

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Vijverhof Nieuwersluis

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

10 juli 2018

Datum commissievergadering

12 juni 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254565

Registratie nummer

Z/17/127926-VB/18/09777

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. In te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende "Nota wijzigingen Vijverhof" d.d. 15 mei 2018" en de daarin opgenomen "Staat van wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" te Nieuwersluis met IDN: NL.IMRO.1904.BPVijverhofNWS-VG02" gewijzigd vast te stellen conform de "Nota wijzigingen Vijverhof" d.d. 15 mei 2018 en de daarin opgenomen "Staat van wijzigingen".

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" te Nieuwersluis voorziet in de herziening van de bestemming van een buitenplaats met aangrenzende bedrijfsbestemming (laboratorium) ten behoeve van een hotel met bijbehorende activiteiten. Met het plan wordt tegemoet gekomen aan het beleidsuitgangspunt van "behoud door ontwikkeling". Ter plaatse van buitenplaats "Vijverhof Nieuwersluis" worden nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden toegestaan om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te kunnen behouden. Bij besluit van 27 september 2017 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" te Nieuwersluis vastgesteld. Tegen dit besluit heeft een viertal omwonenden beroep ingesteld. Zij hebben de voorzieningenrechter tevens verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna RvS) heeft het verzoek tot voorlopige voorziening ter zitting behandeld op 9 april 2018. Op 25 april 2018 heeft de RvS uitspraak gedaan en kenbaar gemaakt het bestemmingsplan te schorsen door de voorlopige voorziening toe te kennen.

Bijlagen

1. Uitspraak Raad van State d.d. 28 april 2018;
2. Nota wijzigingen Vijverhof d.d. 15 mei 2018;
3. Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" te Nieuwersluis met IDN: NL.IMRO.1904.BPVijverhofNWS-VG02, verdeeld in drie bijlagen:
 1. Aangepaste regels en toelichting;
 2. Aangepaste verbeelding;
 3. Aangepaste bijlagen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is het ter plaatse van de buitenplaats "Vijverhof" voorzien in nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden in de vorm van een hotelconcept met bijbehorende voorzieningen om zodoende mede de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te kunnen waarborgen en de aanwezige bedrijfsbestemming en bedrijfsbebouwing te kunnen saneren. Voorliggend raadsvoorstel heeft tot doel om, met toepassing van artikel 6:19 Awb en met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State d.d. 25 april 2018, het bestemmingsplan opnieuw, gewijzigd, vast te stellen. Hierdoor is het mogelijk om gedurende de lopende beroepsprocedure enkele omissies in het vastgestelde plan te herzien.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De gronden gelegen in het plangebied waren gelegen in het bestemmingsplan "Landelijke gebied Noord" en hebben de bestemmingen "Buitenplaats" en "Bedrijf". Het plan voor het gebruik van het perceel ten behoeve van hotel met bijbehorende voorzieningen paste niet binnen dit bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Op de bestemmingsplanprocedure behorende bij het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing geweest. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

In de bijlage treft u de uitspraak van RvS, kenmerk 201709955/2/R2, datum 25 april 2018. De uitspraak van de voorzieningenrechter kan over het algemeen gezien worden als een duidelijke "voorzet" op de definitieve uitspraak bij de behandeling van het beroep in de hoofdzaak. De voorzieningenrechter heeft gemeend de voorlopige voorziening te treffen op grond van drie beroepsgronden. De overige beroepsgronden zijn verworpen. Kort samengevat gaat het om de volgende onderdelen:

Evenementen

Het beroep richt zich onder meer op de mogelijkheid om op het terrein van de Vijverhof evenementen te organiseren. Onder de begrippen, in artikel 1 van het bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis", is aangegeven wat onder een evenement wordt verstaan. Onder artikel 10, lid 10.1, onder b, is aangegeven dat "onder gebruik, strijdig met een bestemming, niet wordt verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen". Kort gezegd; artikel 10 staat toe dat er evenementen georganiseerd kunnen worden.

Met betrekking tot deze evenementen bevestigt de RvS in haar uitspraak dat in de planregels is vastgelegd dat gebruik van het terrein ten behoeve van evenementen zonder meer is toegelaten. De planregels stellen echter geen enkele beperking aan de aard, omvang of gevolgen van te organiseren evenementen op het terrein. Gelet hierop, alsmede in aanmerking genomen dat ook in

de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken geen rekening is gehouden met het houden van evenementen, is in zoverre niet verzekerd dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Steigers

Het plan beoogt om langs de oever aan de Vecht een viertal steigers te realiseren, exclusief de bestaande Vechtstoep. Het gaat om twee steigers ten behoeve van de bedrijfshaven, één steiger ten behoeve van het hotel en één steiger bij de nieuw te realiseren woning. De regels ten aanzien van de aanleg van steigers zijn opgenomen in artikel 4 van het bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis". Ten aanzien van de steiger ten behoeve van het hotel, ter plaatse van de aanduiding "water - aanlegsteiger – hotel" komt de RvS tot het besluit dat uit artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder d, van de planregels voortvloeit dat er een *steiger* met een lengte van 30 meter mag worden gebouwd. Volgens de RvS maakt artikel 4, lid 4.2.4, van de planregels aanvullend de bouw van een steiger met een lengte van 35 meter mogelijk. Ter zitting hebben wij nadrukkelijk naar voren gebracht dat het de bedoeling is geweest slechts één grotere steiger met een lengte van maximaal 35 meter mogelijk te maken ter plaatse van de aanduiding "water – aanlegsteiger – hotel". De RvS oordeelt dat de regels niet overeenkomen met de bedoeling om ter plaatse maximaal één steiger te realiseren en de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken.

Bij nadere bestudering van de uitspraak zijn wij het niet eens met de conclusie die op dit punt door de RvS wordt getrokken. Artikel 4 lid 4.1. aanhef en onder d voorziet namelijk niet in een steiger met een lengte van 30 meter maar in "*een aanlegplaats voor passagiersschepen met een maximale lengte van 30 meter en een maximale capaciteit van 100 passagiers alsmede recreatievaartuigen ten behoeve van de horecafuncties*". Artikel 4 lid 4.1. aanhef en onder d gaat dus om een aanlegplaats en niet om een steiger terwijl de genoemde maatvoering geen betrekking heeft op een bouwwerk, zoals een steiger, maar op de lengte van de passagiersschepen die hier kunnen aanmeren. De lengte van de passagiersschepen en het maximum voor het aantal passagiers is bij de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad als extra voorwaarde toegevoegd, juist om verdere overlast te voorkomen. In de huidige opbouw van de regels wordt onder artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, d, en e, steeds gesproken over aanlegplaats of ligplaatsen terwijl verderop in het artikel steeds de bouwwerken, zoals steigers, aan bod komen. Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet dus niet in twee steigers ter plaatse van de aanduiding "water - aanlegsteiger – hotel" maar in een aanlegplaats en ten behoeve van deze aanlegplaats mag één steiger gerealiseerd worden van 35 meter. Wij kunnen ons ten aanzien van uitspraak van RvS wel voorstellen dat de zinssnede "*één extra steiger*" in artikel 4, lid 4.2.4, voor verwarring heeft gezorgd. Mogelijk dat hierdoor de indruk bestaat dat er een tweede steiger gerealiseerd mag worden.

Financiële uitvoerbaarheid

Omwonenden betogen dat hoewel er voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de aankoop en de ontwikkeling van het landgoed, dit de gemeente niet ontslaat van de verplichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan in de plantoelichting op te nemen. Naar aanleiding van de zienswijze en het beroep van omwonenden hebben wij gesteld dat het initiatief, op verzoek van de initiatiefnemer, is doorgerekend door Thermis Company en is aangescherpt en beoordeeld door Horeca Advies. De RvS stelt in haar uitspraak dat de bedoelde stukken en/of gespreksverslagen niet zijn overgelegd. Omdat omwonenden in het namens hen door Van Spronsen & Partners opgestelde onderzoeksrapport concluderen, dat er geen sprake is van een bedrijfseconomisch haalbare exploitatie, bestaat er volgens de RvS nog onvoldoende duidelijkheid over de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naar aanleiding van de uitspraak van de RvS hebben wij de initiatiefnemer uitgenodigd voor een overleg op 7 mei 2018. In dit overleg hebben wij met haar het rapport van Van Spronsen & Partners

van 6 juli 2017 besproken waarin geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een bedrijfseconomisch haalbare exploitatie. De uitgangspunten in het rapport van Van Spronsen hebben wij naast die in het bedrijfsplan van de initiatiefnemer gelegd. Daarbij hebben wij ons toegespitst op een drietal aspecten te weten kamerprijzen, bezettingsgraad en kapitaallasten. Op grond van een doorlichting op deze drie aspecten komen wij tot de conclusie dat het rapport van Van Spronsen van een te lage gemiddelde kamerprijs uitgaat (€90 - €95 tegenover €146), een te lage bezettingsgraad hanteert (60-65% tegenover 70%) en uit gaat van te hoge kapitaallasten. De uitgangspunten die initiatiefnemer aanhoudt worden gestaafd door actuele marktgegevens en onderzoeksgegevens.

Onze slotsom is dat de inschattingen van kamerprijzen (te laag), bezettingsgraad (te laag) en kapitaallasten (te hoog) in de analyse van Van Spronsen leiden tot een negatief resultaat. Bij de uitgangspunten die de initiatiefnemer hanteert boekt het hotel een positief nettoresultaat. Het kan in ruime mate voldoen aan zijn verplichtingen richting kapitaalverstrekkers en voldoet aan de persoonlijke rendementsdoelstelling van de initiatiefnemer. Hiermee hebben wij vertrouwen in de financieel-economische haalbaarheid van het plan. Voor een uitgebreidere onderbouwing verwijzen wij naar bijgaand verslag.

Verdere procedure

Na de behandeling van het verzoek tot voorlopige voorziening zal het beroep in de hoofdzaak behandeld worden. Wanneer deze zitting zal plaatsvinden is sterk afhankelijk van de planning van de RvS. De verwachting is dat het beroep pas ruim na de zomer verder in behandeling genomen zal worden. Zoals aangegeven geeft een uitspraak van de voorzieningenrechter al een duidelijke richting voor de beslissing in hoofdzaak. Hoewel wij er op vertrouwen het standpunt ten aanzien van de steigers te kunnen weerleggen is het de vraag of wij de geconstateerde "gebreken" ten aanzien van evenementen en de financiële uitvoerbaarheid ter zitting nog kunnen herstellen. Gevolg is dat het vastgestelde bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" (deels) wordt vernietigd en wellicht dat de RvS dan zelf voorziet in de mogelijkheid tot een bestuurlijke lus. In dat geval kan de RvS, op grond van artikel 8:51d van de Awb, opdragen het bestemmingsplan binnen een redelijke termijn en volgens aanwijzing van de RvS op onderdelen aan te passen. Dit zou echter betekenen dat we pas in 2019 kunnen beschikken over een nieuw vastgesteld bestemmingsplan. Planrealisatie zal hierdoor mogelijk één jaar vertraging kunnen oplopen. Vandaar dat wij u voorstellen nu al het bestemmingsplan te wijzigen.

De gemeenteraad kan gedurende een beroepsprocedure tegen een bestemmingsplan ook zelf aanleiding zien het bestemmingsplan te wijzigen. De raad kan bijvoorbeeld tot de conclusie komen dat een zienswijze of beroep alsnog dient te leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 6:19 Awb voorziet voor deze situatie in een procedurele regeling die onnodige vertraging in de procedure voorkomt.

Artikel 6:19 lid 1 Awb bepaalt dat het bezwaar of beroep van rechtswege mede betrekking heeft op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben. Voor de toepassing van deze bepaling is vereist dat het nadere besluit voldoende samenhang vertoont met het in beroep reeds aanhangige besluit. Voldoende samenhang is bijvoorbeeld aanwezig wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld met het oog op het herstellen van gebreken in het oorspronkelijke bestemmingsplan en het dezelfde planologische ontwikkeling mogelijk maakt. Dat is hier dus het geval.

Gelet op het belang van alle partijen om binnen een redelijke termijn in een definitief besluit te kunnen voorzien stellen wij voor om, met toepassing van artikel 6.19 lid 1 Awb en met inachtneming van de uitspraak van de RvS kenmerk 201709955/2/R2, datum 25 april 2018, het bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" gewijzigd vast te stellen conform de "Nota van wijzigingen d.d. 15 mei 2018". Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt onderdeel van de lopende

beroepsprocedure. Daarmee kan tevens de schorsing als gevolg van de voorlopige voorziening opgeheven worden en de initiatiefnemer beginnen met het realiseren van de plannen. Daarbij nemen wij in acht dat het ook voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de buitenplaats van belang is dat er op korte termijn werkzaamheden gaan plaatsvinden op het perceel. Dit is nu niet mogelijk omdat door het treffen van de voorlopige voorziening, een grond voor vergunningverlening ontbreekt.

Wijzigingen

Dankzij de uitspraak hebben wij een redelijk beeld van de benodigde wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de "Nota wijzigingen Vijverhof" d.d. 15 mei 2018, welke door de gemeenteraad vastgesteld dient te worden. Naast de hiervoor genoemde onderdelen hebben wij aanleiding gezien om aanvullend nog enkele andere onderdelen te wijzigen. Wij denken dat hiermee de leesbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt verbeterd.

Kanttekeningen

Hoewel een uitspraak van een voorzieningenrechter een duidelijke richting aangeeft kunnen bij de behandeling in hoofdzaak andere "gebreken" aan het licht komen en doorslaggevend blijken. Hoewel wij er op vertrouwen dat met de beoogde wijzigingen tegemoet wordt gekomen aan het (voorlopige) standpunt van de RvS kunnen wij op dit moment, ondanks onze inspanningen, niet garanderen dat het bestemmingsplan in hoofdzaak verder ongewijzigd in stand blijft.

Communicatie

Tijdens een reguliere bestemmingsplanprocedure wordt een bestemmingsplan met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 Awb voorbereid (art. 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening). Een besluit tot wijziging van een besluit dat is voorbereid conform afdeling 3.4 Awb, moet in beginsel ook met toepassing van die afdeling worden voorbereid. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen mogelijk:

1. De raad kan na vaststelling van het plan waarbij de zienswijze van een appellant niet (geheel) is gehonoreerd, alsnog besluiten dat deze zienswijze dient te leiden tot een aanpassing van het plan, mits deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld.
2. Het wijzigingsbesluit bevat wijzigingen van ondergeschikte aard die de raad zonder dat de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen daartoe aanleiding gaven, in het plan wil doorvoeren.

Gelet op de ondergeschikte aard en omvang van de beoogde wijzigingen met betrekking tot het vastgestelde bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" kan de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een wezenlijk ander plan. Voorts worden door het wijzigingsbesluit slechts enkele omissies hersteld. Gelet hierop behoeft afdeling 3.4 Awb niet toegepast te worden op de voorbereiding van het wijzigingsbesluit. Het besluit hoeft dus niet eerst als ontwerp ter inzage gelegd te worden.

De toepassing van artikel 6:19 Awb om gedurende een lopende beroepsprocedure het bestemmingsplan te wijzigen maakt geen onderdeel uit van de reguliere bestemmingsplanprocedure. Het gemeentelijke "Spoorboekje" voorziet dan ook niet in een beschrijving van de werkwijze bij de toepassing van artikel 6:19 Awb. Belangen van omwonenden zijn bij de toepassing van dit artikel uiteraard goed gewaarborgd. Het (ontvankelijke) beroep van omwonenden tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan wordt namelijk geacht mede te zijn gericht tegen het te nemen wijzigingsbesluit. Dit beroep kan naar aanleiding van het wijzigingsbesluit nader worden uitgebouwd.

Belanghebbenden die nog geen partij zijn in de bestemmingsplanprocedure krijgen de mogelijkheid om binnen een vaste termijn van zes weken alsnog beroep in te dienen tegen het gewijzigde bestemmingsplan.

Financiën, risico's en indicatoren

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan "Vijverhof Nieuwersluis" op 27 september 2017 is de gemeente een anterieure overeenkomst fase I en II aangegaan met de initiatiefnemer. Daarmee zijn de kosten van de gemeente reeds verzekerd.

Vervolg

Het (ontvankelijke) beroep van omwonenden tegen het eerder door uw raad vastgestelde bestemmingsplan worden geacht mede te zijn gericht tegen het te nemen wijzigingsbesluit. Dit beroep kan naar aanleiding van het wijzigingsbesluit nader worden uitgebouwd. Belanghebbenden die nog geen partij zijn in de bestemmingsplanprocedure krijgen de mogelijkheid om binnen een vaste termijn van zes weken alsnog beroep in te dienen tegen het gewijzigde bestemmingsplan. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Vijverhof" zal opnieuw en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

22 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester