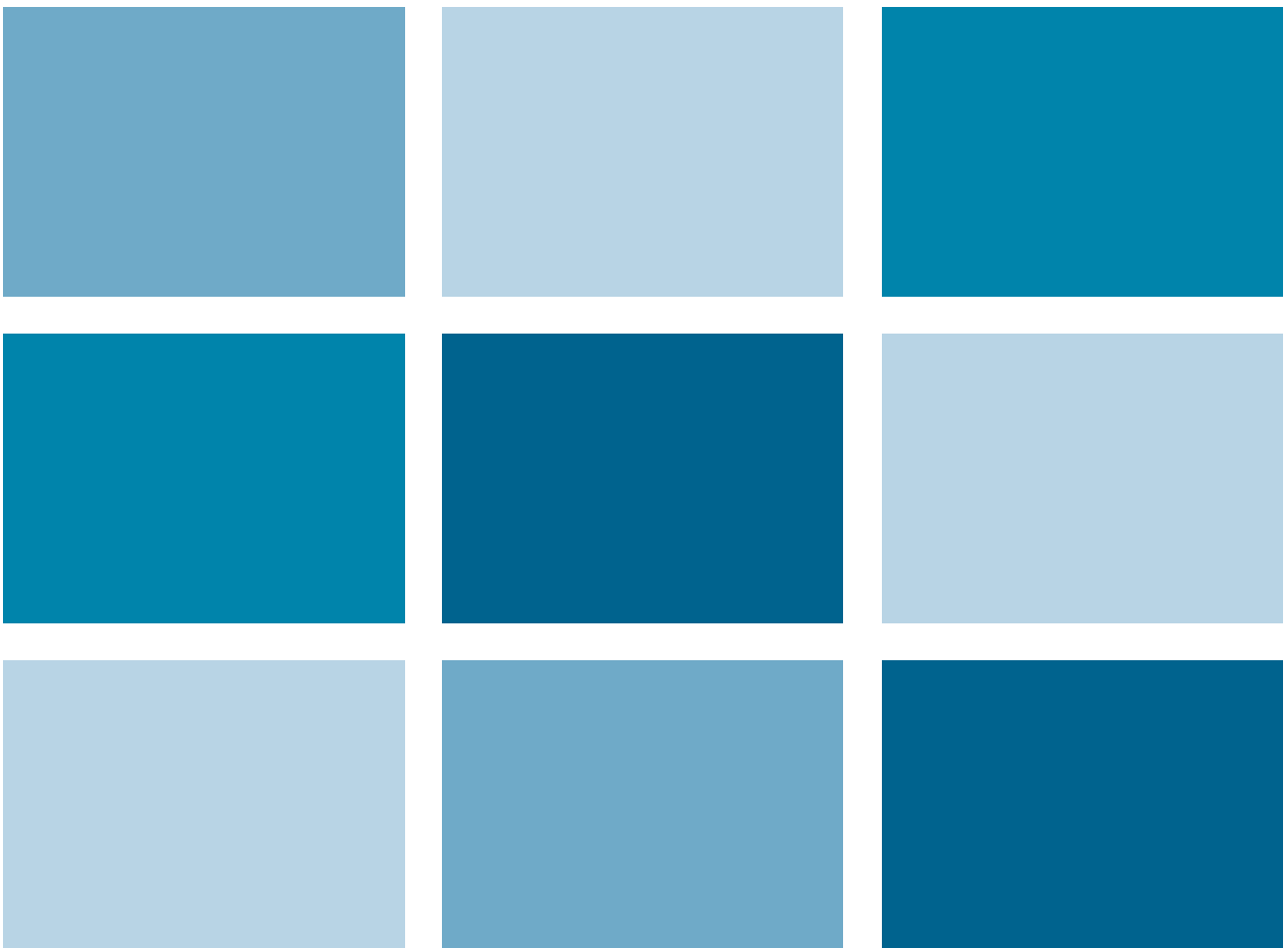


Voorontwerpbestemmingsplan

Herenweg-Gageldijk 1^e herziening

Gemeente Stichtse Vecht



Voorontwerpbestemmingsplan

Herenweg-Gageldijk 1^e herziening

Gemeente Stichtse Vecht

Toelichting

Regels

Verbeelding

1:1000

Datum:

24 maart 2017

Projectgegevens:

TOE01-0253782-01A

REG01-0253782-01A

TEK01-0253782-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1904.BPHerenwgGdHrz1MRS-VO01

Datum vrijgave

24-03-2017

Opsteller(s)

WB

Projectleider

EB

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opzet en inhoud van het bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	2
2.1	Planregels	2
2.2	Verbeelding	5
2.3	Beleidskader kleinschalig kamperen	5
2.4	Consolideren locatie 'Maarsseveensevaart 90'	6
3	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	7
4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Economische uitvoerbaarheid	8
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk e.o.' vastgesteld. Op 1 juli 2014 is dit bestemmingsplan opnieuw vastgesteld middels een bestuurlijke lus naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (afdeling Bestuursrecht-spraak) op 23 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:14880).

Na de vaststelling zijn er enkele gebreken ontdekt in de regels en verbeelding. Tevens is op 26 april 2016 het beleidskader 'Kleinschalig kamperen bij de boer' vastgesteld. Dit beleid is van invloed op hetgeen eerder vastgesteld is in het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk e.o.'.

Vanwege de wenselijke correcties en vaststelling van het bovengenoemde beleid is onderhavige bestemmingsplanherziening opgesteld.

1.2 Opzet en inhoud van het bestemmingsplan

Het plangebied van deze herziening is overeenkomstig met het moederplan. In de regels zijn de noodzakelijke wijzigingen aangegeven middels een rode markering. Hiermee zijn de aanpassingen ten opzicht van het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk e.o.' inzichtelijk. De aard van de wijzigingen worden beschreven in hoofdstuk 2. Inhoudelijk wordt enkel met betrekking tot kleinschalig kamperen de regeling voor bestemmingsplannen toegevoegd zoals vastgelegd in het beleidskader 'Kleinschalig kamperen bij de boer'. De verbeelding omvat het gehele plangebied van het vigerend bestemmingsplan. Binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' is voor de hoofdgebouwen een bouwvlak opgenomen. Alle vigerende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn voor de duidelijkheid integraal overgenomen voor het hele plangebied.

De herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Voor de niet in deze herziening opgenomen onderdelen blijft de bestemmingsregeling zoals opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk e.o.' van kracht.

2 Planbeschrijving

2.1 Planregels

In de planregels zijn de wijzigingen in onderhavige herziening ten opzichte van het moederplan inzichtelijk gemaakt:

1. De in rood weergegeven regels worden toegevoegd of vervangen aan de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk';
2. De in rood weergegeven doorhalingen worden verwijderd uit de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk'.

Deze regels betreffen de herziening.

De regels van het moederplan zijn aangepast op de volgende punten:

Begrippen

Aanpassen en aanvullen van de begrippen aan de nieuwe gemeentelijke standaard. Hieronder volgt een overzicht van de aangepaste en toegevoegde begrippen:

Aangepaste begrippen	
<i>afhankelijke woonruimte</i>	<i>hoofdgebouw</i>
<i>agrarisch bedrijf</i>	<i>horeca(onderneming)</i>
<i>agrarische bedrijfswoning</i>	<i>huishouding</i>
<i>agrarisch beheer</i>	<i>(Bedrijfsmatige) kamerverhuur</i>
<i>agrarische hulpgebouwen</i>	<i>kassen</i>
<i>ambachtelijk en verzorgend bedrijf</i>	<i>kwetsbare objecten</i>
<i>archeologische waarde</i>	<i>Landschapswaarden of landschappelijke waarden</i>
<i>bebouwing</i>	<i>maatschappelijke of sociale voorzieningen</i>
<i>bebouwingspercentage</i>	<i>manege</i>
<i>bedrijf</i>	<i>natuurwaarden</i>
<i>bedrijf in de recreatieve sector</i>	<i>nevenactiviteit</i>
<i>bedrijfsverzamelgebouw</i>	<i>recreatiewoning/recreatieverblijf</i>
<i>bedrijfswoning</i>	<i>sanitaire voorzieningen</i>
<i>bed en breakfast</i>	<i>snackkiosk</i>
<i>bouwgrens</i>	<i>steiger</i>

<i>dagrecreatie</i>	<i>verblijfsrecreatie</i>
<i>detailhandel</i>	<i>volwaardig agrarisch bedrijf</i>
<i>dienstverlening</i>	<i>voorgevelrooilijn</i>
<i>evenementen</i>	<i>woning/wonen/wooneenheid zorglandbouw/zorgboerderij</i>

Toegevoegde begrippen	
<i>Archeologisch onderzoek</i>	<i>paardenhouderij</i>
<i>hoofdvorm (van een karakteristiekgebouw)</i>	<i>parenclub</i>
<i>kelder</i>	<i>prostitutie</i>
<i>kleinschalig kamperen</i>	<i>recreatief medegebruik</i>
<i>Logies:</i>	<i>staat van bedrijfsactiviteiten</i>
<i>normaal onderhoud, gebruik en beheer</i>	<i>speelvoorziening</i>
<i>nutsvoorziening</i>	<i>Voormalige agrarische bedrijfswoning</i>
<i>omgevingsvergunning</i>	<i>waarden</i>
<i>Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden</i>	<i>watergang</i>
<i>ondergronds bouwwerk</i>	<i>Waterhuishoudkundige voorzieningen</i>
<i>opslag</i>	<i>weg</i>

Aanvullingen van de wijze van meten

In onderhavig bestemmingsplan zijn enkele beschrijvingen voor de wijze van meten toegevoegd die gelden bij het toepassen van de planregels. Dit is conform de nieuwe gemeentelijke standaard. Het betreft de onderstaande voorschriften:

- 'bouwhoogte bruggen en viaducten';
- 'dakhelling';
- 'diepte ondergrondse bouwwerk';
- 'maaiveldhoogte'
- 'ondergeschikte bouwdelen'
- 'oppervlakte overkapping'
- 'peil'
- 'algemene bepalingen'.

Bestemmingsregels

Kleinschalig kamperen

Onder artikel 3.1 onder f (bestemming 'Agrarisch') is toegevoegd dat kleinschalig kamperen direct mogelijk is. De gebruiksregels hieromtrent zijn overeenkomstig met het gemeentelijk beleidsdocument 'Kleinschalig kamperen bij de boer'. Dit houdt in dat onder de gebruiksregels voor kamperen, artikel 3.4.2, is bepaald dat 15 kampeerplekken direct mogelijk zijn, onder voorwaarden dat sanitaire voorzieningen en dergelijke plaatsvinden in bestaande bebouwing. Daarnaast zijn diverse maatvoorschriften opgenomen. Het kampeerterrein mag niet meer dan 1.500 m² bedragen en de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m. Ook zijn regels opgenomen over hoe om dient te worden gegaan met de omgeving en welke beperkingen en randvoorwaarden er gelden voor het aanbieden van kampeerplaatsen.

In artikel 3.5.2 is toegevoegd onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de bovengenoemde gebruiksregels. Hierdoor is een maximaal aantal kampeerplekken mogelijk 25 mits het agrarisch bouwvlak niet is gesitueerd in een gebied dat is aangeduid als Natura 2000 of Natuur Netwerk Nederland. Nieuwbouw voor sanitaire voorzieningen is hierbij mogelijk indien een bouwwerk van eenzelfde omvang wordt gesloopt en het kampeerterrein mag maximaal 2.500 m² bedragen. Ten alle tijden dient aan de gemeente een beheerplan te worden overlegd waardoor is gewaarborgd dat het kampeerterrein kan voldoen aan de geldende regels.

Als gevolg van het toevoegen van deze regeling omtrent kleinschalig kamperen komt hetgeen in het vigerend bestemmingsplan bepaald is onder 3.5.4 k t/m p te vervallen.

Bijbehorende gebruiksmogelijkheden artikel 4.1

In artikel 4.1, bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zijn bijbehorende gebruiksmogelijkheden toegevoegd. Hierdoor is het mogelijk om op deze gronden erven, groenvoorzieningen, water en voet- en fietspaden aan te leggen. Tevens is in onderhavige herziening extensief recreatief medegebruik toegestaan, alsmede overige functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

Afwijken bouwregels artikel 5.3 en artikel 7.3

Artikel 5.3 strekt zich over de afwijkingsmogelijkheden voor het bevoegd gezag van de bouwregels die gelden binnen de bestemming 'Bedrijf'. In artikel 5.3.3 en 5.3.4 wordt is het vigerend vastgelegd dat middels een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan worden afgeweken van hetgeen bepaald is onder lid 5.2 onder e. In onderhavig bestemmingsplan is dit gewijzigd naar lid 5.2 onder f.

Met betrekking tot het afwijken van het maximum bebouwingsoppervlakte van bedrijfsbebouwing, artikel 5.3.5, is in onderhavig bestemmingsplan toegevoegd dat dit geldt voor overschrijding van de bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen).

Paardenbakken in de bestemming 'Tuin'

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn paardenbakken uitgesloten. Derhalve is binnen de bouwregels (artikel 13.2 onder e) opgenomen dat paardenbakken niet zijn toegestaan. Hierdoor is de regeling in artikel 13.4 over een verbod op het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak binnen de bestemming 'Tuin' komen te vervallen.

Mantelzorg binnen de bestemming 'Wonen'

In het vigerend bestemmingsplan is onder de gebruiksregels, artikel 16.4, opgenomen dat het niet is toegestaan (een deel van) het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken in gebruik te nemen ten behoeve van mantelzorg. Dit verbod is in onderhavige herziening uit de regels verwijderd.

Wijziging onderzoeksplicht archeologie

Artikel 19 (Waarde – Archeologie 2), artikel 20 (Waarde – Archeologie 4) en artikel 21 (Waarde – Archeologie 5) zijn bedoeld voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. In de regels van deze bestemmingen zijn beperkingen opgenomen voor bouwwerken en werkzaamheden. In het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat op deze regels een uitzondering wordt gemaakt als de werkzaamheden niet dieper gaan dan een bepaalde maat en beperkt blijven tot een bepaald oppervlakte. Werkzaamheden moeten volgens de vigerende regeling dus voldoen aan de beide voorwaarden. In onderhavige herziening wordt dit beperkt tot een van de genoemde voorwaarden. Hierdoor zijn de onderstaande regels dus als volgt gewijzigd:

Artikel 19.5.3 onder g: *op werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en/of een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.*

Artikel 20.5.3 onder g: *op werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en/of een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² beslaan*

Artikel 21.5.3 onder g: *op werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en/of een kleinere oppervlakte dan 10 ha beslaan.*

Tekstuele correcties

Artikel 10.1: ~~veldschuren~~ *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - veldschuur' een veldschuur.*

Artikel 18.1: *De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van ~~gasleidingen~~ waterleidingen.*

Artikel 19.5.1 en 19.6: dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 4' is gewijzigd in 'Waarde – Archeologie 2'.

Artikel 21.3: *een bouwwerk of werkzaamheden niet groter dan 10 ha.*

2.2 Verbeelding

De verbeelding bevat het plangebied van het moederplan als gevolg van algemene aanpassingen van de regels. Binnen de vigerende bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' worden bouwvlakken ingetekend ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen. De bouwvlakken zijn op het bestaande vlak van het hoofdgebouw gesitueerd.

2.3 Beleidskader kleinschalig kamperen

Op 26 april 2016 is door de gemeente Stichtse Vecht het beleidskader 'Kleinschalig kamperen bij de boer' vastgesteld. Het kleinschalig kamperen is in Nederland ontstaan als "kamperen bij de boer". Het gaat veelal om grasland grenzend aan een (voormalig) boerenbedrijf, waarop een beperkt aantal plaatsen voor toercaravans en of tenten is gereserveerd. In de loop van de tijd is het begrip kamperen bij de boer verruimd naar kleinschalig kamperen. Het kleinschalig kamperen wordt gezien als een aparte categorie ten opzichte van een normaal kampeerterrein. Uitgangspunt hierbij is dat het gaat om neveninkomsten voor de exploitant.

In de verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Stichtse Vecht zitten verschillende regelingen waarbij het college met een afwijkingsbevoegdheid kleinschalig kamperen kan toestaan. De gemeente streeft er daarom naar een uniforme regeling voor kleinschalig kamperen door te voeren in bestemmingsplannen. In nieuwe bestemmingsplannen wordt onderscheid gemaakt tus-

sen rechtstreeks mogelijk gemaakte mogelijkheden voor kleinschalig kamperen en de mogelijkheden die door een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd. Deze regelingen zijn zodoende verwerkt in artikel 3.4.2 (rechtstreeks) en in artikel 3.5.3 (afwijkingsbevoegdheid).

In het moederplan zijn reeds regels opgenomen omtrent kleinschalig kamperen. Deze regeling komt in deze herziening te vervallen.

2.4 Consolideren locatie ‘Maarsseveensevaart 90’

Het bestemmingsplan ‘Woningen Maarsseveensevaart 90’ is abusievelijk gedeeltelijk overschreven door het bestemmingsplan ‘Herenweg – Gageldijk’. Het plan wordt daarom consoliderend ingepast in deze herziening. Voor de woningen is de specifieke bestemming ‘Wonen -1’ opgenomen.

3 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De herziening van het bestemmingsplan betreft met name een technische correctie in de regels en verbeelding van het moederplan. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wijzigen niet inhoudelijk. Nader onderzoek naar planologische en milieuaspecten is daarom niet noodzakelijk.

4 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheer karakter en maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.