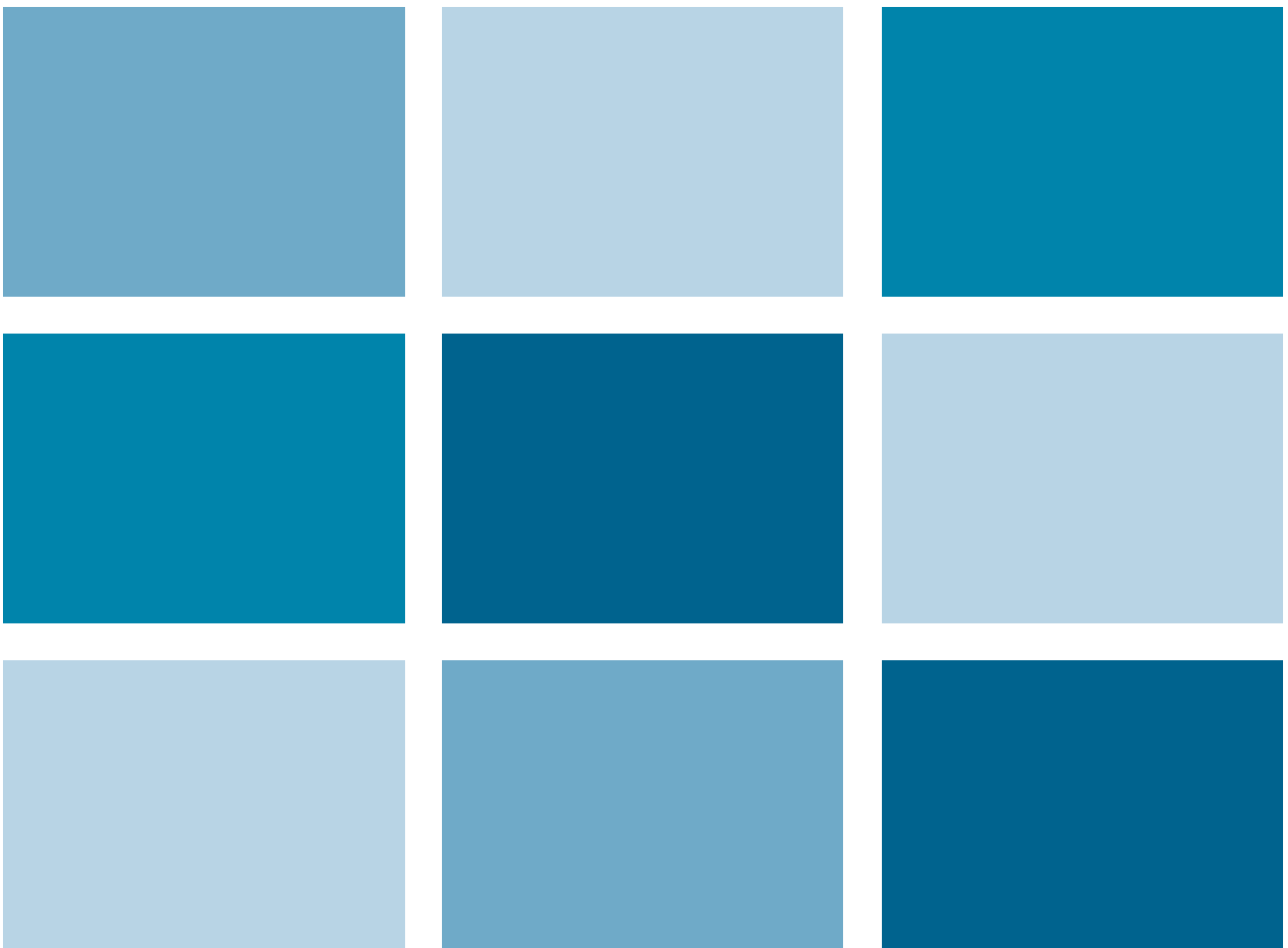


Ontwerpbestemmingsplan

Herenweg-Gageldijk 1^e herziening

Gemeente Stichtse Vecht



Ontwerpbestemmingsplan

Herenweg-Gageldijk 1^e herziening

Gemeente Stichtse Vecht

Toelichting

Regels

Verbeelding

1:1000

Datum:

9 maart 2018

Projectgegevens:

TOE02-0253782-01A

REG02-0253782-01A

TEK02-0253782-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1904.BPHerenwgGdHrz1MRS-ON01

Datum vrijgave

09-03-2017

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	Consolideren locatie 'Maarsseveensevaart 90'	5
3	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	6
4	Uitvoerbaarheid	7
4.1	Economische uitvoerbaarheid	7
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7

Bijlage:

- nota beantwoording overlegreacties

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>huishouding</i>
<i>agrarische bedrijfswoning</i>	<i>(Bedrijfsmatige) kamerverhuur</i>
<i>agrarisch beheer</i>	<i>kassen</i>
<i>agrarische hulpgebouwen</i>	<i>kwetsbare objecten</i>
<i>ambachtelijk en verzorgend bedrijf</i>	<i>Landschapswaarden of landschappelijke waarden</i>
<i>archeologische waarde</i>	<i>maatschappelijke of sociale voorzieningen</i>
<i>bebouwing</i>	<i>manege</i>
<i>bebouwingspercentage</i>	<i>natuurwaarden</i>
<i>bedrijf</i>	<i>nevenactiviteit</i>
<i>bedrijfsverzamelgebouw</i>	<i>recreatiewoning/recreatieverblijf</i>
<i>bedrijfswoning</i>	<i>sanitaire voorzieningen</i>
<i>bouwgrens</i>	<i>snackkiosk</i>
<i>detailhandel</i>	<i>steiger</i>
<i>dienstverlening</i>	<i>volwaardig agrarisch bedrijf</i>
<i>woning/wonen/wooneenheid zorglandbouw/zorgboerderij</i>	<i>voorgevelrooilijn</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

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

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).

De uitbreidingsregeling van 20% voor bedrijven is geen onderdeel van deze bestemmingsplan herziening. De regeling van het moederplan Herenweg – Gageldijk blijft van kracht.

Gebleken is dat er op de verbeelding bedrijven staan aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – nummer' die niet in de Tabel zoals genoemd onder 5 b voor komen. Dit zijn bedrijven die vallen onder de regeling van artikel 5.1 onder a bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.

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 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 vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 14 augustus tot en met 30 september 2017. Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de Provincie Utrecht, Waterne en de ODRU.

Het vooroverleg heeft geleid tot 3 reacties.

Om de bewoners vroeg te betrekken bij het bestemmingsplan is er op 2 oktober 2017 een overleg geweest met de Bewonersvereniging Maarsseveen - Molenpolder. Op 23 oktober heeft een overleg plaatsgevonden met de Bedrijvenbelangenvereniging Gageldijk Herenweg, Maarsseveensevaart. Partijen hebben tijdens dit overleg een toelichting gekregen op het bestemmingsplan en de procedure. Ook hebben zij het bestemmingsplan via elektronische weg ontvangen. Zij hebben 6 weken de gelegenheid gekregen een vooroverleg reactie in te dienen op het bestemmingsplan. De Bewonersvereniging Maarsseveen – Molenpolder en Bedrijvenbelangen vereniging Gageldijk, Herenweg, Maarsseveensevaart hebben een reactie ingediend.

Alle reacties zijn in de als bijlage opgenomen nota beantwoording overlegreacties kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.