

29 SEP. 2015

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

Raadsvoorstel

Conform besloten
De griffier.

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Zwanenburg Maarssen

Afdeling

Ontwikkeling

Mail opsteller

nanda.bader@stichtsevecht.nl

Begrotingswijziging

n.v.t.

Agendanummer

Datum raadsvergadering

29 september 2015

Registratie nummer

Z/15/46957-VB/15/05536

Commissie

1 september 2015

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de nota opgenomen commentaar en de conclusies;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Zwanenburg" te wijzigen conform de in de "Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg" 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 en uitvoeren van dit bestemmingsplan op de initiatiefnemers worden verhaald met behulp van de gesloten overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan Zwanenburg, met elektronisch ID: ~~NL.IMRO.1904.BPRaadhuisstr13NVT-VG01~~ NL.IMRO.1904.BPZwanenburgMRS-VG01¹ op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Zwanenburg maakt de realisatie van 14 grondgebonden woningen mogelijk ter plaatse van de voormalige boomgaard op de hoek van de Klokjeslaan en de Driehoekslaen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

- Overzicht proces

¹ Technische wijziging d.d. 98-12-2015 i.v.m. vergissing

- Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg d.d. 13 juli 2015
- Het bestemmingsplan Zwanenburg

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen op het terrein van de voormalige boomgaard op de hoek van de Klokjeslaan en de Driehoekslaen.

Argumenten

Voorgeschiedenis

De bestaande boomgaard op de hoek van de Klokjeslaan en de Driehoekslaen ('Zwanenburg') is niet meer levensvatbaar. De huidige eigenaar zoekt daarom naar nieuwe mogelijkheden voor de invulling van het perceel. Een omzetting naar woningbouw past binnen de ambitie van de gemeente om in de woningbehoefte van de inwoners van Stichtse Vecht te voorzien door inbreidingslocaties te benutten. Gezien de ligging is de locatie uitermate geschikt voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw.

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest bij de planvorming:

- 15 juli 2014: besluit B&W over randvoorwaarden en uitgangspunten;
- 17 maart 2015: besluit B&W over ontwerpbestemmingsplan
- 10 april 2015: start ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan
- inloopavond ontwerpbestemmingsplan voor inwoners en raad

In bijlage 1 bij dit voorstel is een overzicht te vinden van het doorlopen proces inclusief de momenten waarop overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden.

Met ingang van 10 april 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zwanenburg gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 9 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota beantwoording zienswijze Zwanenburg".

De Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Aangegeven is of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Indien voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding geven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen, dan zijn deze aanpassingen ook opgenomen in de nota. Op grond van de "Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg" is het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Aanpassingen bestemmingsplan

De zienswijzen en ambtelijke opmerkingen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De precieze aanpassingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van de "Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg".

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is nadrukkelijk overlegd met de omwonenden van de locatie. Hierbij is het streven geweest om alle direct omwonenden/betrokkenen op een lijn te krijgen. Helaas is dit moeilijk omdat (persoonlijke) opvattingen van wat mooi en lelijk is bijna nooit bij elkaar komen. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan is gekozen voor een plan dat voldoet aan alle richtlijnen van welstand en een optimale ruimtelijke kwaliteit bevat. Ondanks het zorgvuldige traject dat is doorlopen, blijft verdeeldheid bestaan onder de omwonenden en komt consensus niet tot stand. De meeste bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan kwamen van de bewoners van de Driehoekslaen en de bewoners van de Klokjeslaan 28-38. Een korte samenvatting van deze

bezwaren is hieronder weergegeven. Een gedetailleerde samenvatting en reactie op alle zienswijzen is te vinden in de "Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg".

1.1 Bezwaren bewoners Klokjeslaan 28-38

Insprekers hebben problemen met de woningen die gepland zijn langs de Klokjeslaan. Ze vinden de woningen te hoog en de plek van de woningen sluit niet aan bij de voorgeschiedenis van de locatie. Tot slot maken de bewoners zich zorgen om het aantal parkeerplaatsen.

1.2 Bezwaren bewoners Driehoeksla

Insprekers hebben problemen met de woningen die gepland zijn langs de Driehoeksla. Ze vinden 2 woningen te hoog en verzoeken om alle woningen langs de Driehoeksla maximaal 1 laag met kap te maken. Daarnaast maken de bewoners zich zorgen om het aantal parkeerplaatsen.

1.3 Reactie op de bezwaren

In de omgeving van de ontwikkeling zijn zowel woningen met 1 laag en een kap als woningen met 2 lagen en een kap aanwezig. In de nieuwe ontwikkeling zijn ook woningen met 1 laag en een kap en woningen met 2 lagen en een kap opgenomen. De ontwikkeling sluit hiermee goed aan op de bestaande omgeving.

Voor de situering van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestaande kwalitatief hoogwaardige structuur van de Klokjeslaan. De Klokjeslaan wordt met dit project afgemaakt. Om die reden wordt voorgesteld om het plan op dit onderdeel niet aan te passen.

De nu in de omgeving aanwezige informele parkeerplaatsen zullen binnen het plangebied van de ontwikkeling terug kopen en worden dus door de ontwikkelaar gerealiseerd naast de parkeerplaatsen die op basis van onze parkeernorm voor de ontwikkeling gerealiseerd moeten worden. In het gebied zullen als gevolg hiervan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Kanttekeningen

Ontwerp van de woningen

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan is de ontwikkelaar in gesprek gegaan met de omwonenden van de locatie en de welstandscommissie over de vormgeving van de woningen. De eerste schetsen zijn gepresenteerd en op dit moment worden de ingediende reacties beoordeeld. De ontwerpen van de woningen zullen uiteindelijk bij het indienen van de omgevingsvergunning worden getoetst aan het bij het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan. Het bouwplan zelf maakt geen onderdeel uit van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Sociale woningbouw

Het gemeentelijk streven is om 30% sociale woningbouw te realiseren bij elke ontwikkeling. In dit plan zijn geen sociale woningen opgenomen. Bij de opzet van het plan is gestreefd om het aantal woningen zo laag mogelijk te houden, zodat het plan goed aansluit bij de directe omgeving. Een lage woningdichtheid geeft mogelijkheden voor een ruime en groene invulling van het openbaar gebied. Daarnaast wordt met de lage dichtheid de onrust in de buurt zo veel mogelijk beperkt. Verder is bij de vormgeving van de woningen aansluiting gezocht bij de Klokjeslaan. Het plan bevat als gevolg hiervan grote vrijstaande of 2-onder-1 kap woningen. Bij deze stedenbouwkundige opzet en vormgeving is sociale woningbouw niet haalbaar. Kijken we naar de directe omgeving en de mogelijkheden dan komt de ontwikkeling van de Merenhoef gelet op het aantal te realiseren sociale woningen ruimschoots boven het percentage van 30%, waardoor het ontbreken van sociale woningen op deze locatie gecompenseerd kan worden.

Communicatie

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

In het kader van de officiële procedure heeft het bestemmingsplan Zwanenburg ter inzage gelegen. Daarnaast is het bestemmingsplan verzonden aan overlegpartners. Bij aanvang van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond georganiseerd. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het proces. Richting inwoners die niet hebben gereageerd op het bestemmingsplan zal de berichtgeving over de vaststelling via de gebruikelijke kanalen plaatsvinden.

Naast het formele communicatie traject is informeel ook gecommuniceerd met de omwonenden van de locatie. Op welke momenten dit het geval is geweest staat weergegeven in bijlage 1.

Financiën en risico's

Met de initiatiefnemers is op basis van de nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten (fase I en fase II). In de overeenkomst fase I zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over planschade en plankosten. In de overeenkomst fase II zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het project.

Bij het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan kunnen degenen 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. In geval van ontwikkelingen worden planschadeovereenkomsten gesloten.

De planschadeovereenkomst is tegelijk met de fase I overeenkomst getekend.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden beroep kunnen aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen zij een verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) vragen. Op het moment dat er beroep is aangetekend of een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd krijgt de gemeenteraad hiervan een afschrift.

18 augustus 2015

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Vast stellen bestemmingsplan Zwanenburg Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

29 september 2015

Commissie

1 september 2015

Agendanummer

Registratie nummer

Z/15/46957-VB/15/05536

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op;

- de Wet Ruimtelijke Ordening
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus
- de bespreking in de commissie van de commissie Fysiek Domein van 1 september 2015

Besluit

- 1 De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de nota opgenomen commentaar en de conclusies;
- 2 Het ontwerpbestemmingsplan "Zwanenburg" te wijzigen conform de in de "Nota beantwoording zienswijzen Zwanenburg" 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 en uitvoeren van dit bestemmingsplan op de initiatiefnemers worden verhaald met behulp van de gesloten overeenkomst;
- 4 Het bestemmingsplan Zwanenburg, met elektronisch ID: NL.IMRO.1904.BPZwanenburgMRS-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

30 september 2015

Griffier



Voorzitter



