

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

24 april 2018

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42.

Agendapunt nummer

5

Portefeuillehouder

F. Živković-Laurenta

Registratienummer

VB/18/09660

Zaaknummer

Z/18/130620

Registratiedatum

12 april 2018

Uiterste datum behandeling in raad

Pers

Paraaf + datum:

Team

Ruimtelijke
ontwikkeling

Openbaar

Openbaar

Ondernemingsraad

nee

Opsteller

Arjen Duits

Bijlagen

1. Zienswijzenreactienota
2. Wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 d.d.

Programmamanager

Gert-Jan Leunenberg

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

1. Instemmen met de verwerking/beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42.
2. Het wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 gewijzigd vaststellen.

TOELICHTING

Inleiding

In 2013 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied Maarsen naar aanleiding van de zienswijze van het kerkbestuur van de Protestantse kerk in Tienhoven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk het gebruik van de percelen Laan van Niftarlake 40-42 te wijzigen van een maatschappelijke functie en wonen naar volledig wonen. In totaal kunnen maximaal vier woningen worden toegestaan en dient er geen sprake te zijn van onevenredige aantasting van de beeldkwaliteit ter plaatse.

In 2017 heeft het kerkbestuur afspraken gemaakt over de verkoop van het totale perceel aan Dutch Housing Company (DHC). Vervolgens is het ontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake tot stand gekomen. Het ontwerpwijzigingsplan is na uw besluit op 16 januari 2018 ter inzage gelegd van 26 januari 2018 tot en met 8 maart 2018 (zes weken).

Argumenten

1. Op het ontwerpwijzigingsplan zijn in totaal 26 zienswijzen ingediend. In hoofdzaak willen de indieners van de zienswijzen dat de Protestantse kerk voor het dorp Tienhoven wordt behouden. Het bouwplan voor de vier woningen wordt als te massaal en in strijd met het beeldkwaliteitskader van het (moeder)bestemmingsplan gezien. De zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde nota en voorzien van reactie. Op enkele punten geven de zienswijzen aanleiding tot wijziging van het plan. Zo is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een aparte beeldkwaliteitsparagraaf die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Ook is de wijzigingsplantoelichting aangevuld met een passage over het Dorpsontwikkelingsplan Tienhoven en de relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding voor wijziging en zijn geen redenen om niet tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan. Voor de volledige inhoudelijke afweging wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota.
2. Conform het gestelde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen.

Kantttekeningen

1. Gezien het feit dat het plan een uitwerking is van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is het niet mogelijk om het plan volledig te laten aansluiten bij de huidige afspraken over sociale woningbouw. In het plangebied komen geen sociale woningen aangezien dit geen voorwaarde is van de uitwerkingsregels.
2. De gemeente heeft bij de start van dit project een klankbordgroep opgericht. De bedoeling was om met deze groep de verdere uitwerking van het wijzigingsplan vorm te geven. Helaas hebben de deelnemers van de klankbordgroep zelf aangegeven niet meer met de gemeente in gesprek te willen gaan zolang de gemeente een plan voor 4 woningen in overweging nam. De klankbordgroep is hierdoor niet meer bij elkaar gekomen en daardoor ook niet verder betrokken bij de planvorming.

Uitvoering

Na een positief besluit door uw college wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en Participatie

De indieners van de zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan worden bij brief geïnformeerd over de afhandeling hun zienswijzen. De zienswijzennota wordt als bijlage bij de brief gevoegd.

Raadsinformatiebrief

Wij stellen voor de volgende tekst in de raadsinformatiebrief op te nemen.

Via deze weg willen wij u informeren over de gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan 'Laan van Niftarlake 40-42' op 24 april 2018. Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van 4 woningen mogelijk op het perceel van de kerk en parochiewoning aan de Laan van Niftarlake 40 en 42 in Tienhoven.

Het ontwerp wijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting) heeft vanaf 26 januari gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentekantoor in Maarssen en was digitaal beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn in totaal 26 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor de gewijzigde vaststelling. Zo is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een aparte beeldkwaliteitsparagraaf die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. In deze paragraaf wordt uitgebreid aangegeven waarom het plan past binnen de beeldkwaliteit. Daarnaast is de wijzigingsplantoelichting aangevuld met een passage over het Dorpsontwikkelingsplan Tienhoven dat in november 2017 door de gemeenteraad van Stichtse Vecht is vastgesteld. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding voor wijziging. Het college ziet daarom ook geen redenen om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'. De volgende procedurele stap is om het wijzigingsplan voor de beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden opkomen tegen het wijzigingsplan bij de Raad van State. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend zal schriftelijk worden geïnformeerd over het besluit en de ter inzage legging van het vastgestelde wijzigingsplan.

Financiële paragraaf

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan zullen de gebruikelijke leges in rekening gebracht worden op basis van de Legesverordening.

Juridische paragraaf

Voor het wijzigingsplan is de reguliere voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. In overeenstemming met artikel 4.8 Awb is het ontwerp van het wijzigingsplan voor eventuele zienswijzen ter inzage gelegd.

Risicoparagraaf

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding 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. Hiervoor is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheidsaspecten

Over het aspect duurzaamheid zijn gelet op het gemeentelijk beleid afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Voor de vier nieuwe woningen wordt uitgegaan van een ambitieniveau 8 GPR. Daarnaast zal de initiatiefnemer zodra hij de omgevingsvergunning aanvraagt, moeten voldoen aan de geldende eisen op het gebied van gasloos bouwen.

Overige aspecten

Er zijn geen overige aspecten.