Maarssen, 14 mei 2021

Geachte Raad- en Commissieleden,

Bijgaand vindt u het raadsvoorstel “Ontwikkeling Straatweg 76a Breukelen” dat door ons van commentaar is voorzien. Samenvattend kan men stellen dat de Gemeenteraad niet juist en onvolledig is geïnformeerd. Door een volstrekt verkeerde voorstelling van de feiten gecombineerd met een gebrek aan kennis over het gemeentelijke- en provinciale beleid in deze, kunnen wij slechts de conclusie trekken dat het hier om een vooringenomen besluit gaat. Dit geldt niet alleen voor dit Raadsvoorstel maar ook voor de overige correspondentie, besluiten en beweringen. Vanwege de grootte van het dossier en de rode draad van het gemeentelijke beleid is besloten slechts dit Raadsvoorstel van commentaar te voorzien. Ons ingediende plan is ruimtelijk zeer goed onderbouwd met de nadruk op behoud door ontwikkeling, aandacht voor cultuurhistorie en het algemeen belang.

Vanwege het door ons ingevoegde commentaar is de door de gemeente gemaakte layout niet meer conform. Onze excuses hiervoor.

Jan Mur en Tessa Overdijkink

Bijgesloten vindt u een foto en schermafdruk van de cultuurhistorische waardenkaart.

Raadsvoorstel

Onderwerp
Weigering bestemmingsplan Straatweg naast 76a Breukelen

Begrotingswijziging
n.v.t.

Aan de gemeenteraad **Voorgesteld Besluit**

Portefeuillehouder
M. van Dijk

Organisatie onderdeel
Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller
Joop.Bienefelt@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller 0346254309

Registratie nummer
Z/20/179985-VB/20/96055

1. De aanvraag voor het vaststellen van het bestemmingsplan “Straatweg naast 76a, Breukelen” af te wijzen.

Samenvatting

Op 28 februari 2020 heeft de gemeente een verzoek om een bestemmingsplanherziening ontvangen voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel naast Straatweg 76a te Breukelen, kadastraal bekend onder gemeente Breukelen-Nijenrode, sectie B, perceel 5119. Met het ingediend bestemmingsplan “Straatweg naast 76a, Breukelen” wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt, gelegen langs de Vecht op een buitenplaatszone.

Het ingediende plan voldoet niet aan het provinciaal beleid (wel degelijk en bovendien ligt het niet alleen binnen de bebouwde kom, maar ook binnen de rode contouren)en past niet in de gemeentelijk visie (het past heel goed binnen de gemeentelijke visie maar men is niet op de hoogte van de eigen visie (punt 3) en het gemeentelijk beleid (er is gebrek aan gemeentelijk beleid op dit vlak). Binnen de bebouwde kom komt het eerste beleidsoordeel toe aan de gemeente en niet aan de provincie. De ontwikkeling van een woning op deze locatie voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening (er is een uitstekende ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door specialisten en bijgevoegd maar kennelijk niet bestudeerd) en daarom wordt geadviseerd deze aanvraag af te wijzen.

Bijlagen

1. 2020-03-24 Toelichting
2. 2020-02-28 Verbeelding;
3. 2020-03-24 Regels;
4. 2020-02-24 Ruimtelijke onderbouwing;
5. 2016-11-28 Cultuurhistorische verkenning;
6. 2016-09-13 besluit VOP
7. 2018-12-04 Collegebesluit
8. 2019-02-05 Collegebesluit
9. 2017-11-04 Advies VPC en verslag
10. 2019-01-14 Advies cultuurhistorie
11. 2014-07 leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen
12. 2014-10-14 De Utrechtse buitenplaatsenbiotoop
13. 2020-09-01 Voorgeschiedenis en uitgebreide argumenten

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De initiatiefnemer heeft een conceptbestemmingsplan ingediend om de bouw van een vrijstaande woning in een Historische buitenplaatszone langs de Vecht mogelijk te maken. Dit is niet correct. Het oostelijk gedeelte van het terrein ligt niet in de provinciale buitenplaatsbioop/zone. Zie bijlage 1. Het plangebied is gelegen binnen het kadastrale perceel 5119. Dit perceel is omsloten door het veel grotere perceel 5118, in eigendom van de vader van de initiatiefnemer, waarop de bestaande woning Straatweg 76a is gelegen.

De aanleiding is de zorgbehoefte van de ouders en zoon van de initiatiefnemer. Door het bouwen van de woning zal volgens initiatiefnemer het groene woonensemble beter met de omgeving worden verbonden. Verder zal volgens initiatiefnemer het toevoegen van de woning functioneren als economische drager voor het onderhoud van het terrein. Niet als financiele/-economische drager, er wordt immers geen kavel verkocht aan derden en er komt dan ook geen geld binnen dat kan worden aangewend. Wel wordt onderhoud bestendigd door toevoegen van nieuwe capabele bewoners. 'drager in natura' zou je kunnen zeggen.

De nieuwe woning is voorzien op de plek van het huidige schapenverblijf, tegen de rand van het bosschage gebouwd en is hiermee zichtbaar vanaf de Vecht. De grond maakte ooit deel uit van de buitenplaatsen Vreedenoord en Boom en Bosch en had eerder de functie van moestuin. Ruimtelijk maakt dit perceel momenteel deel uit van de open weide welke begrensd wordt door cultuurhistorische elementen met een hoge waarde zoals de meanderende beek en het parkbos. Als ruimtelijke onderbouwing wordt het concept VreedenBosch geïntroduceerd. Dit is een nieuw te creëren woonensemble, ofwel een nieuwe buitenplaats (dit wordt helemaal niet beweerd noch nagestreefd en is een draai van de gemeente. Het is een onjuiste interpretatie van het beoogde “Vechtse woonensemble”. Een buitenplaats heeft bepaalde vastgelegde kenmerken, ruimtelijk en ook juridisch. Hier wordt bedoeld een ruimtelijk samenstel van bebouwing, ruimte en groen, in Vechtse traditie. Dat is ruimer. waarin de door initiatiefnemer gewenste woning een onmisbare rol speelt.

Voorgeschiedenis

Voorafgaande aan dit verzoek is reeds driemaal door de gemeente negatief besloten op het verzoek om medewerking te verlenen voor de bouw van een woning op de beoogde locatie; éénmaal ambtelijk na een vooroverleg en twee maal middels een collegebesluit. De besluiten zijn als bijlagen toegevoegd**.** Daarnaast is een document voorgeschiedenis en uitgebreide argumenten toegevoegd, bijlage 13. Er is 3 maal besloten omdat de besluiten van dermate slechte kwaliteit waren dat uiteindelijk in overleg met Burgemeester en Secretaris is besloten tot een heroverweging. Ook deze heroverweging was bestuurlijk onwaardig en alle verzoeken tot uitleg of onderbouwing van de beweringen werden afgewezen. “Meneer Mur, we kunnen opschrijven wat we willen aangezien een VOP niet vatbaar is voor beroep of bezwaar”. Ook de Raad van State heeft nu geoordeeld dat alle 3 besluiten (die door de gemeente keer op keer worden aangevoerd en tevens tijdens de zitting in haar pleidooi werden gebruikt) onvoldoende waren.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Nieuwbouw van een woning is niet toegestaan binnen de bestemming “buitenplaats”, van het bestemmingsplan “Rondom de Vecht” vastgesteld op 19 november 2019. De gronden waartoe het plangebied behoort zijn bedoeld voor het behoud, herstel en beheer van de cultuurhistorische bebouwing en landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden. Dit is onvolledig. De volledige definitie is:

De voor ‘Buitenplaats’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a het behoud, herstel en beheer van:
1 cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van (een ensemble van) landhuizen, woningen, bijgebouwen, theekoepels, hekwerken en dergelijke;

2 landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de vorm van (elementen uit) (natuur- /over-) tuinen, parken, bossen, waterpartijen;

b gebruik ten dienste van de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Wonen - 3' van de aanwezige hoofdgebouwen;

Het bestemmingsplan volgt daarbij de uitgangspunten van de provincie. Om het bouwen van een woning mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer dit conceptbestemmingsplan ingediend.

Op 9 december 2020 heeft de Raad van State geoordeeld dat onze zienswijze, waarin onder andere de Buitenplaats bestemming bestreden werd, ten onrechte niet behandeld is. De RvS heeft de Gemeente opgedragen dit te repareren binnen 20 weken. Deze termijn is reeds verstreken (28 april 2021) en tot op heden is dit nog niet gerepareerd. Volgens de Nota van Zienswijze en de uitspraak van de RvS is de enkelbestemming Buitenplaats op het gehele gebied niet correct.

Het ingediende plan is getoetst aan het provinciaal beleid; de provinciale structuurvisie, de provinciale verordening, de leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen en de Utrechtse buitenplaats biotoop. Het ingediende plan is niet voorgelegd aan de provincie waardoor toetsing aan provinciaal beleid niet zorgvuldig is geweest. Het provinciale beleid geeft, zoals het voorgelegde bestemmingsplan ook nadrukkelijk onderbouwt, voldoende ruimte om dit initiatief goed te keuren. De gemeente heeft zelf geen beleid waarmee deze ontwikkeling in strijd is.

De grondslag voor het afwijzen van de aanvraag tot het vaststellen bestemmingsplan ligt in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening; afwijzen kan wanneer de raad dit niet in het belang van de goede ruimtelijke ordening acht.

Argumenten

1. *Ruimtelijk concept niet levensvatbaar*

Initiatiefnemer maakt niet duidelijk op welke wijze de landschappelijke aanpassingen buiten dit voorliggende bestemmingsplan en op grond van anderen worden uitgevoerd en in de toekomst kunnen worden geborgd. Het ingediende bestemmingsplan kan het concept buiten haar plangrenzen niet uitvoeren en niet garanderen. Correct, aangezien de gemeente niet in overleg wilde treden. Is het feit dat een situatie in stappen verbeterd moet worden en dat die stappen niet tegelijk gezet kunnen worden een reden om de eerste stap niet te zetten? Juist het geven van een breder kader, ook in de tijd, is toch juist de kwaliteit van het aanleveren van een VISIE in plaats van puur een eigen plan? Wordt die gedegenheid nu dan in feite tegen initiatiefnemer gebruikt? Bovendien wordt in het stuk duidelijk aangegeven dat de eerste stap, het nieuwe huis aan de Vecht, de belangrijkste is in het realiseren van de visie. Het meer openen van groen waardoor meer zicht ontstaat op bestaand huis De Kaap naar de Straatweg is een aanbeveling die het geheel nog sterker maakt, maar niet voorwaardelijk is. (jurisprudentie 14-08-2019 en bekrachtigd in deze zaak op 9 december 2020).

2. Aanvullende kwaliteitsimpulsen niet concreet en niet geborgd.

Voor het versterken van de kwaliteit van de plek worden enkele suggesties voorgesteld waarbij de familie de gemeente uitnodigt om hierover in gesprek te gaan. Deze suggesties zijn niet concreet genoeg om mee te worden genomen in de onderbouwing van een bestemmingsplan. Deze suggestie is door gemeente niet in overweging genomen. Moet dan in plaats van een formele afwijzing hier niet eerst dat gesprek worden gevoerd om tot de gewenste concreetheid te komen? Ook hier heeft de Raad van State geoordeeld dat het aan de gemeente is om de initiatiefnemer uit te nodigen alsnog te voldoen aan het gevraagde.

3. Stelling dat het geen kwestie is van of maar hoe er gebouwd kan worden aan de Vecht is niet onderbouwd

In de ruimtelijke onderbouwing Huis Vreedenbosch wordt gerefereerd aan de “VechtVisie’. Hierin zou beschreven staan dat “het geen kwestie “(is) van *of* maar *hoe* je kan bouwen aan de Vecht.” De VechtVisie is niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het is niet vastgesteld door de gemeenteraad. Op internet is het alleen een deelproduct gevonden. De VechtVisie en de mogelijke daarin opgenomen stellingen worden daarmee niet in deze beoordeling meegenomen. Een beschamende bewering. In het vigerende bestemmingsplan Straatweg 66 (“naast” Straatweg 76-A), onherroepelijk vastgesteld op 20-11-2018 staat nota bene: “In opdracht van de Vechtplassencommissie heeft La4sale een studie opgesteld naar de mogelijkheden van behoud door ontwikkeling in het Vecht- en Plassengebied. Deze “Vechtvisie” is destijds door de gemeente Maarssen omarmt en wordt als zodanig gebruikt door de gemeente Stichtse Vecht voor ontwikkelingen die plaatsvinden rond de Vecht. Uitgangspunt van de studie is behoud door ontwikkeling, waarbij het behoud van identiteit het doel is en cultuurhistorie daartoe een middel”. Vechtvisie wordt ook niet opgevoerd als vigerend beleidsstuk maar als inspirerend kader voor ruimtelijke ontwikkeling. Als zodanig heeft het stuk van de Vechtplassencommissie in deze gemeente ook al vele jaren heel concreet en met succes dienst gedaan; denk aan projecten als Opbuuren, Overweer, De Witte van Scholten enzovoorts. Het is door college en raad dus weliswaar nooit officieel gehanteerd, maar wel officieus, zeker ambtelijk. Het mag dan toch ook als bekend beschouwd worden en uit

bovenstaande tekst uit bestemmingsplan Straatweg 66 blijkt dat ook. Wordt dit hier bewust zo gesteld of is de gemeente werkelijk niet op de hoogte van haar eigen beleid?

Strijdigheden provinciaal beleid
Het plangebied, maar ook de omliggende percelen, zijn in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en hebben de nadere aanduiding historische buitenplaatszone. Dit is niet correct. Het oostelijke deel van de sloot tot aan de vecht, dwz het gehele terrein langs de vecht valt niet onder de Utrechtse buitenplaatsbiotoop en kent geen enkele cultuurhistoriche waarde. Bijlage 1. Het beleid is er allereerst op gericht om deze gebieden te beschermen tegen ruimtelijke ontwikkelingen zodat de cultuurhistorische kenmerken worden behouden en kunnen worden beleefd. Zoals eerder genoemd is zorgvuldige interpretatie van Provinciaal beleid hier op zijn plaats. Termen als "behoud door ontwikkeling" zijn door gemeente en provincie zelf geïntroduceerd en vaak gehanteerd en niet voor niets. Provincie moet zelf kunnen beoordelen of hier sprake is van een kans tot "behoud door ontwikkeling".

4. Nieuwbouw past niet in de historische ruimtelijke opzet Vreedenoord dan wel Boom en Bosch.

Als moestuin of tuinderij maakte het als ondergeschikt element deel uit van de ruimtelijke opzet van Boom en Bosch respectievelijk Vreedenoord.
Er is geen cultuurhistorische grondslag voor het realiseren van een woning in deze buitenplaatszone. De woning is in vorm en aard niet ondergeschikt aan de bestaande bebouwing van de buitenplaats. Dat de woning niet ondergeschikt is aan bestaande bebouwing is gelet op het feit dat perceel geen onderdeel is van een bestaande buitenplaats dus geen argument. In de visie wordt juist voorgesteld om het groene ensemble (zijnde geen buitenplaats) weer van een huis van Vechtse allure te voorzien dat het nu ontbeert. Het is aannemelijk dat bij de nieuwbouw aanvullende bouwwerken zullen ontstaan. Van aannemelijkheid zou niet moeten worden uitgegaan maar van wenselijkheid. Zaken die ruimtelijk onwenselijk zijn, bv aanvullende bouwwerken, kunnen namelijk heel goed en effectief in een bestemmingsplan worden tegengegaan. Hiervoor is nu juist de dialoog met gemeente gewenst.

5. Ontstaan villawijk in plaats van historische buitenplaats

Het concept legitimeert het proces van verder splitsen en daarmee aantasten van historische buitenplaatsenzones. De samenhang en herkenbaarheid van de bestaande historische buitenplaatsen zal afnemen. Het plan is daarmee strijdig met het provinciaal beleid. dat 'splitsing' automatisch leidt tot aantasting is een onjuiste veronderstelling. De vele 'splitsingen' die in de loop der eeuwen in de buitenplaatsen hebben plaats gevonden en daarmee de traditie van de Vecht hebben bepaald en haar ruimtelijk rijke voorkomen hebben gevormd zijn daar het bewijs van. Natuurlijk leidt het ook niet automatisch tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering; ook daar zijn voorbeelden van. Het komt dus neer op zorgvuldig maatwerk, en daar is hier middels ontwerp en bredere visie nadrukkelijk sprake. Bij het opstellen van de visie is dankbaar gebruik gemaakt van de “Vechtvisie” als voorwaarde scheppend kader. Er wordt in dit punt echter inhoudelijk niet ingegaan op de motivatie van de ontwikkeling en op de argumenten waarmee initiatiefnemer onderbouwt dat samenhang en herkenbaarheid van het Vechts

woonensemble (niet van bestaande historische buitenplaats, want dat is het niet) juist toenemen. Er wordt simpelweg het omgekeerde beweerd.
Dat het toestaan van één woning het ontstaan van een villawijk zou legitimeren zoals wordt gesuggereerd is een onjuiste en volslagen disproportionele voorstelling van zaken. Het geeft in feite blijk van een totaal gebrek aan vertrouwen in de eigen ruimtelijke ordeningssturing. Om op basis van het latent aanwezige argument van 'precedentwerking' dan maar niks toe te staan is geen legitieme overheidshouding. Elke ontwikkeling moet zorgvuldig en inhoudelijk bekeken en getoetst worden en niet a priori op deze manier afgewezen. 100 meter verwijderd van het hier beoogde bouwvlak gaat de gemeente zichzelf te buiten door op Straatweg 66 wel mee te werken aan een villawijk met 29 woningen op een beperkter oppervlak.

6. Ontwikkeling heeft negatief effect op hoge cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone

Initiatiefnemer gaat er ons inziens ten onrechte vanuit dat het beoogde plangebied geen of nauwelijks cultuurhistorische en landschappelijke waarden bevat. Volgens de door initiatiefnemer ingediend Cultuurhistorische Verkenning is dit deel het één van de weinige overgebleven percelen van de buitenplaats Vreedenoord en heeft het een positieve waardering. Daarnaast hebben de aangrenzende meanderende beek en het parkbos een hoge cultuurhistorische waardering. Het toevoegen van een woning heeft negatieve effecten op het behouden en beleven van deze cultuurhistorische waarden en is daarmee strijdig met provinciaal beleid. Dat is geheel niet het uitgangspunt van initiatiefnemer. Er is geen discussie over de positieve waarden die hier landschappelijk en cultuurhistorisch liggen. Het gaat erom dat initiatiefnemer beargumenteert dat het toevoegen van een woning positieve effecten zal hebben op het behouden en beleven van deze waarden. Gemeente stelt slechts ongenuanceerd en onbeargumenteerd het omgekeerde. Vervolgens beroept ze zich van daaruit op strijdigheid met provinciaal beleid en niet met het eigen beleid. Als bijlage heeft de gemeente een cultuurhistorisch advies laten maken. (bijlgae 10).

7. Vermindering van openheid langs de Vecht

De historische buitenplaatszone langs de Vecht wordt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening beschreven als ‘halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen’.
Omdat de woning zichtbaar zal zijn vanaf de Vecht, doet deze ontwikkeling afbreuk aan dit algemene kenmerk van deze cultuurhistorische zone (het open gedeelte ligt niet in de cultuurhistorische zone, zie bijlage 1) is hiermee strijdig aan het provinciaal beleid. Dit gaat echt veel te kort door de bocht. In een "halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen en historische kernen" doet een woning die zichtbaar zal zijn vanaf de Vecht zeker niet per definitie afbreuk aan de door provincie omschreven karakteristiek. Juist niet, dan zou het wel een "open landschap" zijn genoemd. Het lijkt erop dat gemeente hier de twee door elkaar haalt en in ieder geval te algemeen is. Het "...afbreuk aan dit algemene kenmerk van deze cultuurhistorische zone" gecombineerd met de titel van dit punt "Vermindering van openheid langs de Vecht" lijkt daarop te duiden. Waar de provincie heel zorgvuldig een karakteristiek beschrijft van halfopenheid en beslotenheid (en verbeeldt in haar stukken) doet de gemeente zich af met een

'algemeen kenmerk van openheid' dat vermindert. Provincie heeft bv ook een kernrandzonebeleid, waarin ook de hier genoemde 'behoud door ontwikkeling' houding uitgangspunt is. Een afwijzing baseren op de aanname dat de vermeende terughoudendheid van een andere overheidsinstantie tot een afwijzing zou leiden is in ieder geval niet legitiem.

8. Ontwikkelladder is niet toegepast

De provincie Utrecht is zeer terughoudend met ruimtelijke ontwikkeling op percelen in de buitenplaatszone. Enkel wanneer ontwikkelingen bijdragen aan het herstel of behoud van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsen is ontwikkeling mogelijk.
De provincie heeft een 'leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' opgesteld, waarmee gemeenten ruimtelijke ontwikkelingsplannen kunnen beoordelen. De gemeente wenst hiervan gebruik te maken en heeft dit ook in het collegebesluit van 5 februari 2019 aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Uit deze leidraad volgt allereerst dat de ontwikkeling noodzakelijk dient te zijn voor de instandhouding van de (gehele) buitenplaats. Zoals genoemd stelt de initiatiefnemer dat het toevoegen van de woning functioneert als economische drager voor het onderhoud van het terrein. Echter initiatiefnemer toont dit niet aan, een financiële onderbouwing ontbreekt. Ruimtelijke ontwikkeling wordt als de laatste mogelijkheid gezien, eerst moet gekeken worden of 1. besparingen mogelijk zijn in het beheer 2. andere alternatieve inkomsten denkbaar zijn 3. er ontwikkeling binnen de bestaande gebouwen mogelijk is. Ook deze stappen worden niet door initiatiefnemer behandeld en daarmee wordt direct over gegaan op de toevoeging van een extra wooneenheid. Het plan voldoet daarmee niet aan de voorwaarden die worden gesteld voor de toestemming van nieuwbouw. Daarmee is het plan strijdig met het provinciaal beleid.

Het voorliggende plan komt voornamelijk voort uit de wens om een woning te realiseren op dit perceel. De instandhouding en de bescherming van de buitenplaats speelt daarbij een ondergeschikte rol. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer had moeten zijn een plan te realiseren welke een bijdrage levert aan de instandhouding van de buitenplaats en de bescherming van de aanwezige waarden. Hier wordt tegelijk gesproken over buitenplaatszone en buitenplaats alsof dit uitwisselbare begrippen zijn. Dat is niet het geval. Ruimtelijk niet, buitenplaatsen zijn onderdelen van de buitenplaatszone, net als andere Vechtse woonensembles dat zijn. Maar vooral ook juridisch niet. Beleid voor buitenplaatsen is veel specifieker dan voor de buitenplaatszone als geheel, en terecht. Van de ontwikkelladder kan geen sprake zijn, aangezien hier geen sprake is van een historische buitenplaats! Bovendien heeft de RvS nu geconcludeerd dat ook de enkelbestemming "Buitenplaats" niet correct is. Deze leidraad is een hulpmiddel om ruimtelijke ontwikkelingen op historische buitenplaatsen te toetsen. De de opsteller van de Leidraad heeft de gemeente meerdere keren laten weten dat de "ontwikkelladder" uit de Leidraad hier niet van toepassing is. De terughoudendheid van de provincie mbt ontwikkelingen in de buitenplaatszone is terecht, maar moet door de provincie zelf betracht worden, en niet door gemeente in haar plaats. Als bijlage heeft de gemeente een cultuurhistorisch advies laten maken. (bijlage 10).

In essentie gaat het advies mank omdat het een onjuiste cultuurhistorische grond voor de toegepaste criteria hanteert.

Namelijk, het gaat uit van ontwikkeling in een Buitenplaats, en die is hier allang niet meer. Indien het een intacte buitenplaats was zou je die ladder toepassen voor inkomstenbronnen om het in stand te houden maar dat is ook hier de kwestie niet. En ja dan zou je kijken of je eventuele nieuwe bebouwing op positie van oude verdwenen gebouwen kan situeren dan wel in het oorspronkelijke plan van de buitenplaats door kan denken enzovoorts, maar ook daar is hier geen sprake van. De eenheid en identiteit waar je dan in of op voortbouwt is hier nadrukkelijk niet (meer) aanwezig. Alle navolgende punten gaan in feite van dezelfde redering uit, waar bebouwing in een buitenplaats kan staan hoe die zich verhoudt tot het hoofdhuis enzovoorts, dat gaat hier dus niet op. Er is hier sprake van een stuk land aan de Vecht met buitenplaats-achtige kenmerken. Die zijn weliswaar deels vanuit een buitenplaatshistorie ontstaan, maar leidraad voor eventuele ontwikkeling vormen ze dus niet. Ze kunnen hoogstens inspirerend werken en zo hebben we ze ook gebruikt. In ons stuk van destijds hebben we een zorgvuldige studie gemaakt van de cultuurhistorische geschiedenis van deze plek, samen met de cultuurhistorische verkenning. We hebben laten zien hoe er in de tijd van agrarisch land eerst 1 en later 2 en daarna rudimenten van buitenplaatsen ontstonden, waar particulieren vervolgens verder in ontwikkelden, wat als geheel een ‘Vechts ensemble’ van min of meer losse elementen met een bepaalde ruimtelijke samenhang heeft opgeleverd. Dat is de specifieke eigen cultuurhistorie van deze plek. En in lijn van die cultuurhistorie is in die ruimtelijke samenhang zorgvuldig een nieuw volume geplaatst, op een pek en in een vorm die de bestaande ruimtelijke kwaliteiten respecteert en versterkt. Dit is ontwerpend en in lijn met de uitgangspunten van ‘Vechtvisie’ gedaan, in de gedachte van Behoud door ontwikkeling, en niet letterlijk vanuit een bestaand en helder Buitenplaatsplan aangezien dat er niet meer is. Kortom, het voorgestelde moet ook getoetst worden vanuit de Vechtvisie gedachte, met meer flexibiliteit en meer vanuit progressiviteit dan vanuit een meer conservatieve houding waar het behoud van een bestaande Buitenplaats zou betreffen. Dat is helemaal niet gek, dat hebben we de afgelopen 20 jaar op meer plekken langs de Vecht met succes gedaan, en zeker ook in deze gemeente, denk aan Overweer bijvoorbeeld. Juist in de zorgvuldige samenwerking met gemeente en partijen als Vechtplassencommissie durfde men de eerdere houding van "Nee Nee" om te zetten in "Ja mits”...

Waarom zou gemeente nu terug gaan naar het oude ‘alles tegenhouden’ terwijl er juist zoveel vooruitgang is geboekt?

Overig provinciaal beleid

9. Behoud cultuurhistorische en groene gebieden voor verstedelijkingsopgave Dat de locatie is gelegen binnen de rode contour is geen verplichting woningbouw toe te staan. De provincie beschrijft in de provinciale structuurvisie de verstedelijkingsopgave in de uitgangspunten voor vitale dorpen en kernen. Door menging van diverse functies en behoud van historische bebouwing en de nabijheid van groen kunnen de kernen vitaal en aantrekkelijk blijven voor verdere binnenstedelijke ontwikkelingen.

De afweging dat het beschermen van cultuurhistorische waarden belangrijker wordt gevonden dan de toevoeging van een enkele woning, ligt bij de gemeente.

Er is op basis van onweerlegbare argumenten geen sprake van een buitenplaats. Ook de RVS gaat hierin mee. Aangezien dit de basis is voor de argumentatie van de gemeente, kan het besluit op basis hiervan geen stand houden. Alle hierop gebaseerde vervolgen (zoals de leidraad, de cultuurhistorische waardering, de landschappelijke invulling etc.) moeten van tafel.
Ingaand op het argument dat de gemeente stelt dat er niks zou mogen in de historische buitenplaatszone; dit argument klopt niet. De provincie stelt daarover (althans in 2014 bij de totstandkoming van de leidraad): “Historische Buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt” De vertaling in het gemeentelijke advies (“Het beleid is er allereerst op gericht om deze gebieden te beschermen tegen ruimtelijke ontwikkelingen zodat de cultuurhistorische kenmerken worden behouden en kunnen worden beleefd.”) klopt pertinent niet. Anders zou de provincie toch nooit met zo’n leidraad gekomen zijn?
Dat de locatie onderdeel uitmaakt van de historische buitenplaatszone zegt dus niets over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien ligt de locatie binnen de rode contour. Daarmee geeft het provinciale beleid volgens mij juist aan dat nieuwbouw in basis mogelijk moet zijn, mits je op een goede manier omgaat met cultuurhistorie. Een landschapsplan ontwikkelen waarin teruggegrepen wordt op de oorspronkelijke cultuurhistorische elementen (die nu niet meer aanwezig zijn) willen we met de nieuwbouw graag verder invullen, maar dit kan alleen op basis van inhoudelijk overleg met de gemeente. Dus we kunnen de beleefhaarheid en herkenbaarheid van deze locatie vergroten, door deze ruimtelijke ontwikkeling. Er kan een win-win situatie ontstaan doordat deze ontwikkeling de meekoppelkans biedt om cultuurhistorische elementen terug te brengen.

Gemeentelijk beleid

10. Collegewerkprogramma

Het weigeren van dit plan draagt bij aan programma 5, het Samenleving. Het goed zorgen voor het cultureel erfgoed is één van de speerpunten. Het is een gotspe, nee een schande dat met dit durft te beweren. Het zeer goed onderbouwde ruimtelijke plan met als één van de uitgangspunten de zorg voor een hulpbehoevende zoon en daarbij de mogelijkheid om later zorg voor ouders te bewerkstelligen zonder daarbij een beroep te hoeven doen op de gemeente op een manier waarbij klimaat, cultuur en historie de waardering en garantie krijgt die het behoort, voldoet aan elk relevant punt van het Collegewerkprogramma. Het toevoegen van een woning zonder financieel gewin op de uiterst zorgvuldige manier zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, het bestemmingsplan en de cultuurhistorische verkenning met het hiervoor beschreven doel voldoet op alle punten aan het CWP en zou door de gemeente omarmd moeten worden.

11. Uitgangspunten huidig bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'

Zeer recent is het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' vastgesteld. De RvS heeft onlangs geoordeeld dat de buitenplaats bestemming hier niet van toepassing kan zijn. Het behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt is het uitgangspunt. Hieronder vallen ook deels verdwenen elementen. Niet aangetoond is dat het bouwen van de woning bijdraagt aan het behoud en herstel van deze waarden. De bouw van de woning zou niet bijdragen aan herstel (behoud?) van deels verdwenen elementen, maar niet beschreven is welke elementen hier worden bedoeld. Dat de ontwikkeling wel degelijk bijdraagt aan behoud van specifieke Buiteplaatszone- kenmerken is in de visie beargumenteerd.

Initiatiefnemer wijst op de woningbouwopgave en op de ligging binnen door de provincie aangewezen gebied waar verstedelijking is toegestaan. Deze belangen waren al bekend bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Uit schriftelijke gespreksverslagen is gebleken dat dit in het geheel niet het geval is. In ieder geval is er niet naar gehandeld.

Het bouwen van een woning op deze locatie was in het eerdere bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Rondom de Vecht 2006' ook niet mogelijk.

Als aanleiding voor dit plan geeft initiatiefnemer aan dat er een zorgvraag is. Zonder op de specifieke situatie in te kunnen gaan, zijn er planologische mogelijkheden voor een zogenaamde mantelzorgwoning. Als de gemeente hier wel specifiek op de zorgvraag was ingegaan had men kunnen concluderen dat de betreffende zorg niet eindig is zoals mantelzorg dat wel is. De initiatiefnemer gaat deze mogelijkheden niet na, maar wenst nieuwbouw van een zelfstandige en permanente burgerwoning. Hier komt de gemeente met een voorstel voor een niet bestaand probleem en bovendien niet gestelde vraag.

12. Vergelijkbare verzoeken

Wanneer desondanks wordt meegewerkt aan het realiseren van deze woning, dan zijn er geen argumenten meer om andere verzoeken tot het toevoegen van woningen binnen deze buitenplaatszone te weigeren. Daarbij kan het loslaten van de ontwikkelingsstappen van de leidraad leiden tot ruimtelijke ontwikkelingen op andere buitenplaatsen. Dit 'precedent argument' is natuurlijk een non-argument. Want als dat zou gelden zou deze woning in die redenering ook toegestaan moeten worden omdat er in het verleden zeker al eerder de realisatie van een woning in de buitenplaatszone is toegestaan en nog steeds wordt toegestaan! Mag initiatiefnemer daar nu naar verwijzen en krijgt hij dan alsnog toestemming? Nee natuurlijk niet. Want natuurlijk zijn er argumenten om andere verzoeken te weigeren, gemeente denkt er net 11 genoemd te hebben. Deze 12e impliceert eigenlijk dat voornoemde 11 allemaal illegitiem zijn, of op zijn minst dat ze niet gelooft dat ze stand zouden houden....
Dit geeft in feite blijk van een totaal gebrek aan vertrouwen in het eigen vermogen om de taak uit te voeren die de gemeente heeft: een zorgvuldige ruimtelijke ordening voeren. En dat betekent elke keer weer bij elke ontwikkeling alle argumenten inhoudelijk beoordelen en motiveren waarom je ergens aan mee zou werken. En daarmee schep je een precedent dat juist niet automatisch tot goedkeuringen leidt, maar tot controle door zorgvuldig

maatwerk. Komt er een ontwikkeling die net als de goedgekeurde ontwikkeling op alle fronten voldoet? Dan kan die ook worden goedgekeurd. Komt er een ontwikkeling die alleen als overeenkomst heeft dat ie ook een woning bouwt in de Buitnplaatszone maar verder waarden aantast in plaats van versterkt? Dan wijs je deze om die reden af.
Kortom, het komt neer op de inhoudelijke toetsing van elke ontwikkeling en een discussie erover op argumenten. Dat laatste ontbreekt nagenoeg geheel in de gemeentelijk afwijzing. En dat schept wel degelijk een gevaarlijk precedent.

Kanttekeningen
Initiatiefnemer heeft beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan "Rondom de Vecht". De Raad van State heeft op 9 december 2020 uitspraak gedaan en heeft initiatiefnemer op alle punten in het gelijk gesteld. Kort samengevat heeft de gemeente verzuimd haar werk te doen en onzorgvuldig gehandeld.

Communicatie
De direct aangrenzende buren zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Het is niet duidelijk hoe zij hebben gereageerd. Op eerdere plannen voor het realiseren van een nieuwe woning, hebben omwonenden niet positief gereageerd. Dit is niet het geval. Er is een aantal omwonende tegen waarvan een aantal niet belanghebbend zijn in zin van de wet. Deze omwonenden wonen bijv. 160 meter of zelfs 250 van de betreffende locatie zonder enig zicht op de nieuw te bouwen woning. Een aantal bewoners met zicht op de nieuwe woning is echter voor het plan.
Vanwege het niet kunnen nemen van een besluit binnen een termijn van 8 weken, is de indiener op de hoogte gesteld van het voorbereiden van deze procedure.
Verzoeker is schriftelijk op de hoogte gesteld van het collegestandpunt.

Financiën, risico's en indicatoren
In principe worden de kosten van het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

Aanvrager kan op basis uw besluit beroep instellen bij de Raad van State op het moment dat hij niet eens is met het besluit van de gemeenteraad.

Wanneer het bestemmingsplan wel in procedure wordt gebracht is het zeer aannemelijk dat de provincie tijdens het vooroverleg negatief zal reageren. Verder kan verwacht worden dat de provincie beroep zal instellen omdat ook zij geen wettelijke grondslag heeft om in te stemmen met het voorstel. In de onderliggende documenten is zeer goed beschreven waarom dat juist wel kan. Bovenstaande stelling is in het geheel niet onderbouwd.

Verder is er geen indicatie van draagvlak van omwonenden en is er daarmee een reële verwachting dat omwonenden beroep zullen instellen omdat het individuele belang niet is afgewogen tegen het algemeen maatschappelijke belang. De mening van de omwonenden mbt ons plan zijn verdeeld. Dit is wel degelijk in meerdere gesprekken en gespreksverslagen gecommuniceerd. De dichtstbijzijnde bewoner bevindt zich op een afstand van 70 meter. Het

algemeen belang is zeer goed onderbouwd in de betreffende documenten en de gekozen locatie toont dit nogmaals aan. Het is de vooringenomenheid en de door de Raad van State bevestigde onzorgvuldigheid van de gemeente die het algemeen maatschappelijk belang in dit dossier schaadt.

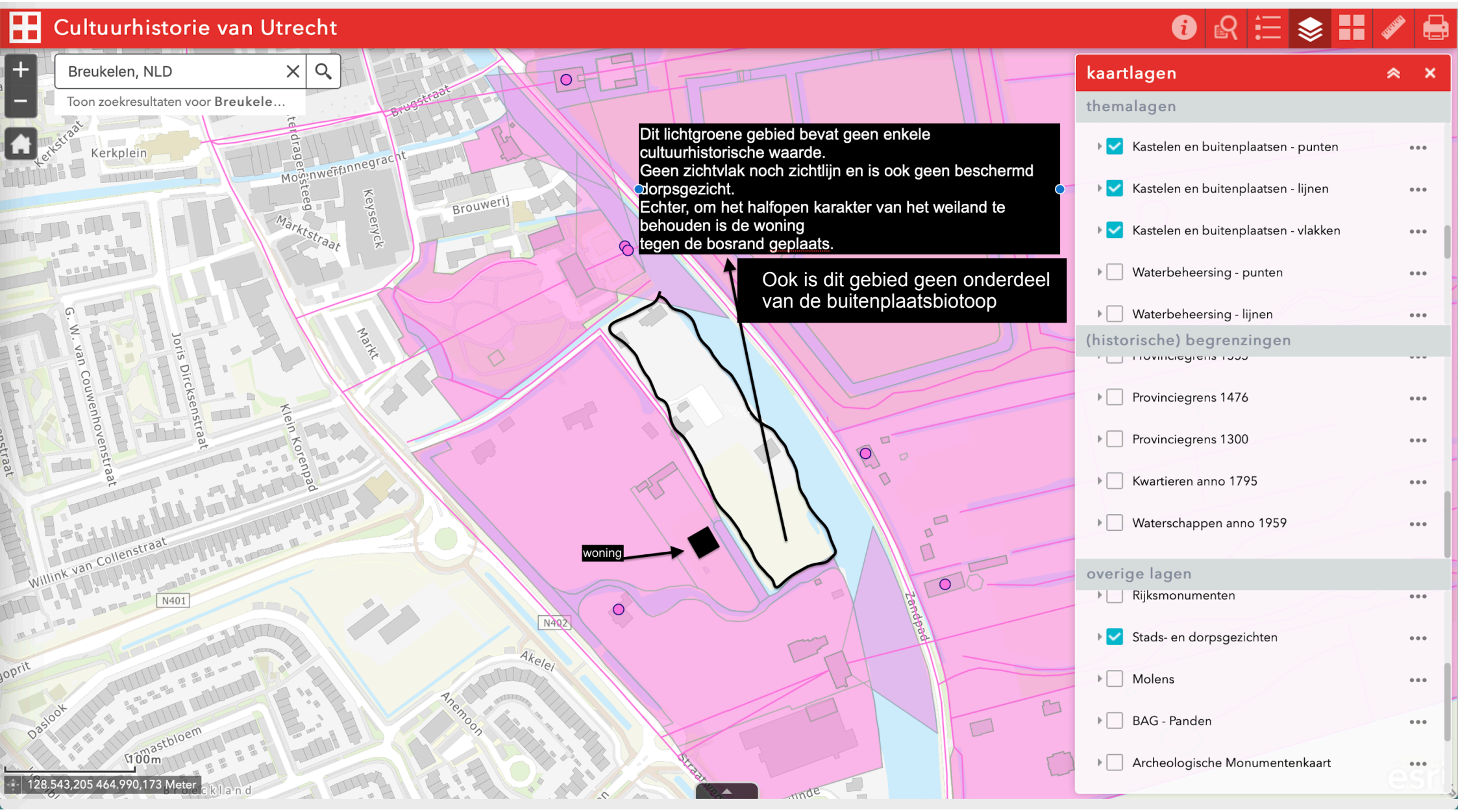
22 september 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris Burgemeester

Drs. F.J. Halsema drs. A.J.H.T.H. Reinders

Bijlage 1 bestaat uit 2 pagina’s pag1/2



woning
Dit gebied kent geen enkele cultuurhistorische waarde en valt niet binnen de buitenplaatsbiotoop van de provicie. Vanwege het halfopen karakter is echter gekozen voor een plaats verder weg van de vecht tegen de bosrand aan.