan de behoefte van 30% in het sociale segment, zoals volgt uit de woonvisie. Het aandeel sociaal stemt overeen met het met u eerder gedeelde overzicht Woningbouwprojecten sociale woningbouw 2014-2017.

Argumenten
1. *De ingekomen zienswijzen leiden tot een (beperkte) aanpassing van het bestemmingsplan*
   Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is het ontwerpplan op 13 oktober 2017 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn 11 reacties binnengekomen. De binnengekomen overlegreacties zijn verwerkt in de "Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen". De reacties geven op verschillende punten aanleiding tot wijziging van het ontwerp. In hoofdstuk 3 van de Nota worden deze wijzigingen genoemd.
   De onderzoeken en het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) zijn naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen aangepast.
   - De hoogte van de woningen aan het Kerkpad wordt aangepast van 7,5 respectievelijk 8 meter naar 6,6 meter.
   - Het bouwvlak van de meest zuidoostelijke woning met de bestemming 'C' wordt aangepast/ingekort.
   - Het akoestisch onderzoek is aangevuld met een memo d.d. 20 december 2017 welke wordt toegevoegd aan bijlage 2.

2. *Voor dit bestemmingsplan is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig*
   De kosten die verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan worden met een gesloten anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemers. (zie verder onder paragraaf financien, risico's en indicatoren)

Kanttekeningen
De grootste bezwaren zien op de hoogte en daardoor het gewijzigde uitzicht, privacy en lichtinval van de omwonenden. Uit de onderzoeken en uitgevoerde zonnestudie volgt dat de gewijzigde situatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en goed woon- en leefklimaat.

Communicatie en participatie
Klankbordgroep
In het kader van bewonersparticipatie is een klankbordgroep opgericht. Met deze groep hebben wij meerder bijeenkomsten gehouden, waarin de plannen en de voortgang is besproken.
- 30 juni 2014 klankbordgroepoverleg 1;
- 30 september 2014 klankbordgroepoverleg 2;
- 17 december 2014 klankbordgroepoverleg 3;
- 4 juni 2015 klankbordgroepoverleg 4;
- 12 september 2016 klankbordgroepoverleg 5.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Vooroverleg en zienswijzen
In het kader van de officiële procedure is het plan toegezonden aan de overlegpartners. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen ter inzage gelegen.
- 28 juli 2016: start inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro.
- 3 oktober 2017: besluit B&W over ontwerpbestemmingsplan: naar aanleiding van het overleg zijn de plannen al in een vroeg stadium aangepast qua situering en hoogte van de bebouwing.
- 13 oktober 2017: start ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Informatieavond
Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond georganiseerd.
- 6 november 2017: inloopavond ontwerpbestemmingsplan voor inwoners en raad.

Bijeenkomst 17 april 2018
In de raadscommissie vergaderingen Fysiek Domein van 13 februari 2018 en 15 mei 2018 is over dit plan gesproken. In de tussenliggende periode heeft op aangeven van de commissie op 17 april 2018 nog een extra bijeenkomst plaatsgehad met omwonenden van het plangebied om een aantal onduidelijkheden in het plan toe te lichten en te bespreken. Uit deze bijeenkomst en commissievergaderingen is gebleken dat bij een aantal omwonenden zorg bestaat over verlies van zonlichttoetreding als gevolg van de planontwikkeling. Het grootste pijnpunt lijkt de maximale bouwhoogte van enkele woningen gesitueerd aan de Vecht. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse van deze woningen in een maximale bouwhoogte van 11 meter. De initiatiefnemer heeft laten weten dat hij bereid is om deze bouwhoogte met 1 m te verlagen. Dit heeft het college op 15 mei 2018 voorgelegd aan de commissie Fysiek Domein. De commissie heeft ingestemd met het aanpassen van het raadsvoorstel op dit punt.

Overige communicatie
De vaststelling wordt t.z.t gepubliceerd op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant. De indieners van een zienswijze worden na vaststelling schriftelijk bericht t.a.v. de zienswijze.

Financiën, risico's en indicatoren
In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage (kostenverhaal) ten behoeve van de planbegeleiding en het in procedure brengen van het (postzegel)bestemmingsplan. Dit is geregeld in de afgesloten fase 1 en 2 anterieure overeenkomst. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling 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 zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd en is reeds een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Vervolg
Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. De ontwikkelaar zal nog vergunningen moeten aanvragen alvorens tot de daadwerkelijke bouw kan worden overgegaan.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

6 maart 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris Burgemeester

rvs (gewijzigd) Bestemmingsplan
Mastenbroek/HJ4

3-1-0001
1:001-5-2018
10:58

Raad Nr. 9

29 MEI 2018

Bestemd voor archief gemeente Stichtse Vecht

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

Conform besloten
De griffier.
+wijziging verbeelding

Raadsbesluit

Onderwerp
Bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen

Begrotingswijziging
N.v.t.

Datum raadsvergadering
29 mei 2018

Registratie nummer
Z/17/122280-VB/17/09227

Commissie
13 februari 2018 en
15 mei 2018

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:
- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018;
- de bespreking in de commissies Fysiek Domein van 13 februari en 15 mei 2018;

Besluit
1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de “Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen” ontvankelijk te verklaren en beantwoorden conform het in de voorgenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie;
2. Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de in de “Reactienota zienswijzen Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen” opgenomen “Staat van wijzigingen” die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan het opstellen of uitvoeren van dit bestemmingsplan op de initiatiefnemers worden verhaald met behulp van de gesloten overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS.VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

29 mei 2018

Griffier

Voorzitter

/1 dce45289-4f22-4806-8532-