

Het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren

Gelezen het collegevoorstel met nummer 275672 Vaststellen uitwerkingsplan Zorglandgoed Hoogerlust

Besluit

Het Uitwerkingsplan "Landelijk Gebied-Zorglandgoed Hoogerlust" (id: NL.IMRO.1942.UP2016B002003M-va01) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren, gehouden op 14 februari 2017



D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris



drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Zaaknummer	275672
Datum opstellen voorstel	2 februari 2017
Onderwerp	Vaststellen uitwerkingsplan Zorglandgoed Hoogerlust
Portefeuillehouder	Wethouder C..H. Boland
Vertrouwelijkheid	Nee
Afdeling	Projectbureau
Steller	Twan Zeegers
Telefoonnummer steller	06 - 21518281

1. B&W besluiten:

het Uitwerkingsplan "Landelijk Gebied-Zorglandgoed Hoogerlust" (id: NL.IMRO.1942.UP2016B002003M-va01) vast te stellen.

2. Inleiding

Op 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Muiden bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgesteld. Ter plekke van het terrein De Hoogerlust aan de Weesperbinnenweg te Muiden is in dit bestemmingplan de bestemming 'Maatschappelijk uit te werken' opgenomen. In artikel 31 zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor zorglandgoed en in diverse regels is het kader gegeven waarbinnen het college van B&W voor de invulling van het plan een uitwerkingsplan mag vaststellen.

De locatie waar het uitwerkingsplan betrekking op heeft is door de Dienst Landelijk Gebied in goed overleg met de gemeente middels een verkoopprocedure verkocht. Onderdeel van de verkoopprocedure was het leveren van een ontwikkelingsvisie voor de locatie. De huidige beheerders van de zorgboerderij samen met een horecaondernemer en investerings- en vastgoedontwikkelingsbedrijf KNSF zijn een samenwerking aangegaan en hebben de visie 'Zorglandgoed Hoogerlust' opgesteld. Deze samenwerkende partijen zijn geselecteerd voor de koop. In de verkoopprocedure is vastgelegd dat de beoogde ontwikkeling planologisch vastgelegd wordt in een uitwerkingsplan.

Een ontwerp van het uitwerkingsplan heeft van 8 december 2016 t/m 18 januari 2017 ter visie gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen met betrekking tot het plan kenbaar te maken.

Per brief van 16 januari 2017 hebben Gasunie Grid Services B.V. en Gasunie Transport Services gezamenlijk (verder: Gasunie) een zienswijze ingediend. Gasunie wijst er in de zienswijze op dat er in het plangebied een gastransportleiding van Gasunie ligt en verzoekt de planregels van de bestemming 'Leiding-Gas' aan te passen conform de wettelijke voorschriften. In het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de raad het college echter alleen de bevoegdheid gegeven om de bestemming 'Maatschappelijk uit te werken' (artikel 31 in bestemmingsplan Landelijk Gebied) in een uitwerkingsplan uit te werken. De bestemmingsregels in bestemmingsplan Landelijk Gebied die betrekking hebben op de dubbelbestemming voor de gasleiding die deels in het plangebied voor het zorglandgoed ligt, mogen niet door het college in dit uitwerkingsplan worden gewijzigd, derhalve zijn deze letterlijk overgenomen uit het 'moederplan'. Omdat de zienswijze van Gasunie formeel geen betrekking heeft op het onderwerp van de collegebesluitvorming, wordt de zienswijze niet ontvankelijk verklaart. Ambtelijk is hierover met de contactpersoon van de Gasunie over afgestemd.

Het ter vaststelling voorliggende uitwerkingsplan is derhalve ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan.

In de uitwerking in het uitwerkingsplan zijn enkele locaties vastgelegd waar het mogelijk is om een geluidgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder te vestigen. Bij het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan dienen de wettelijke grenswaarden voor geluidsbelasting in acht genomen te worden. Om dit te kunnen doen dient voorafgaand aan of uiterlijk gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan een besluit hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder genomen te worden. T.a.v. het ontwerp besluit hogere grenswaarde, dat gelijktijdig met het ontwerp uitwerkingsplan ter visie heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ontvangen. De directeur van Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek heeft het besluit tot vaststelling van hogere waarden op 6 februari 2017 namens het college van B&W genomen.

3. Beoogd effect

- Door het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan geeft het college invulling aan de wettelijke verplichting om binnen de planperiode (10 jaar) van bestemmingsplan Landelijk Gebied (het moederplan) en uitwerkingsplan op te stellen binnen het kader van de uitwerkingsregels.
- Door het vaststellen van het uitwerkingsplan vervalt, na het moment van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan, het voorlopige bouwverbod voor het gebied en kan de verdere ontwikkeling van het zorglandgoed Hoogerlust ter hand worden genomen.

4. Argumenten

Het besluit is doeltreffend met het oog op hiervoor behandelde beoogde effecten.

5. Houd rekening met

- De in bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen uitwerkingsregels voor de bestemming 'Maatschappelijk uit te werken', die op grond van de Wet ruimtelijke ordening het kader voor de uitwerking in het uitwerkingsplan vormen.
- De door de ontwikkelaar beoogde ontwikkeling in lijn met de door de ontwikkelaar opgestelde ontwikkelingsvisie die tijdens de verkoopprocedure van de grond door Dienst Landelijk Gebied mede basis was voor het besluit de grond aan ontwikkelaar te verkopen.
- De verplichting uit de Wet Geluidhinder om bij de vaststelling van het uitwerkingsplan de wettelijke grenswaarden in acht te nemen, o.a. door voorafgaand aan de besluitvorming over het uitwerkingsplan een hogere grenswaarde Wet Geluidhinder vast te stellen voor enkele locaties waar geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt.
- De beoogde nieuwe accommodatie voor Tuindersvereniging De Westbatterij direct ten westen van het plangebied en op een deel van gronden aan de noordzijde die onderdeel zijn van het plangebied van het uitwerkingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'De Tuinen van Hoogerlust' in procedure. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter visie gelegen en het raadsvoorstel dat gericht is op vaststelling van het bestemmingsplan is in procedure. In de opzet en ruimtelijke onderbouwing van uitwerkingsplan en bestemmingsplan wordt rekening gehouden met beide aaneengesloten ontwikkelingen. Door eerst het uitwerkingsplan vast te stellen, geeft het college voor het gehele gebied van de uit te werken bestemming invulling aan de verplichting het plan binnen de planperiode van bestemmingsplan Landelijk Gebied uit te werken. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om te besluiten een deel

van het gebied met de uitgewerkte maatschappelijke bestemming, een nieuwe recreatieve bestemming als volkstuinencomplex te geven.

6. Middelen

- De met het uitwerkingsplan gepaard gaande gemeentelijke kosten worden gedekt door leges. Er zijn geen bovenwijkse voorzieningen aan de orde.

7. Communicatie

De communicatie over het uitwerkingsplan gebeurt overeenkomstig de in de wet voorgeschreven wijze. Er wordt een kennisgeving in de Staatscourant, het Gemeentebled en op de gemeentelijke website geplaatst. Het uitwerkingsplan zal via ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website toegankelijk zijn. Op de gemeentelijke website is onder 'plannen en projecten' een onderdeel aangemaakt over Zorglandgoed Hoogerlust waarop ook het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd.

Gasunie zal als indiener van de zienswijze per brief over het besluit worden geïnformeerd en de wijze waarop de zienswijze daarbij betrokken is.

8. Uitvoering, tijdpad, evaluatie

- Na vaststelling, wordt van het besluit tot vaststelling kennisgegeven op de hiervoor aangegeven manier. Na deze kennisgeving start een periode van 6 weken waarin het mogelijk is om in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit.
- Het uitwerkingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien beroep tegen het vaststellingsbesluit van het uitwerkingsplan is ingesteld en er in de beroepsperiode tevens een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat de rechter op het verzoek om voorlopige voorziening heeft verwacht.
- Nadat het uitwerkingsplan in werking is getreden is het vervolgens aan de ontwikkelaar om daadwerkelijk tot ontwikkeling van dit gebied over te gaan overeenkomstig de mogelijkheden die het uitwerkingsplan hiertoe biedt.

Bijlage(n)

- Uitwerkingsplan "Landelijk Gebied-Zorglandgoed Hoogerlust", d.d. 7 februari 2017
- Bijlage 1 bij Uitwerkingsplan: Zorglandgoed Hoogerlust, Beschrijving ontwikkelplan zorglandgoed Hoogerlust, januari 2015
- Bijlage 2 bij Uitwerkingsplan: Akoestisch onderzoek, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitwerkingsplan zorglandgoed Muiden, Referentie: PLA.15.05, 4 oktober 2016
- Bijlage 3 bij Uitwerkingsplan: Quick scan Flora en Fauna, Zorglandgoed Hoogerlust te Muiden, Laneco, projectnummer 7.15.04, 28 september 2015
- Bijlage 4 bij Uitwerkingsplan: Verkennend bodem-, asbest-, waterbodemonderzoek en onderzoek waterkwaliteit en bodemkundig onderzoek, Inventerra, rapportnummer: 15-2203-R01AvH, 22 maart 2016
- Bijlage 5 bij Uitwerkingsplan: Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding W-533-01, 26 maart 2013, Rapport 74102436-GCS 13.R.53631, KEMA
- Besluit hogere waarden Wet Geluidhinder d.d. 6 februari 2017, met kenmerk 187022/HZ_BHG-46946