

Portefeuillehouder

Raadsvoorstel

Organisatie onderdeel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Breukelerwaard 2

E-mail opsteller

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Begrotingswijziging

n.v.t.

Telefoonnummer opsteller

0346254565

Registratie nummer

Z/18/146814-VB/19/95404

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Nota Zienswijzen" d.d. 19 september 2019 met bijbehorende "Staat van Wijzigingen" en het bestemmingsplan "Breukelerwaard 2" te Breukelen met IDN: NL.IMRO.1904.Breukelerwrd2LGB-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

Samenvatting

Het perceel Breukelerwaard 2 in Breukelen, gelegen aan de westzijde van de A2 in de nabijheid van Nieuwer ter Aa, maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied West. Op de onderstaande afbeelding ziet u een weergave van het bestemmingsplan zoals opgenomen op ruimtelijkeplannen.nl (de luchtfoto in de ondergrond).



Bestemmingsplan met bouwvlak (links) en luchtfoto bestaande situatie (rechts)

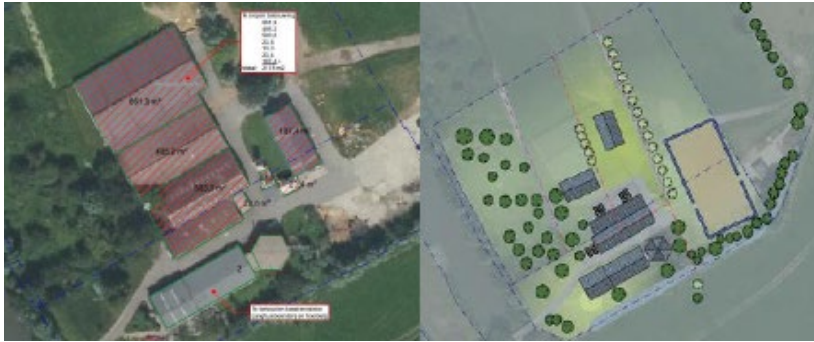
Huidige situatie

Het perceel heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak dat nu nog grotendeels onbebouwd is. Toch staat er op het perceel 2.178 m² aan bedrijfsbebouwing. Dit is exclusief de aanwezige, karakteristieke boerderij met aangebouwde hooiberg. Karakteristiek betekent cultuurhistorisch waardevol maar niet van monumentale waarde.

Naast de boerderij staan enkele bedrijfsgebouwen op het perceel, uit verschillende bouwperiodes. De bebouwing is geschakeld en vormt zo een aaneengesloten wand. Achter deze bebouwing staat een werktuigenberging. Deze staat haaks op de overige bebouwing. De hooiberg achter de woning en de schuur direct ten noorden van de boerderij behoren tot het oorspronkelijke ensemble. Het perceel kent nog altijd een agrarische functie en het bedrijf is nog altijd actief. Het gaat hier om een geitenhouderij. Een intensieve agrarische bedrijfsactiviteit. Volgens het bestemmingsplan kan het volledige bouwvlak (zwarte lijn op bovenstaande afbeelding) bebouwd worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan voorziet daarbij in de mogelijkheid om twee bedrijfswoningen op te richten. In de huidige situatie is er echter maar één aanwezig.

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om de agrarisch bedrijfsvoering te beëindigen. Het plan voorziet in de sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing (2.178 m²). Hiervoor in de plaats wil de initiatiefnemer twee vrijstaande woningen op het perceel terug bouwen. De karakteristieke boerderij met hooiberg blijft uiteraard behouden. Centraal op het perceel wordt de oorspronkelijke “karakteristieke” schuur teruggebouwd. Dit gebouw zal onderverdeeld worden en zo dienst doen als gezamenlijk bijgebouw bij de in totaal drie woningen.



Te saneren bebouwing (links) en impressie toekomstige situatie (rechts)

Via het voorliggende bestemmingsplan wordt de bovenstaande ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan “Breukelerwaard 2” te Breukelen met IDN: NL.IMRO.1904. Breukelerwaard2LGB-VG01, inclusief bijlagen.
2. Nota beantwoording zienswijzen d.d. 19 september 2019.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is met de bouw van twee nieuwe woningen een nieuwe invulling te geven aan het voormalige agrarisch bouwperceel aan de Breukelerwaard 2 te Breukelen. De nu nog aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

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 in de mogelijkheid om in het landelijk gebied woningen te bouwen in geval van agrarische bedrijfsbeëindiging. Artikel 3.11 van de provinciale ruimtelijke verordening (herijking 2016) voorziet daarom in de mogelijkheid om bij de sloop van 2.500 m² bedrijfsbebouwing te voorzien in de bouw van twee woningen extra woningen. In het voorliggende plan wordt “slechts” 2.178 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Er wordt tevens een oorspronkelijk bijgebouw herbouwd waardoor het bebouwd oppervlak ook weer iets verder toe neemt. Het plan voldoet dus niet exact aan de sloopeis 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. Deze kwaliteitsverbetering moet in redelijke verhouding staan tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

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

De samenleving verandert en daarmee ook de werkwijze van gemeenten. Toetsingsplanologie maakt plaats voor uitnodigingsplanologie, waarbij gemeenten zich faciliterend opstellen en in samenspraak met initiatiefnemers en hun directe omgeving, ruimtelijke ambities probeert te verwezenlijken. De regels worden losgelaten en er wordt meer ruimte gelaten voor ontwikkeling. Geleidelijk verschuift het toetsingskader van een goede ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) naar de goede fysieke leefomgeving (Omgevingswet). Dat betekent dat we in staat worden gesteld om een integrale afweging te maken waarbij aspecten als ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, gezondheid en water(veiligheid) een belangrijker rol gaan spelen. Het doel, een goede woon- en leefomgeving, komt voor de regels.

Het landelijk gebied is geen statisch geheel. Het is een dynamisch gebied dat door ontwikkeling voortdurend in beweging is. Niet alle veranderingen leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Daarom wordt gestreefd om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied te behouden en versterken. Een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector staat voorop. De positie van de landbouw is echter aan verandering onderhevig. Het landelijk gebied wordt steeds multifunctioneler. Het draagvlak voor intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten brokkelt af. De gemeente beweegt mee door ruimtelijke kaders vast te stellen waarbinnen deze verandering zich verder kan ontwikkelen met als doel een goede fysieke leefomgeving te waarborgen. Het sturen op de verbetering van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, rekening houdend met de ruimte die ook het

provinciaal ruimtelijk beleid biedt, kan een invulling voor deze kaders zijn. In het geval van Breukelerwaard 2 betekent dit dat de bouw van twee woningen alleen mogelijk is als via aanvullende maatregelen wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering welke in redelijke verhouding staat tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In het provinciaal ruimtelijk beleid is al een aanzet gedaan voor dergelijke maatregelen. In de provinciale ruimtelijke verordening worden al een aantal voorbeelden van kwaliteitsverbetering genoemd. Deze zijn ook hier van toepassing. Met betrekking tot dit plan kan gesteld worden dat het plan om de volgende redenen bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1. Advies Ervenconsulent

Ruimtelijke kwaliteit heeft voor een groot deel te maken met de bebouwde omgeving en hoe deze past binnen het omliggende landschap. Om voor de beoogde ontwikkeling tot een zo'n goed mogelijke inpassing te komen heeft de initiatiefnemer advies (zie bijlagen bij bestemmingsplan) gevraagd aan de Ervenconsulent van Mooisticht. De Ervenconsulent is een onafhankelijk adviseur die vanuit haar kennis en ervaring kijkt naar de inpasbaarheid van ruimtelijke plannen. Zowel voor wat betreft de bebouwing, als voor wat betreft de landschappelijke inpassing en erfinrichting. De randvoorwaarden van het advies van de Ervenconsulent richten zich onder andere op de situering en uitstraling van de nieuwe woningen, het terugbrengen van het oorspronkelijke slotenpatroon, het waarborgen van een duurzame en streekeigen landschappelijke inpassing, het saneren van overbodige verharding en de herbouw van het oorspronkelijke bijgebouw. De Ervenconsulent is positief over het voorliggende ontwikkeling en heeft een advies met uitgangspunten opgesteld voor de bouw van de twee nieuwe woningen. Met behulp van het advies is hier sprake van een zodanige kwaliteitsverbetering dat de bouw van twee woningen mogelijk moet zijn. Het advies van de Ervenconsulent is door initiatiefnemers gebruikt bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan. De elementen uit het advies van de Ervenconsulent zijn uiteindelijk als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dat betekent dat de nieuwe woningen niet gebouwd mogen worden als ook aan de andere voorwaarden wordt voldaan. Omdat de Ervenconsulent bij het opstellen van haar advies direct overleg voert met de provincie Utrecht is het draagvlak voor plannen die in onderbouwd worden met een dergelijk advies groot. Mede vanwege de betrokkenheid van de Ervenconsulent heeft de provincie Utrecht ingestemd met voorliggend plan.

2. Waarborgen toekomstwaarde landelijk gebied door ontwikkeling

In samenhang met de kwaliteiten van de omliggende omgeving (karakteristiek landschap, waarden van bebouwing en overige elementen) kunnen nieuwe plannen ontwikkelt worden die een positief effect hebben op de leefomgeving en voormalige agrarische percelen weer een toekomstbestendige functie bieden. Vooral in de agrarische sector, waar door verschillende factoren het oppervlak aan vrijkomende agrarische bebouwing steeds verder zal toenemen, is het belangrijk om met een uitnodigende houding te blijven voorzien in kansrijke nieuwe functies. Doen we dit niet dan krijgen we te maken met leegstand, verpaupering, het verdwijnen van economische dragers in het landelijk gebied en het ontstaan van mogelijk onwenselijke activiteiten buiten het zicht van de gemeente. Naast de sloop van bebouwing gaat het hier ook om de sanering van oppervlakteverharding, kuilplaten en buitenopslag op het terrein. Het plan voorziet ook in het terugbrengen van oppervlaktewater (slotenpatroon). Op deze manier heeft het plan een positief effect op de waterbergingscapaciteit en krijgt het perceel een goede landschappelijke en duurzame inpassing.

3. Verbetering fysieke leefomgeving / verbod op geitenhouderijen

De huidige functie betreft een geitenhouderij, een agrarisch intensieve bedrijfsactiviteit. Hoewel het landelijk gebied, en zeker het door de provincie Utrecht aangewezen landbouwkerngebied, primair bedoeld is voor de ontwikkeling van de agrarische sector neemt het draagvlak intensieve agrarische functies steeds verder af. We moeten ons afvragen of dergelijke intensieve agrarische activiteiten nog in ons buitengebied passen. Het saneren van een belastende agrarische functie moet daarom gezien worden als een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Inmiddels

heeft de provincie Utrecht beleid vastgesteld dat de uitbreiding van bestaande maar ook de nieuwvestiging van geitenhouderijen verbied. De huidige bestemming op dit perceel kan dus feitelijk niet worden voortgezet. Dat betekent dat we gezamenlijk met deze agrariërs op zoek moeten naar nieuwe ontwikkelkansen op hun percelen. Met het voorliggende plan wordt uitvoering gegeven aan de beleidslijn om bestaande geitenhouderijen te transformeren naar andere functies. Op deze manier wordt het woon- en leefklimaat in de directe omgeving verbeterd. Ook dit kan gezien worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het inleveren van de agrarische bestemming, en uiteindelijk de Natuurbeschermingswetvergunning, is ook positief in het kader van de PAS (stikstofdepositie). Door

de percelen van stoppende boeren te voorzien van een andere bestemming komt er, gelet op de milieuregelgeving, weer ontwikkelingsruimte vrij voor toekomstbestendige agrarische bedrijven, woningbouw of andere projecten. Zoals u weet is er momenteel veel te doen rondom stikstofdepositie en dan vooral vanwege de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de PAS (Programma Aanpak Stikstof).

Overige argumenten

- Het geldende bestemmingsplan voorziet nog in de bouw van een tweede bedrijfswoning. Deze is niet gebouwd. De bouw van de tweede bedrijfswoning wordt definitief uitgesloten door herziening van het bestemmingsplan;
- Het plan vormt geen belemmeringen voor omliggende bedrijven of percelen. Daarbij komt dat de huidige agrarische bestemming over het algemeen als bezwaarlijk wordt gezien;
- De nieuwe niet-agrarische bestemming heeft positieve gevolgen voor de verkeers-aantrekkende werking. Een (intensieve) agrarische functie heeft vaak zwaarder (vracht)verkeer tot gevolg.

Resumerend

Gelet op het bovenstaande kunnen wij stellen dat het plan, naast de sloop van bebouwing, in ruime mate bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, welke in verhouding staat tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Alle maatregelen voor kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd worden in het vast te stellen bestemmingsplan. De sanering van een intensieve agrarische functie betekent een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Kanttekeningen

De ODRU heeft het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken beoordeeld en akkoord bevonden. De ODRU heeft daarbij een opmerking gemaakt over het ontbreken van een nader onderzoek met betrekking tot de uitwassing van asbest in de bodem. Door de aanwezigheid van asbestdaken kunnen asbestdelen op het perceel en in de bodem terecht komen. Dit risico is nu nader onderzocht en verwerkt in het bodemonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van enige verontreiniging door asbest maar dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling na sanering. Het aangepaste onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft inzichtelijk gemaakt welke kosten gemoeid zijn met de sanering. Deze kosten staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beoordeeld dat het PAS niet langer het toetsingskader kan zijn om toestemming te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De gevolgen van deze uitspraken zijn, rekening houdend met deze uitspraak, opnieuw bezien. Omdat het hier gaat om de sanering van een intensief agrarisch bedrijf (geitenhouderij met een Natuurbeschermingsvergunning voor circa 1000 geiten) ten behoeve van de bouw van extra twee woningen betekent dit plan geen toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen natuurgebieden. In de aangepaste toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de actuele situatie van het PAS.

Communicatie

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerpplan aan diverse instanties toegestuurd. Wij hebben de Provincie Utrecht, Waternet en de Gasunie gevraagd hun overlegreacties kenbaar te maken. Wij hebben van hun ook overlegreacties mogen ontvangen. Alleen de overlegreactie van Waternet gaf aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen, welke betrekking hadden op de toelichting en de planregels, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Breukelerwaard 2" te Breukelen heeft vervolgens vanaf vrijdag 5 juli 2019 tot en met donderdag 15 augustus 2019 ter inzage gelegen 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. Omdat er enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld is er alsnog een "Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld. Wij hebben de positieve reacties van de provincie Utrecht (brief kenmerk 81F643A3), Waternet (mail d.d. 8 augustus 2019) en de Gasunie (mail d.d. 3 juli 2019) hierin verwerkt. Wij adviseren u in te stemmen met deze Nota en de daarin opgenomen "Staat van wijzigingen".

Informereren omwonenden

Omdat het hier gaat om een relatief klein inpassingsplan is hier niet gekozen voor het organiseren van een informatieavond. Omwonenden zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan geïnformeerd via een wijkbericht. Daarnaast is de ter inzage legging 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 een RIB op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplan-procedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de initiatiefnemer is planschadeovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over de afhandeling van mogelijke planschade. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor dit plan zal het uiteindelijk niet noodzakelijk zijn om een exploitatie-overeenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Duurzaamheidsaspecten

Dit plan voldoet aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2017-2022. Daarnaast is het uitgangspunt dat de woningen zonder aardgas-aansluiting worden gerealiseerd. Tenslotte is de sloop van bebouwing een adequaat middel om toekomstige leegstand te voorkomen. Het saneren van bebouwing en de verwijderen van verharding zullen in combinatie met het terugbrengen van het oorspronkelijke slotenpatroon een positieve bijdrage leveren aan de waterbergingscapaciteit. De sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van de woningen zal duurzaam wordt uitgevoerd. Er zal circulair worden gebouwd.

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 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

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

voorziening wordt aangetekend bij de Raad van State, dan is het bestemmingsplan één dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk. Alleen 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.

8 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester