

## B&W VOORSTEL

Agendapunt

Zaaknummer 1446826

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan Hofstede 27

Ambtenaar An van de Weerdhof

Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen

Telefoonnummer (0318) 538337

Paraaf TL / AO

Datum advies 17 juli 2022

Registratienummer

Kopie aan team ROB

Openbaar Ja

Paraaf toetser

Akkoord Bespreken Kopie

Burgemeester

Planning behandeling

B&W

Commissie

Raad

Weth. Strooboscher

Weth. Lichtenberg

Weth. Verloop

Weth. Beek

Advies secretaris

**Datum vergadering: 16 augustus**

**Beslissing:** Akkoord conform het voorstel.

### Voorgestelde beslispunten

1. Het wijzigingsplan Hofstede 27 ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.Hofstede27-vg01 met bijbehorende bestanden.

## **Inleiding**

In 2015 diende Van der Meijden vastgoed B.V. een conceptaanvraag in voor de herontwikkeling van het perceel Hofstede 27. Er passeerden vele ontwerpen de revue. Op 3 februari 2020 diende de aanvrager aangepaste tekeningen in voor de bouw van 4 woningen. Op basis van deze tekeningen besloot u onder voorwaarden positief te staan tegenover de herontwikkeling. Voorafgaand aan de planologische procedure zijn er bewonersavonden georganiseerd.

Met de initiatiefnemer is ondertussen een exploitatieovereenkomst gesloten. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en beschreven in voorliggend ontwerp wijzigingsplan. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 4 woningen. Tijdens de zienswijzeperiode zijn er 4 zienswijzen ingediend.

## **Beoogd resultaat**

Een geldend wijzigingsplan dat de bouw van 4 woningen op het perceel van Hofstede 27 mogelijk maakt.

## **Argumenten**

### *1.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan*

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 3 maart 2022 tot en met 13 april 2022 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Verder kon het plan via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden ingezien. Gedurende de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens deze periode zijn er 4 zienswijzen voor dit plan ontvangen. Eén zienswijze richt zich op de verkeerssituatie voor de Schelf. Dit valt buiten het wijzigingsplangebied en leidt niet tot aanpassingen in het wijzigingsplan. Wel wordt er onderzocht of er tijdelijke maatregelen te treffen zijn om de verkeersveiligheid te verbeteren totdat met de reconstructie een definitieve oplossing kan worden gerealiseerd. De reconstructie van de Schelf staat voor 2025 op de planning. Drie zienswijzen richten zich op het heien. Uit de sonderingsgegevens blijkt dat er gefundeerd kan worden op staal, paalfundering is niet aan de orde.

### *1.2 Het wijzigingsplan is in overeenstemming met geldend beleid*

De uitvoering van de mogelijkheden uit voorliggend wijzigingsplan 'Hofstede 27' achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. De woningen worden goed ingepast in de omliggende woonwijk. In (de toelichting van) het ontwerp wijzigingsplan (bijlage 1) wordt dit nader gemotiveerd en wordt aangegeven dat het plan voldoet aan gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. Ook wordt aangegeven waarom het vanuit ruimtelijk, economisch en juridisch oogpunt verantwoord is om de wettelijke procedure voor de wijziging van het geldende wijzigingsplan op te starten.

### *1.3 Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten*

De Raad van State bepaalde 29 mei 2019 dat het landelijke stikstofbeleid, het Programma Aanpak stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor vergunningverlening. Vanaf dat moment moet bij nieuwe ontwikkelingen vooraf vaststaan dat de hoeveelheid stikstof op beschermd natuurgebied niet toeneemt. Om dit te toetsen is een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator. Uit deze berekening blijkt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000- gebieden (onder de 0,00 mol/ha/jaar).

## **Kanttekeningen**

### *Parallel aan het wijzigingsplan wordt de procedure Hogere grenswaarden (geluid ) doorlopen*

Voor de nieuw te bouwen woningen aan Hofstede 27 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de A12. Dit blijkt uit het bij het wijzigingsplan gevoegde akoestisch onderzoek. De hogere grenswaarden procedure zal net als een bestemmingsplanprocedure moeten worden voorbereid conform afdeling 3:4 Algemene wet

Toelichting op de voorgestelde beslispunten:

bestuursrecht. Dit betekent dat een ontwerpbesluit gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage is gelegd. De hogere waarden worden door de burgemeester en wethouders vastgesteld. De Omgevingsdienst regio Utrecht is namens burgemeester en wethouders gemandateerd dit besluit te nemen. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijk met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Daarmee kan het besluit "hogere grenswaarden geluid" ongewijzigd genomen worden.

### **Aanpak en uitvoering**

Na vaststelling van het wijzigingsplan Hofstede 27 volgt publicatie van het wijzigingsplan in het Gemeenteblad. Verder zal het wijzigingsplan digitaal ontsloten worden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en worden de stukken gedurende zes weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen in die periode een beroep in stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Kosten, baten, dekking**

Kosten voor het wijzigingsplan worden via een exploitatieovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

### **Communicatieaspecten**

De aanvrager wordt geïnformeerd over het besluit voordat het openbaar wordt, ook worden de reclamanten geïnformeerd over het besluit en wat er met de zienswijzen is gedaan. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

#### *Communicatielijijn*

Het college heeft besloten het wijzigingsplan Hofstede 27 vast te stellen. Dit plan maakt het mogelijk om vier woningen te realiseren. De woningen zullen qua uitstraling en omvang aansluiten bij de woningen in de omliggende woonwijk. Voorafgaand aan de wettelijke procedure zijn de omwonenden geïnformeerd. Tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Zienswijze 1 gaat over de situering buiten het wijzigingsplan, daar wordt in de reactienota op in gegaan. Hiervoor moesten zaken worden uitgezocht. De ontwikkelaar heeft aan de hand van het sonderingsrapport aangegeven dat er geen noodzaak is om te heien, waardoor de vrees van 3 reclamanten kan worden weggenomen. De reclamanten worden hierover geïnformeerd.

### **Publicatieplicht**

Ja

### **Raadsinformatiebrief**

Niet van toepassing

### **Aanvullende aandachtspunten**

#### **Financiële aspecten**

Niet van toepassing

#### **P&O aspecten**

Niet van toepassing

#### **OR & GO**

Advies OR: Niet van toepassing

Advies GO: Niet van toepassing

### **Juridische aspecten**

Een procedure van een wijzigingsplan vindt de juridische basis in artikel 3.9a Wro.

Het aangaan van een exploitatieovereenkomst is geregeld in artikel 6:12 Wro.  
De mogelijkheid om hogere waarden toe te staan is geregeld in artikel: 110 Wgh.

**Wkpb-plicht**

Paraaf Wkpb-beheerder:

Niet van toepassing

**Informatie- en automatiseringsaspecten**

Niet van toepassing

**Overleg gevoerd met adviesraden**

Niet van toepassing

**Extern / intern overleg gevoerd met**

Afdeling WSB

Omgevingsdienst Regio Utrecht

**Overige aspecten**

Niet van toepassing

**Bijlagen**

1. Wijzigingsplan Hofstede 27, Toelichting
2. Wijzigingsplan Hofstede 27, Regels
3. Wijzigingsplan Hofstede 27, Verbeelding
4. Nota zienswijzen
5. Hogere waardenbesluit Hofstede 27