

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254565

Registratie nummer

Z/18/144150-VB/18/94206

Raadsvoorstel

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Boslaan 13 te Vreeland

Begrotingswijziging

n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan "Boslaan 13" te Vreeland met IDN: NL.IMRO.1904.BPBoslaan13LGB-VG01 ongewijzigd vast te stellen";
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

Het perceel Boslaan 13 te Vreeland is gelegen ten zuiden van de kern Vreeland. Op het voorste gedeelte van het perceel is een voormalige boerderij gelegen, bestaande uit een woonhuis, enkele schuren en een hooiberg. Op de achterzijde van het perceel bevinden zich zeven (vervallen) recreatiewoningen, enkele schuren en een cultuurhistorisch waardevolle kazemat (bunker). Het perceel was in het verleden onderdeel van het landgoed "Slotzicht". De locatie is gelegen in een historische buitenplaatszone en maakt deel uit van het Nationale Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en het 'Groene Hart'. Via het voorliggende bestemmingsplan wordt de sanering van een groot deel van de bestaande bebouwing, waaronder de recreatieverblijven, en de nieuwbouw van één woning en twee vrijstaande bijgebouwen mogelijk gemaakt.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Toelichting en regels vast te stellen bestemmingsplan "Boslaan 13" te Vreeland met IDN: NL.IMRO.1904.BPBoslaan13LGB-VG01;
2. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan "Boslaan 13" te Vreeland met IDN: NL.IMRO.1904.BPBoslaan13LGB-VG01;
3. Bijlagen vast te stellen bestemmingsplan "Boslaan 13" te Vreeland met IDN: NL.IMRO.1904.BPBoslaan13LGB-VG01;
4. Reactie Provincie Utrecht;
5. Reactie Vechtplassenc commissie.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is met de bouw van één woning en twee bijgebouwen een gedegen invulling te geven aan het voormalige agrarisch bouwperceel met aanwezige recreatieverblijven aan de Boslaan 13 te Vreeland.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

In 2012 is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' een verzoek ingediend voor de realisatie van een woning op het perceel in ruil voor het slopen van een groot deel van de bestaande bebouwing (circa 800m²) inclusief de aanwezige recreatieverblijven. Dit verzoek is naar aanleiding van een amendement niet meegenomen in het bestemmingsplan. Eén van de bezwaren was dat behandeling in de commissievergadering niet mogelijk was geweest omdat destijds de ruimtelijke onderbouwing niet op tijd voorhanden was. Daarnaast konden door het ontbreken van een cultuurhistorische verkenning de gevolgen voor de nabijgelegen historische buitenplaats niet voldoende worden beoordeeld.

Naar aanleiding van dit besluit is door de initiatiefnemer een aangepast plan, voorzien van ruimtelijke onderbouwing en cultuurhistorische verkenning, ingediend voor de realisatie van één woning en twee bijgebouwen op het perceel. Dit plan en het ontwerp van de woning zijn tot stand gekomen in overleg met de Vechtplassencommissie en de Welstandscommissie (Mooisticht) waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarden als uitgangspunt zijn gehanteerd. Met het voorliggende plan en de zelfstandige bestemmingsplanprocedure is alsnog uitwerking gegeven aan het verzoek van 2012.

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

In het plan wordt onderscheid gemaakt in een deelgebied met een agrarisch karakter en een deelgebied met het karakter van een buitenplaats. In het deelgebied "de boerderij", aan de voorzijde van het perceel, wordt op het voormalige agrarische bouwperceel een groot aantal agrarische bijgebouwen gesloopt. Slechts twee gebouwen waaronder een hooiberg, met een enigszins karakteristieke waarde, zullen behouden blijven. Samen met de bestaande boerderijwoning vormen de bijgebouwen het boerenerf. Hier wordt een duidelijke relatie gelegd met het agrarisch achterland.

Aan de voorzijde van dit perceel worden, achter elkaar, twee nieuwe schuren gesitueerd. Eén ten behoeve van de bestaande woning en één ten behoeve van de nieuw op te richten woning. Deze nieuw te bouwen woning bevindt zich op het "eiland", aan de achterzijde van het perceel, direct aansluitend aan de buitenplaats "Slotzicht". Dit eiland maakte oorspronkelijk deel uit van het park van de buitenplaats maar is nu sterk verrommeld en bebouwd met zeven recreatieverblijven. Deze zullen allemaal verwijderd worden. Om het karakter van de buitenplaats terug te brengen en de bestaande relatie met het park van buitenplaats "Slotzicht" te versterken is het voornemen om de bestaande beplanting op te schonen en de waterpartij om het eiland te herstellen.

Met de bovenstaande opzet beoogt het plan het ensemble van de buitenplaats met de daaraan aangrenzende bebouwing te herstellen.

De gemeente Stichtse Vecht is in principe terughoudend met het toestaan van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Daarin volgt zij het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Net als in het provinciaal ruimtelijk beleid voorziet de gemeente Stichtse Vecht uitsluitend in enkele gevallen in de mogelijkheid om in het landelijk gebied nieuwe woningen te bouwen.

Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorziet, in afwijking van het verstedelijkingsverbod, in de mogelijkheid om na de sloop van 1.000m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe woning te realiseren. De "ruimte-voor-ruimte-regeling". Het voorliggende plan voorziet in de sloop van ongeveer 800m² aan bebouwing (exclusief de terugbouw van twee bijgebouwen). Deze bebouwing is matig onderhouden, heeft een lage belevingswaarde en is niet passend bij de karakteristiek van de directe omgeving. Het plan voldoet dus niet aan de sloopeis (1.000m²) van de zogenaamde "ruimte-voor-ruimte-regeling". Afwijking van de genoemde maatvoering is mogelijk wanneer het initiatief leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Afwijken van de sloopverplichting is alleen mogelijk als op een andere wijze wordt voorzien in een aanvullende kwaliteitsverbetering welke in verhouding staat tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In de provinciale ruimtelijke verordening (herijking 2016) wordt al een aantal voorbeelden van kwaliteitsverbetering genoemd. Deze zijn ook hier van toepassing. Wij kunnen stellen dat het plan om de volgende redenen bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1. Behoud en versterken cultuurhistorische waarden (Advies Karres en Brands)

De ligging op het grondgebied van de oorspronkelijke buitenplaats "Slotzicht" biedt uiteraard kansen voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Ten behoeve van de planontwikkeling hebben de initiatiefnemers daarom een, daartoe deskundig, adviesbureau gevraagd om een ontwikkelplan op te stellen. In het ontwikkelplan van Karres en Brands zijn, rekening houdend met de ontstaansgeschiedenis van de buitenplaats en de karakteristieke waarden, maatregelen voorgesteld om cultuurhistorische en landschappelijke waarden te herstellen en te waarborgen. Het advies van Karres en Brand is door initiatiefnemers gebruikt bij de nadere uitwerking van ruimtelijke plannen.

Bij de voorbereiding van het plan en het ontwerp van de woning is ook uitvoerig overlegd met de Welstandscommissie (Mooisticht) en Vechtplassencommissie. Gezamenlijk zijn partijen, rekening houdend met het ontwikkelplan van Karres en Brands, tot een plan gekomen met een duidelijke relatie tot de buitenplaats maar waarbij het ontwerp van de woning ook duidelijk refereert naar de aanwezige kazemat. Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering ligt de nadruk niet alleen op de bebouwde omgeving. In overleg met partijen is ook gekeken naar de landschappelijke ontwikkeling van het plangebied. Denk daarbij aan het herstellen van watergangen (en daarmee het oorspronkelijke eiland), het kappen van niet streekeigen beplanting, het aanbrengen van nieuwe beplanting en het realiseren van nieuwe zichtlijnen. Niet vergeten mag worden dat, mede door de sloop van bebouwing, ook op het oorspronkelijke agrarische bouwperceel sprake is van een duidelijke verbetering van de (landschappelijke) inpassing.

2. Verbetering fysieke leefomgeving

Naast de sloop van bebouwing gaat het hier ook om de sanering van oppervlakteverharding, het verwijderen van buitenopslag op het terrein en het aanbrengen van een aanzienlijke oppervlakte aan oppervlaktewater. Zoals aangegeven voorziet het plan ook in het terugbrengen van oppervlaktewater (herstel van het eiland) en het behoud en de aanplant van beplanting en bomen. Op deze manier heeft het plan tevens een positief effect op de waterbergingscapaciteit. Uiteraard zal de nieuwe woning moeten voldoen aan huidige (gemeentelijke) eisen op het gebied van duurzaamheid.

3. Sanering van een verblijfsrecreatieve functie

Enkele tientallen jaren geleden is er op dit perceel, ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering, een (verblijfs-)recreatieve functie gevestigd. In totaal zijn er op het perceel, juist op het deel met de hoogste cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zeven recreatieverblijven opgericht. Deze werden tot voor kort nog actief gebruikt. Met voorliggend plan worden deze gesloopt en zal er ook in de toekomst geen sprake meer zijn van verblijfsrecreatie op dit perceel.

Het opruimen van het perceel en het saneren van de recreatieverblijven kan dan ook als duidelijke kwaliteitsverbetering gezien worden. Het betekent namelijk niet alleen een afname van het bebouwd oppervlak, de sloop van storende bebouwing maar ook de kans om de oorspronkelijke waarden te herstellen. Het betekent ook de beëindiging van onwenselijke functie met een grote (verkeers-) aantrekkende werking. Voor de toekomst mag verwacht worden dat dit deel van het perceel, ten opzichte van het huidige gebruik, minder intensief wordt gebruikt en gelet op de toekomstige eigendomssituatie beter kan worden onderhouden.

Resumerend

Gelet op het bovenstaande kunnen wij stellen dat het plan, naast de sloop van bebouwing (circa 800m²), in ruime mate bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, welke in verhouding staat tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Alle maatregelen voor kwaliteitsverbetering zullen vastgelegd worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Dit plan voldoet aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2017-2022. Met gebruikmaking van het instrument GPR worden de gestelde scores per thema nagestreefd. Ook conformeert de initiatiefnemer zich aan de ambitie van de gemeente om de woning als nul-op-de-meter woning (NOM) uit te voeren. Daarnaast is het uitgangspunt dat de woning zonder aardgasaansluiting worden gerealiseerd. De sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van de woning zal duurzaam wordt uitgevoerd. Er zal circulair worden gebouwd.

Onderzoeken en vooroverleg

Ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken verricht waaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan haalbaar is en aan alle ruimtelijke eisen voldoet. Om de ontwikkeling goed te kunnen onderbouwen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Bodem:
2. Geluid:
3. Ecologie:
4. Cultuurhistorie:
5. Archeologie.

Kanttekeningen

De ODRU heeft het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken beoordeeld en akkoord bevonden. De ODRU maakt daarbij een opmerking over het ontbreken van een aanduiding voor de archeologische verwachtingswaarde “categorie 6” op de plankaart. Dit is de laagste archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden is archeologisch onderzoek uitsluitend vereist indien het verstoringsgebied groter is dan 10.000m². Het gebied dat op het perceel Boslaan 13 bebouwd mag worden en dus geldt als verstoringsgebied is veel kleiner dan 10.000m². Omdat deze verwachtingswaarde niet is opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord” en omdat gelet op de aard en omvang van het plan op het perceel Boslaan 13 slechts sprake is van een klein verstoringsgebied is ervoor gekozen om de aanduiding en bijbehorende regels voor deze verwachtingswaarde niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het niet opnemen van “onnodige” regels en aanduidingen betekent een verbetering van de leesbaarheid van het bestemmingsplan.

Communicatie

Dit plan en het ontwerp van de woning zijn tot stand gekomen in overleg met de Vechtplassencommissie en de Welstandscommissie (Mooisticht) waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarden als uitgangspunt zijn gehanteerd. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerpplan aan diverse instanties toegestuurd. Wij hebben de Provincie Utrecht, Waternet, de Gasunie en de Vechtplassencommissie gevraagd hun overlegreacties kenbaar te maken. De overlegreacties hebben aanleiding gegeven tot wijziging van het voorontwerp. Dit heeft geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Boslaan 13" te Vreeland heeft vanaf vrijdag 14 september 2018 tot en met donderdag 25 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen. Daarom is er geen "Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld. Wel hebben wij positieve reacties van de provincie Utrecht (kenmerk 81DDF661) en de Vechtplassencommissie (brief d.d. 4 oktober 2018) ontvangen.

Informeren omwonenden

Omdat het hier gaat om een relatief klein inpassingsplan is hier niet gekozen voor het organiseren van een informatieavond. Omwonenden zijn geïnformeerd via een wijkbericht. Daarnaast is de terinzagelegging van het bestemmingsplan kenbaar gemaakt via de wettelijk verplichte publicaties, via de website van de gemeente Stichtse Vecht en via onze digitale nieuwsbrief. De initiatiefnemers hebben op eigen gelegenheid de (directe) omwonenden geïnformeerd over de plannen.

Overige communicatie

De gemeenteraadsleden zijn via verschillende RIB's op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst fase I en II is de bijdrage in de kosten (kostenverhaal) op basis van artikel 6.12 Wro door de initiatiefnemer verzekerd. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd en is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld worden het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een "verzoek om voorlopige voorziening" in te dienen. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de Raad van State, dan is het bestemmingsplan één dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk. Alleen

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep. Nu tijdens de procedure geen zienswijzen zijn ingediend is de verwachting dat er ook geen beroep ingesteld zal worden.

13 november 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester