

- 1 JULI 2014

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 140346 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)  
[info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)

## Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Conform besloten  
De griffier.

Portefeuillehouder  
F. Živković – Laurenta

### Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan De Karavaan 1e herziening

### Afdeling

Ontwikkeling

### Mail opsteller

[sylvia.lutters@stichtsevecht.nl](mailto:sylvia.lutters@stichtsevecht.nl)

### Begrotingswijziging

n.v.t.

### Agendanummer

### Datum raadsvergadering

1 juli 2014

### Registratie nummer

Z/14/33063-VB/14/04014

### Werksessie

10 juni 2014

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De ambtshalve aanpassing die is opgenomen in de "Nota zienswijzen d.d. 6 juni 2014" af te handelen conform het in de nota opgenomen voorstel;
2. het ontwerpbestemmingsplan "De Karavaan 1e herziening" te wijzigen conform de in de "Nota zienswijzen d.d. 6 juni 2014" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van het besluit;
3. het gewijzigde bestemmingsplan "De Karavaan 1<sup>o</sup> herziening" vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien woningbouwcorporatie Portaal en de gemeente Stichtse Vecht een koop-samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten.

### Samenvatting

Het bestemmingsplan De Karavaan is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Stichtse Vecht vastgesteld. Het plan gaat uit van de realisatie van 57 sociale huurwoningen, 9 grondgebonden woningen, een kinderdagverblijf van 700 m<sup>2</sup> en een buurtkamer van 95 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling is gepland op en in de nabijheid van de in 2003 afgebrande basisschool "De Karavaan" in de wijk Kamelenspoor in Maarssenbroek. Aangezien de functie van kinderdagverblijf is komen te vervallen vanwege onvoldoende afzetmogelijkheden, heeft woningbouwcorporatie Portaal verzocht om deze ruimte op de begane grond om te zetten naar 4 extra sociale huurwoningen. De totale bouwmassa wordt hierdoor iets verkleind. Ook is op andere punten onderzocht of de eventueel planologische benadeling voor omwonenden kan worden beperkt door het schrappen van (overbodige) bepalingen in de regels van het bestemmingsplan, zoals de beroepen en bedrijven aan huis regeling. Ten slotte is het plan geactualiseerd op de meest recente inrichtingstekeningen voor de buitenruimte en is voor basisschool "De Kameleon" en de Koninkrijkszaal van de Jehova Getuigen ruimte opgenomen voor het realiseren van bijgebouwen tot 50 m<sup>2</sup> hetgeen in het moederplan per abuis is vergeten mee te nemen. De herzieningen zijn technisch en niet beleidsmatig van aard. Ze passen qua aard en omvang binnen het gestelde in de toelichting van het geldende moederplan "De Karavaan".

## Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "De Karavaan 1<sup>e</sup> herziening"
- Nota zienswijzen d.d. 6 juni 2014 en Staat van wijzigingen

## Doel en beoogd maatschappelijk effect

Door de herziening van het bestemmingsplan kunnen binnen het plangebied 61 sociale huurwoningen (i.p.v. 57) en 9 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het plan op een aantal punten aangepast om de eventuele planologische benadeling voor omwonenden te beperken. Tot slot is het plan aangepast aan de meest recente inrichtingstekeningen en is ruimte geboden voor het realiseren van bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup> bij de bestaande gebouwen met een maatschappelijke bestemming.

## Argumenten

De wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "De Karavaan" luiden als volgt:

1. De mogelijkheid voor een kinderdagverblijf van 700 m<sup>2</sup> komt te vervallen.
2. Het deel van het bouwvlak met een hoogte van 4 meter komt hiermee eveneens te vervallen alsmede de mogelijkheid van een buitenruimte voor een kinderdagverblijf in de groenbestemming.
3. In ruil voor het kinderdagverblijf zal ruimte worden geboden voor 4 extra sociale huurwoningen.
4. Het bij recht toestaan van beroepsuitoefening aan huis en de bedrijfsmatige activiteiten aan huis komen te vervallen.
5. De aanduiding voor het maximaal toelaatbare oppervlak, binnen de bestemming maatschappelijk, is met 50 m<sup>2</sup> verhoogd (standaardregel voor bijgebouwen) omdat per abuis het oppervlak van de toegestane erfbouwing in het vastgestelde plan niet is meegeteld.
6. De mantelzorgregeling, zoals opgenomen in artikel 6.5, op basis waarvan een extra woning kan worden gerealiseerd is komen te vervallen want deze heeft geen toegevoegde waarde in dit plangebied waarin overwegend gestapelde huurwoningen worden gerealiseerd. Mantelzorg binnen een woning blijft altijd bij recht mogelijk. Het gaat hier om de oprichting van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk.
7. De meest recente inrichtings- en eigendomstekeningen hebben geleid tot marginale aanpassingen van sommige bestemmingsgrenzen.
8. De standaardregeling voor een (ondergronds) afvalinzameling- en waterbergingsysteem in de openbare ruimte is opgenomen in de groen- en verkeersbestemming conform het algemeen beleid binnen de gemeente.
9. Om de onderbouw meer speelruimte te geven en de speelvoorzieningen en berging beter in te kunnen passen op het schoolplein van KBS De Kameleon wordt de maatschappelijke bestemming iets uitgebreid.

De veranderingen in het plan dragen een ondergeschikt karakter en betreffen een technische beleidsarme aanpassing. De aanpassingen hebben een verkleining van de eerder toegestane bouwmassa tot gevolg en passen binnen de in het moederplan vastgestelde contouren voor wat betreft milieu, verkeer, ecologie en water.

Het omzetten van de ruimte voor een kinderdagverblijf naar 4 sociale huurwoningen is een direct gevolg van het gegeven dat Kind&Co heeft aangegeven geen interesse (meer) te hebben in de nieuwbouwlocatie.

De bovengenoemde in de herziening opgenomen wijzigingen leiden tot een beperking van het eventuele planologische nadeel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

### **Kanttekeningen**

Met woningbouwcorporatie Portaal zijn in maart 2014 afspraken gemaakt over het moment van indiening en afhandeling van de aanvragen om omgevingsvergunning. Omwille van de planning is het van belang dat het bestemmingsplan "De Karavaan 1<sup>e</sup> herziening" voor het zomerreces wordt vastgesteld. De stukken zijn daarom tijdens de ter inzage legging van het ontwerp in route gebracht. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

### **Communicatie**

Ten aanzien van de ter inzage legging en communicatie zijn de regels in de Wet ruimtelijke ordening gevolgd. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan voorafgaand aan de ter inzage legging toegestuurd aan de klankbordgroepen en op 24 april 2014 met hen besproken.

De klankbordgroep bestaat uit afgevaardigden van de wijkcommissie Kamelenspoor, direct omwonenden, basisschool De Kameleon, Jehova Getuigen en woningbouwcorporatie Portaal.

### **Financiën en risico's**

Het bestemmingsplan betreft een technische herziening. Er zijn geen wijzigingen te benoemen ten opzichte van het op 30 mei 2013 vastgestelde moederplan. Financiële aspecten zijn afgewikkeld in de tussen Portaal en de gemeente gesloten koop- en samenwerkingsovereenkomst. Om de met Portaal overeengekomen strakke planning te halen is het van belang dat de herziening voor het zomerreces wordt vastgesteld.

### **Vervolg**

Na de vaststelling en in werking treding van het bestemmingsplan kan de aanvraag om omgevingsvergunning met daarin de 4 extra sociale huurwoningen door Portaal worden ingediend en afgehandeld. Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunningen kunnen belanghebbenden rechtsmiddelen aanwenden.

6 mei 2014

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester



# Raadsbesluit (Gewijzigd)

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Karavaan 1e herziening

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Datum raadsvergadering

1 juli 2014

## Werk sessie

10 juni 2014

## Agendanummer

## Registratie nummer

Z/14/33063-VB/14/04014

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

## Gelet op:

- de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 mei 2014;
- de bespreking in de werksessie van 10 juni 2014;

## besluit

1. De ambtshalve aanpassing die is opgenomen in de "Nota zienswijzen d.d. 6 juni 2014" af te handelen conform het in de nota opgenomen voorstel.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "De Karavaan 1e herziening" te wijzigen conform de in de "Nota zienswijzen d.d. 6 juni 2014" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van het besluit.
3. Het gewijzigde bestemmingsplan "De Karavaan 1e herziening" vast te stellen.
4. Een exploitatieplan vast te stellen aangezien woningbouwcorporatie Portaal en de gemeente Stichtse Vecht een koop-samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten.

1 juli 2014

Griffier



plw. Voorzitter



