



Nota Overlegreacties

Bestemmingsplan Westbroekse Binnenweg tussen 86-88.

Projectnummer:

Auteur(s):
J.M.E. Broeke

Datum: 5 juli 2021

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
2 Vooroverlegreacties	3
2.1 Provincie Utrecht.....	3
2.2 Veiligheidsregio Utrecht (VRU).....	3
2.3 Waternet.....	3
2.4 Gasunie.....	4
2.5 ODRU.....	4
3 Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties	5
3.1. Planregels.....	5
3.2. Verbeelding.....	5
3.3. Toelichting.....	5

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota Overlegreacties heeft tot doel belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle vooroverlegreacties op het bestemmingsplan “Westbroekse Binnenweg tussen 86-88”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan. In deze nota wordt elke vooroverlegreactie afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het concept bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 25 maart 2021 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is toegezonden aan vijf organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Wij hebben vijf overlegreacties ontvangen.

Behalve overlegreacties kunnen wijzigingen van het voorontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden: de wijzigingen ambtshalve.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een “Staat van wijzigingen”. Daarin zijn ook alle ambtshalve wijzigingen verwerkt.

2 Vooroverlegreacties

2.1 Provincie Utrecht

Samenvatting

Het plan kent een lange voorgeschiedenis. In 2014 is het principeverzoek ter advisering opgestuurd naar de provincie. De gemeente en provincie hebben gezamenlijk gewerkt aan de randvoorwaarden voor het plan en er is akkoord gegaan met de bouw van vier woningen op het perceel. Het nu voorliggende plan is goed uitgewerkt naar aanleiding van eerdere opmerkingen. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de linker schuurwoning te ver van de hoofdwoning af staat. Ruimte voor parkeren is wenselijk, maar de afstand tussen hoofd- en schuur woning is nu gelijk aan of meer dan de afstand van hoofdwoning tot de weg. Voor de rechter schuurwoning geldt dit in mindere mate.

Beantwoording

We zijn blij dat de provincie Utrecht ook dat de eerdere opmerkingen goed zijn verwerkt. Voor wat betreft de situering van de schuurwoningen delen wij het standpunt van de provincie Utrecht niet. De schuurwoningen zijn zodanig gesitueerd dat de achterzijde van deze gebouwen de uiterste grens van de "verboden kringen" rondom het Fort de Gagel markeert in het landschap. De gedachte dat op deze manier dat cultuurhistorische gegeven zichtbaar wordt gemaakt in het landschap vinden wij een meerwaarde. Dat de schuurwoning op die manier iets verder van de boerderij komt te staan vinden wij niet onoverkomenlijk.

2.2 Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Samenvatting

Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stelt de VRU vast dat alle relevante zaken ten aanzien van omgevingsveiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. De VRU ziet dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen. De VRU verzoekt om actief betrokken te blijven bij de realisatie van het plan, vooral voor wat betreft de bluswatervoorziening en de aanleg van het zonneveld.

Beantwoording

De inspraakreactie wordt, onder dankzegging, voor kennisgeving aangenomen. De vooroverlegreactie met aanbevelingen en het verzoek om aangehaakt te blijven is inmiddels doorgezet naar de initiatiefnemer.

2.3 Waternet

Samenvatting

Waternet geeft aan dat eerdere opmerkingen en adviezen zijn overgenomen. Het plan houdt rekening met het waterbeleid. Een heel positief punt is dat er rond de toekomstige zonnepanelen sloten met natuurvriendelijke oevers worden aangelegd / ingericht. Helaas geeft het huidige plan hier geen verdere beschrijving of verbeelding van. Een juist ontwerp van NVO's (red. natuurvriendelijke oevers) is cruciaal voor het ecologische functioneren. Vanuit het waterecosysteem gezien is met name de plasdras zone interessant, omdat hier een ideale biotoop is voor planten, insecten, vissen en andere dieren. Deze zone moet voldoende breed zijn (oevers afvlakken / afgraven). Een slootdiepte (van wateroppervlak tot vast bodem) bij voorkeur 60 cm (maximaal 80 cm), mits ook ondiepe delen aanwezig blijven. Tenslotte het advies om ook vast ruimte vrij te houden voor een onderhoudspad langs de sloten met NVO's.

Beantwoording

Wij nemen de vooroverlegreactie, onder dankzegging, voor kennisgeving aan. De aanbevelingen en voorbeelden bijgevoegd bij de vooroverlegreactie zijn inmiddels doorgestuurd naar de initiatiefnemer.

2.4 Gasunie

Samenvatting

Bij e-mailbericht van dd 25 februari 2021 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

Wij nemen de vooroverlegreactie, onder dankzegging, voor kennisneming aan.

2.5 ODRU

Samenvatting

De ODRU heeft de bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken beoordeeld. Daarbij heeft zij opmerkingen geplaatst bij de onderzoeken voor geluid, archeologie en ecologie.

Beantwoording

Voor wat betreft archeologie wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde-archeologie" moet bevatten. Deze aanbeveling wordt overgenomen. Inmiddels is de gewenste tekstuele aanpassing van het geluidsonderzoek verwerkt. De ODRU is op 29 maart 2021 akkoord gegaan met het geluidsonderzoek. De opmerking met betrekking tot ecologie draait voornamelijk om de stikstofdepositie in het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Verwacht wordt dat het plan geen negatief effect heeft op de stikstofdepositie ter plaatse van het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Deze uitkomst moet overigens wel bevestigd worden door een nieuwe berekening met de nieuwste versie van de AERIUS-calculator. De huidige praktijk is daarin een beetje weerbarstig. Momenteel hebben we te maken met een snel veranderd wettelijke kader met bijbehorende rekenmethode en nieuwe jurisprudentie. Aan de hand van de laatste gegevens zal ook dit plan geüpdatet worden.

3 Wijzigingen inspraak- en vooroverlegreacties

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht als gevolg van de ingekomen vooroverlegreacties.

3.1. Planregels

In de planregels worden de volgende aanpassingen voorgesteld;

- Artikel 1.1: plannaam wijzigen;
- Artikel 3: voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing zonnevelden toevoegen;
- Artikel 3.1: toegangspaden toevoegen;
- Artikel 3.2: bouwregels voor bouwwerken bij zonneveld (trafo) opnemen;
- Artikel 3.2: bouwhoogte zonnepanelen aanpassen conform HIA;
- Artikel 4: voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan opnemen;
- Artikel 4.2: toegangspaden mogelijk maken;
- Artikel 4.2: parkeren op gronden met een tuinbestemming uitsluiten;
- Artikel 5.2: opnemen definitief voorgevel van woningen, overeenkomst bestemmingsplan Maarsseveense plassen;
- Artikel 5.2 lid f: schrappen;
- Artikel 5.3: schrappen;
- Artikel 5.4.1: opnemen "de nieuwe woningen kunnen enkel in gebruik worden genomen als al- le voormalige bedrijfsbebouwing zoals genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan is gesloopt";
- Artikel 7.2: mits in overeenstemming met inrichtingsplan;
- Artikel 7.4: mits in overeenstemming met beeldkwaliteitsplan;
- Artikel 9.1: mits in overeenstemming met beeldkwaliteitsplan;
- Artikel 9.1 lid c: er is geen t/m g;
- Artikel 10.1: toevoegen "mits geen onevenredige nadelig effecten voor de uitvoering van het inrichtingsplan".

3.2. Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende aanpassingen voorgesteld:

- Opnemen bouwvlakken en bestemmingen ten behoeve van aansluiting zonneveld (bestaande voorziening / trafo / kasten);
- Bouwhoogten tweedelijns woningen aanpassen naar 9 meter;
- Bouwhoogten eerstelijns woningen aanpassen conform beeldkwaliteitsplan.

3.3. Toelichting

Algemeen

In de toelichting worden enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd om schrijffouten te herstellen en de leesbaarheid van de toelichting te bevorderen. Ook kan de volgorde van verschillende onderdelen veranderen om de leesbaarheid te bevorderen.

Hoofdstuk 2

In paragraaf 2.1 wordt geadviseerd onderstaand tekstvoorstel op te nemen:

Het plangebied is gelegen tussen de Westbroekse Binnenweg en Gageldijk ten oosten van de Maarsseveense Plassen. Het gebied bevindt zich op de rand van de gemeente Stichtse Vecht (voormalige gemeente Maarssen) aansluitend aan de wijk Overvecht van de stad Utrecht. Het polder gebied heeft overwegend een agrarische functie. Van oudsher komen hier ook kassen voor. De lintbebouwing aan de Westbroekse Binnenweg en Gageldijk hebben verschillende functies. Agrarische en niet-

agrarische bedrijfsactiviteiten worden afgewisseld met woonpercelen. Aan de zijde van de Westbroekse Binnenweg is hier en daar sprake van dichte bebouwing. Hier zijn de voormalige recreatieparken gevestigd die in de loopt van de tijd een woonbestemming hebben gekregen. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een redelijke mate van openheid en een duidelijk agrarisch karakter. Voornamelijk het bestaande kassencomplex is een opvallende verschijning en dissonant in het gebied. De agrarisch gebied rondom het plangebied vormt een groen overloopgebied vanuit de bebouwde omgeving naar de gebieden met hoge natuur- en landschapswaarden. De aanwezigheid van fort De Gagel speelt een belangrijke cultuurhistorische rol in het gebied.

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het noordelijke gedeelte is het deel aangrenzend aan de Westbroekse Binnenweg. Dit deel is nu nog onbebouwd. Op het zuidelijke gedeelte is het kassencomplex gesitueerd.

In paragraaf 2.3 wordt geadviseerd onderstaand tekstvoorstel voor cultuurhistorie over te nemen.

Het kassencomplex is gelegen binnen de invloedssfeer van het Fort De Gagel. Dit fort maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, welke sinds kort is aangewezen als Unesco Wereld Erfgoed. Het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde inundatiegebied. Het kassencomplex is zelfs gelegen binnen de "verboden kringen" rondom het fort. Deze kringen moesten zoveel mogelijk vrij gehouden worden of vrij gemaakt kunnen worden in het geval van oorlog. De openheid van het landschap en de zichtlijnen vanuit het fort zijn daarom belangrijke cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van het kassencomplex verstoort deze openheid en daarmee de cultuurhistorische waarde en herkenbaarheid van het gebied. De aanwijzing als Unesco Wereld Erfgoed is gericht op het behoud en versterken van de hierbij betrokken universele waarden. Een ontwikkeling binnen het onderhavige plangebied moet rekening houden met deze waarden. Om die reden worden de heeft het de voorkeur om een nieuwe ontwikkeling te realiseren direct aan de Westbroekse Binnenweg en niet op de huidige locatie van het kassencomplex. Op die manier vindt de ontwikkeling plaats buiten de "verboden kringen". In paragraaf 4.7 wordt hier verder op ingegaan.

Om paragraaf 3.2.2. over het provinciaal ruimtelijke beleid te actualiseren wordt geadviseerd om het volgende tekstvoorstel over te nemen.

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De herijking van de PRV is op 12 december 2016 vastgesteld. Op 10 december 2018 is de 2e partiële herziening hiervan vastgesteld. In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). De gronden zijn aangewezen als Militair erfgoed (CHS) in toelichting paragraaf 4.7 en toelichting paragraaf 4.8 worden de aspecten cultuurhistorie en archeologie nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen cultuurhistorische en archeologische waarden verloren gaan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De onderhavige ontwikkeling heeft geen (onevenredige) nadelige effecten voor de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Verstedelijking

Met betrekking tot verstedelijking in het landelijk gebied stelt artikel 3.2 van de PRV dat niet is toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied en specifiek binnen de kernrandzone. In afwijking van het verstedelijkingsverbod voorzien artikel 3.5 (bebouwingslinten en –enclaves) en artikel 3.7 (kernrandzones) in de mogelijkheid om alsnog in verdere verstedelijking te voorzien mist hier een kwaliteitsverbetering tegenover staat, de bebouwing niet plaatsvindt buiten de bestaande lintbebouwing en de belangen van bestaande omringende functies niet evenredig worden aangetast.

Met de beoogde ontwikkeling worden de kassen achter op het perceel gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een duurzaam zonneveld aangelegd en worden 4 woningen gerealiseerd die dicht op de weg zijn gesitueerd ten opzichte van de kassen. Hiermee wordt de nieuwe bebouwing binnen de bestaande lintbebouwing gebouwd en wordt de openheid en kwaliteit van het gebied verbeterd. Tevens worden de omliggende functies niet aangetast.

Daarnaast hebben we hier te maken met een agrarisch bouwvlak met bestaande kassencomplex. Artikel 3.11 van de Prv voorziet in de zogenaamde "ruimte-voor-ruimte-regeling" waarbij na de sloop van agrarische bebouwing (waaronder kassen) nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Afwijking van de daarin gestelde vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De sloop van een kassencomplex van 17.500m², inclusief 500m² kantoorruimte, staat wat ons betreft in verhouding tot de ontwikkeling van vier woningen.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de kernrandzone. Echter worden de nieuwe woningen niet binnen de kernrandzone gebouwd. Op dit gedeelte van het plangebied wordt het zonneveld mogelijk gemaakt. Dit deel van het plangebied is gelegen binnen het gebied dat in de PRv wordt aangeduid als zoekgebied voor de ontwikkeling van duurzame energie. Bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie toestaan, met uitzondering van windenergie. Ook hiervoor geldt dat de ontwikkelingen niet leiden tot onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden. Uit de toelichting van dit bestemmingsplan en de onderzoeken en bijlagen blijkt voldoende dat dit niet het geval is.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief past binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Inmiddels hebben de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening ter inzage gelegen. De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt omdat het veelal om een beleidsneutrale omzetting van de bestaande provinciale structuurvisie en provinciale ruimtelijke verordening gaat. In het ontwerpbestemmingsplan zal een verwijzing gemaakt moeten worden naar de nieuwe beleidsstukken. Het volgende tekstvoorstel kan opgenomen worden:

De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. We combineren bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vinden we voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen we onze ambities bereiken. We voeren het beleid van de Omgevingsvisie uit met behulp van:

■ de Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken. De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

■ Programma's

Om het beleid uit te voeren hebben we niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij houden we ook rekening met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgen we ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

De nieuwe Omgevingsverordening voorziet hoofdzakelijk in de voorzetting van bestaand ruimtelijk beleid. De uitgangspunten voor cultuurhistorie zijn opnieuw verankerd en ook de bestaande mogelijkheden om in het landelijk gebied (ruimte-voor-ruimte-regeling) en kernrandzones te ontwikkelen zijn opnieuw opgenomen. Het voorliggende plan voldoet dan ook aan de regels van de provinciale Omgevingsverordening.

Met betrekking tot het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt geadviseerd om onderstaand tekstvoorstel op te nemen in paragraaf 3.3.1.

In navolging van de provincie Utrecht is de gemeente Stichtse Vecht terughoudend met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen buiten de rode contour. Daarin volgt zij het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht en wijkt zij niet af van het basisprincipe van andere gemeenten. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voorzien echter in diverse mogelijkheden om in het landelijk gebied, rekening houdend met de (kern)kwaliteiten, medewerking te verlenen aan initiatieven in het landelijk gebied. De bekendste is de ruimte-voor-ruimte-regeling waarbij ter plaatse van voormalige agrarische bedrijven woningen gebouwd kunnen worden. Ook het gemeentelijk ruimtelijk beleid en het geldende bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." kent deze regels die ontwikkelingen in het landelijk gebied, onder voorwaarden, mogelijk maken.

Omgevingswet

De samenleving verandert en daarmee ook de relatie tussen inwoner en overheden. Inwoners en ondernemers willen graag invloed uitoefenen op besluiten met betrekking tot de kwaliteit van hun eigen woon-, werk- en leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt participatie een belangrijke rol. De regels worden losgelaten en er wordt meer ruimte gelaten voor een gedragen ontwikkeling. Kenmerkend voor deze ontwikkeling is dat overheden een stapje terug (kunnen) doen om inwoners en ondernemers de ruimte te geven om hun woon- en leefomgeving te verbeteren. Feit is dat de gemeente ruimte moet bieden aan initiatieven uit de samenleving omdat partijen elkaar nodig hebben om ruimtelijke ambities te verwezenlijken. Ook het landelijk gebied van Stichtse Vecht vormt een dynamisch geheel met soms conflicterende belangen. Verschillende trends en opgaven zorgen ook hier voor een voortdurende vraag naar nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen. Partijen vragen van de gemeente een actieve en oplossingsgerichte houding om een bijdrage te kunnen leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en de daarin gelegen kleinere kernen.

Ontwikkeling van het landelijk gebied

Het landelijk gebied van Stichtse Vecht is een gebied met een eigen karakteristiek (verdeeld in deelgebieden) en eigen sociaaleconomische dragers. Van een agrarisch gebied is het landelijk gebied getransformeerd naar een multifunctioneel gebied waar steeds meer plaats gekomen is voor wonen, niet-agrarische bedrijven, recreëren, en waar ook maatschappelijke voorzieningen (met verenigingsleven) een plek hebben gekregen. De agrarische sector is van oudsher een belangrijke speler in ons landelijk gebied en van belang voor het behoud van ons landschap. Door veranderende wet- en regelgeving en sociaalmaatschappelijke omstandigheden zien veel agrarische bedrijven zich genoodzaakt te stoppen. Een grote uitdaging in onze gemeente zal liggen op het gebied van de (vrijkomende) agrarische percelen. De achterblijvende, dichtbebouwde, bouwpercelen dienen een nieuwe toekomstbestendige functies te krijgen. Daarnaast willen wij de landschaps- en natuurwaarden van versterken terwijl het landelijk gebied ook wordt gezien als locatie voor het opwekken van duurzame energie en geclaimd wordt voor ontwikkelopgave vanuit de regio (U10). Het multifunctionele karakter van het landelijk gebied leidt tot botsende belangen maar nog belangrijker; het landelijk gebied is voortdurend in beweging. Daarbij hoort een flexibel toetsingskader dat ruimte biedt voor ontwikkeling voor alle gebruikers en kansen biedt voor het versterken van alle (kern)kwaliteiten. Het op voorhand uitsluiten van ruimtelijke ontwikkelingen buiten de rode contour doet volgens de gemeente geen recht aan de heersende dynamiek en de karakteristiek van ons landelijk gebied. Niets doen is geen optie. In veel gevallen leidt dit tot leegstand, verpaupering en ongewenst (illegaal) gebruik van percelen en bebouwing. De gemeente inwoners en ondernemers vasthouden en de ruimte geven om met creatieve voorstellen te komen die bijdragen aan de leefbaarheid in onze gemeente, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de fysieke leefomgeving het uitgangspunt is. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde) kan echter alleen als daar ook voldoende ontwikkelingsruimte (toekomstwaarde) tegenover staat. Zonder ontwikkelingsruimte geen kwaliteitsverbetering.

Opgaven ontwikkeling duurzame energie, veiligheid, gezondheid en water

De Omgevingswet zal ons in staat stellen om naast de reguliere bouwvoorschriften ook aspecten als veiligheid, gezondheid en water in ons afwegingskader op te nemen. Aspecten welke onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Eén van de doelen van de wet is immers het beschermen van de veiligheid en de gezondheid van de mens en zijn omgevingskwaliteit. Het gaat er niet alleen om het uitsluiten van alles wat ongewenst is, maar vooral om ontwikkelingen en kansen stimuleren welke een meerwaarde hebben voor de fysieke leefomgeving. Het landelijk gebied wordt ook gezien als zoekgebied voor de ontwikkeling van duurzame energie voor onze gemeente, in samenhang met de regio. Ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie, veiligheid en water worden ook gezien als verstedelijking in het landelijk gebied.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De gemeente Stichtse Vecht heeft diverse Landschapsontwikkelingsplannen (LOP) opgesteld. In het voor de polder Binnenweg waar het plangebied is gelegen in het LOP Herenweg - Gageldijk opgesteld. In dit LOP is opgenomen dat naast de ruimte-voor-ruimte-regeling tevens de sloop van bedrijfsbebouwing en kassen in bepaalde gebieden wordt gestimuleerd. Hierbij gaat het om de Polder Binnenweg en de 300 meter schootsvelden (verboden kringen) van fortén. In het LOP is duidelijk opgenomen dat de gemeente de ambitie heeft om nieuwbouw van woningen na toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling te laten plaats vinden buiten deze schootsvelden. Het voorliggende plan komt tegemoet aan deze ambities en levert dus de landschappelijk gewenste kwaliteit. Het gebied tussen de Gageldijk en de Westbroekse Binnenweg wordt gezien als een transformatiegebied waarbij nieuwe ontwikkelingen een verbetering moeten leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Met betrekking tot dit transformatiegebied zijn in het LOP de volgende uitgangspunten opgenomen:

Het open en landelijke karakter van het gebied vormt in deelgebied Polder Binnenweg het uitgangspunt voor de transformatie. Met de gewenste transformatie van bedrijvigheid naar wonen moet de openheid versterkt worden. Om dit te bereiken is alleen eerstelijns bebouwing mogelijk ter hoogte van de percelen waar momenteel kassen of bedrijfscomplexen gesitueerd zijn. Deze nieuwe bebouwing sluit zo veel mogelijk aan op de aangrenzende bebouwing. Om het kleinschalige karakter te behouden en te versterken vormt één laag met kap het uitgangspunt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het landschappelijke patroon van watergangen zoveel mogelijk behouden te blijven en waar mogelijk te worden hersteld. Bij de inrichting van nieuwe ontwikkelingen is daarnaast een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing noodzakelijk met inheemse beplanting en voldoende maat tot de karakteristieke watergangen. Meerdere woningen worden vormgegeven als een compact erf. Agrarische be-

bouwingsclusters vormen daarbij de inspiratiebron. Een dergelijk erf bestaat uit één hoofdgebouw gericht op de Gageldijk in combinatie met ondergeschikte gebouwen waar eveneens woningen in gerealiseerd kunnen worden. Het geheel heeft een sterke samenhang in opzet, architectuur en erfbeplanting. Door de bebouwing op deze manier te clusteren wordt in het gebied maximale openheid gerealiseerd en wordt aansluiting gezocht bij het landelijke karakter van dit deelgebied. Het voorliggende plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Met betrekking tot het zonneveld wordt geadviseerd om aan hoofdstuk 3 het volgende tekstvoorstel toe te voegen

De gemeente wil voor de periode tot 2030 0,1 TWh per jaar aan duurzame energie grootschalig opwekken, bij voorkeur met grootschalige zonnedaken. Deze hoeveelheid stroom kan met 100 hectare aan zonnevelden worden opgewekt. Ook grootschalige zonnedaken tellen mee voor deze doelstelling. De gemeente Stichtse Vecht houdt de belangen van haar buitengebied in het vizier: landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie, recreatie, landbouw, kwaliteit van bodem en water. Voorwaarden worden gesteld aan aanvragen voor zonnevelden, om deze waarden te beschermen. Ook spelen er andere lokale en regionale belangen waarvoor naar het buitengebied wordt gekeken: ruimte voor wonen, werken, mobiliteit. De gemeente zet in op, conform de landelijke Zonneladder, zoveel mogelijk zon op daken en in overige bebouwde gebieden. De gemeente wil geen zonnevelden toestaan in natuurgebieden.

Ook in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de landgoederenzone en weidevogelkerngebied is er slechts zeer beperkt ruimte voor zonnevelden. Een zonneveld wordt in die gebieden alleen overwogen op die locaties waar de kernwaarden al niet meer intact zijn en waar zeer zorgvuldige inpassing mogelijk is. Zonnevelden zijn voorlopig niet toegestaan op locaties waar in de komende periode woningbouw wordt overwogen.

Planspecifiek

In het gemeente beleid (kansenkaart zonnevelden) is opgenomen dat de Polder Binnenweg en Polder Buitenweg zijn voorlopig niet geschikt voor het plaatsen van zonnevelden. Alleen wanneer een zonneveld huidige bebouwing vervangt, zouden er mogelijkheden kunnen zijn. De ligging van Polder Binnenweg aan noordelijke zijde van het Fort De Gagel en de inundatievelden zijn daarbij van belang. Openheid is één van de belangrijke kernkwaliteiten van dit gebied. Het voorliggende plan voorziet, conform gemeente beleid en de Zonneladder, in op het gebruik van reeds bebouwde gronden in transformatiegebieden. Het zonneveld wordt gerealiseerd op een perceel waar nu een groot kassencomplex en een waterbassin aanwezig zijn. Uit onderliggend onderzoek blijkt dat de sloop van het kassencomplex met waterbassin en de aanleg van een zonneveld een (gering) positief effect heeft op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. De aanleg van het zonneveld maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan. Ook in de planregels van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen. Daardoor kan medewerking verleend worden aan dit initiatief.