

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 140346 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)  
[info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)



# MEMO

**Commissie Fysiek domein: 25 mei 2021**

**Inzake raadsvoorstel weigering bestemmingsplan  
Straatweg 76a in Breukelen.**

## Team

Ruimtelijke Ontwikkeling

## Behandeld door

Joost Broeke

## Telefoonnummer

0346254565

## E-mail

[Joost.Broeke@stichtsevecht.nl](mailto:Joost.Broeke@stichtsevecht.nl)

## Ons kenmerk

Z/20/179985- VB/21/97334

## Datum

20 mei 2021

## Aan

Raadscommissie Fysiek Domein

## Bijlagen

1. Uitspraak Raad van State
2. Mail provincie Utrecht

## Inleiding

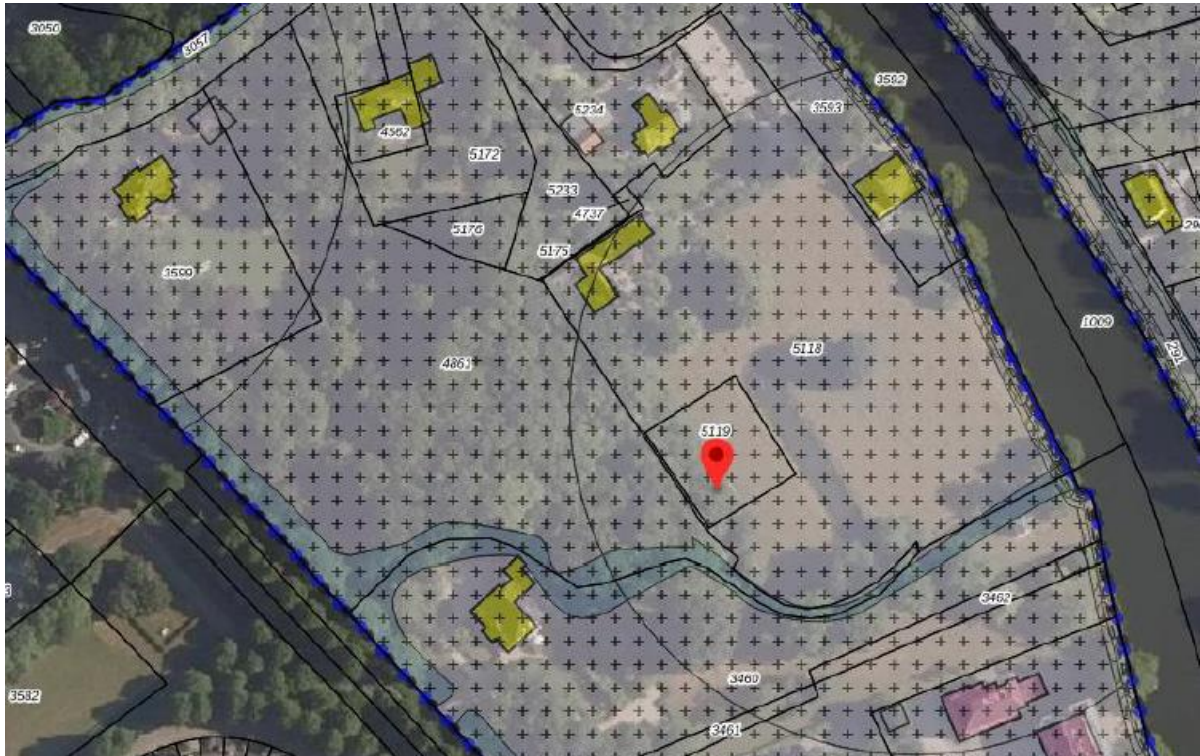
Het plan voorziet in de bouw van één extra woning op het perceel Straatweg 76a. Een verzoek dat door initiatiefnemer (en ouders van initiatiefnemer) in het verleden meerdere keren is gepresenteerd in verschillende vormen en vanuit verschillende achtergronden. Het college adviseert uw raad het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan te weigeren omdat het in strijd is met provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Ter voorbereiding op de commissie Fysiek Domein ontvangt u hierbij een reactie op de brief van initiatiefnemer van 14 mei 2021. In deze brief met bijlagen geeft de initiatiefnemer een reactie op het voorliggende raadsvoorstel. In deze memo wordt, naar aanleiding van vragen van de VVD-fractie, ingegaan op deze brief aan de hand van een aantal terugkerende onderwerpen. Wij hopen op deze manier zoveel mogelijk in te gaan op de reactie van de initiatiefnemer.

## Raad van State en het bestemmingsplan

Naast het onderhavige verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer tevens beroep ingesteld bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan "Rondom de Vecht". De behandeling bij de Raad van State stond vooral in het teken van de vraag of de gemeente het gesprek tussen de toenmalige wethouder en de initiatiefnemer als zienswijze had moeten beschouwen. In dat geval had uw raad vervolgens deze zienswijze (en daarmee het bouwplan) mee moeten in uw afweging bij uw besluit tot vaststelling van dat bestemmingsplan "Rondom de Vecht". De conclusie van de Raad van State is dat de gemeente het gesprek *wel* als zienswijze had moeten opvatten en dat uw raad, op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan "Rondom de Vecht", dus ook een afweging had moeten maken ten aanzien van het bouwplan. De Raad van State heeft het bestemmingsplan "Rondom de Vecht", voor zover dit betrekking had op kadastraal perceel 5119, het deel waar de woning moet komen, vernietigd. De Raad van State heeft echter geen uitspraak gedaan over de inpasbaarheid van het plan van initiatiefnemer zelf. Dat de Raad van State de gemeente de opdracht zou hebben gegeven de woonbestemming op het perceel te leggen is niet juist. Het deel van de uitspraak van de Raad van State (onderdeel 26, 27 en 28) dat betrekking heeft op Straatweg 76a is als bijlage bij deze memo gevoegd.

De uitspraak van Raad van State betekent dat voor dat kadastraal perceel 5119 het vastgestelde bestemmingsplan "Rondom de Vecht" niet van kracht is. De Raad van State heeft de gemeente de opdracht gegeven voor dit perceel opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen en daarbij alsnog een afweging te maken over het bouwplan. In dit geval heeft de initiatiefnemer zelf een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd. Tot er een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld geldt voor kadastraal perceel 5119, het bestemmingsplan "Landelijk gebied rondom De Vecht" van de voormalige gemeente Breukelen uit 2006. Daarin heeft het perceel de bestemming "Parkbos", waarin de bouw van de beoogde woning niet mogelijk is.



Afbeelding 1: kadastraal perceel 5119 waar de uitspraak van Raad van State betrekking op heeft.

Overigens voorziet het bestemmingsplan van de initiatiefnemer "slechts" gedeeltelijk in een nieuwe (woon)bestemming van het kadastraal perceel 5119. De woonbestemming in dit bestemmingsplan beslaat namelijk alleen een deel van dit perceel. Dat betekent dat de bestemming van de rest van het perceel niet wijzigt.

De opmerking van initiatiefnemer met betrekking tot de bestemming "Buitenplaats" (zie onderdeel "relatie met bestaand beleid en regelgeving" van het raadsvoorstel) is niet relevant aangezien de Raad van State deze bestemming voor dit perceel heeft vernietigd.

### Provinciaal beleid

De initiatiefnemer stelt zich herhaaldelijk op het standpunt dat er op onjuiste en onvolledige wijze uitleg is gegeven aan het provinciaal ruimtelijk. Het plangebied, kadastraal perceel 5119, is gelegen binnen de rode contour en de buitenplaatszone van het provinciaal beleid. Dat het plangebied gelegen is binnen de rode contour betekent vervolgens niet dat ruimtelijke plannen niet meer getoetst moeten worden, aan soms zwaarwegende, andere belangen. Zo moet zeker langs De Vecht rekening gehouden worden met bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Deze waarden zijn in het provinciaal ruimtelijk beleid verankerd via de aanduiding van buitenplaatszone. De buitenplaatszone is in de Omgevingsverordening (o.a. artikel 7.7.) van de provincie Utrecht (vastgesteld op 10 maart 2021) gekoppeld aan regels. Deze regels zijn gericht op het behoud en versterken van de betreffende waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk na toepassing van

het “behoud door ontwikkeling-principe”. Kortgezegd houdt dit principe in dat medewerking kan worden verleend aan nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden wanneer het plan strekt ten behoeve van het behoud en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Om aan dit principe te toetsen heeft de provincie Utrecht de “Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen” (hierna Leidraad) en de daarin opgenomen ‘ontwikkelladder voor buitenplaatsen’ opgesteld. In het raadsvoorstel wordt verder ingegaan op de werking van de Leidraad en de daarin genoemde ontwikkelladder.

De initiatiefnemer heeft meerdere keren aangegeven dat de Leidraad niet van toepassing zou zijn op zijn plan. Naar aanleiding van een bezoek aan het perceel van initiatiefnemer hebben wij (nogmaals) navraag gedaan bij de provincie Utrecht. Ook omdat de initiatiefnemer navraag had gedaan één van de opstellers van de Leidraad. Per mail van 19 april 2021 kregen wij onderstaande reactie van de provincie. De mail van de provincie is als bijlage toegevoegd aan deze memo.

*De “Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen” en de daarin opgenomen ‘ontwikkelladder voor buitenplaatsen’ is van toepassing op alle buitenplaatsen gelegen in de buitenplaatsenzones zoals aangegeven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Zie daarvoor onze huidige interim omgevingsverordening, maar hetzelfde stond ook al in onze PRV. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen grote en kleine buitenplaatsen. Het spreekt voor zich (en dat komt ook uit het doorlopen van de ontwikkelladder) dat er op grote buitenplaatsen meer mogelijkheden voor ontwikkelingen zijn dan op kleinere.*

De Leidraad is onderdeel van de raadstukken.

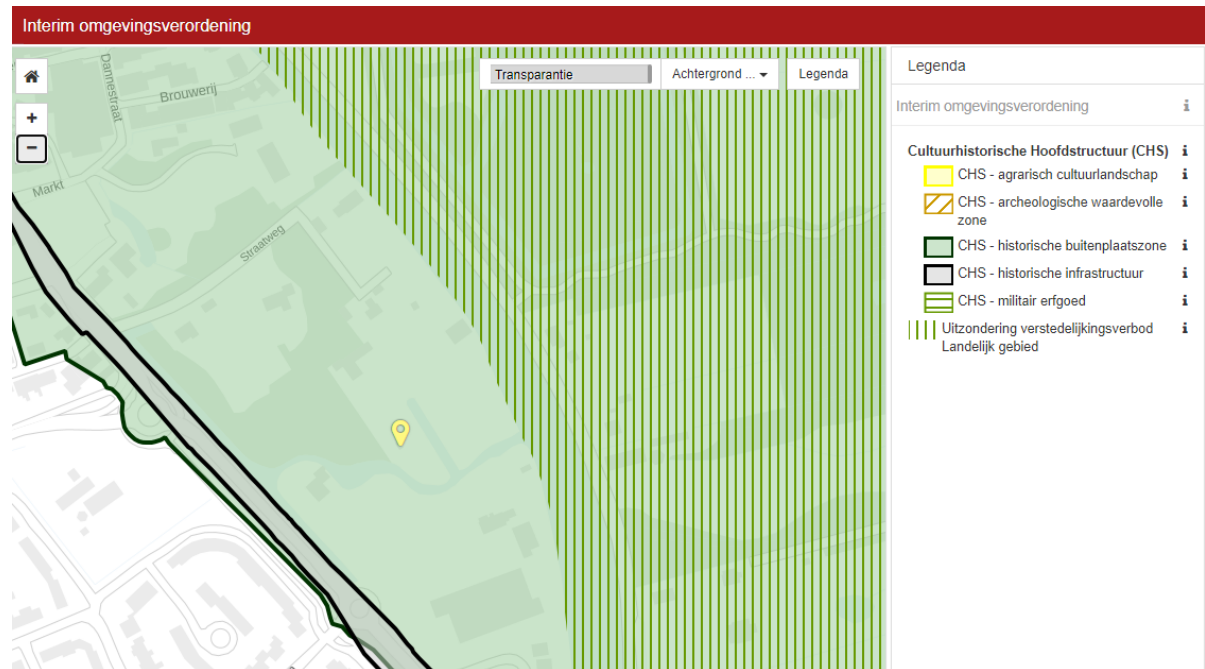
#### *Buitenplaatszone en Buitenplaatsbiotoop*

De initiatiefnemer geeft in zijn reactie op het raadsvoorstel aan dat het plangebied niet is aangemerkt als buitenplaatszone zoals bedoeld door de provincie Utrecht. Dit standpunt delen wij niet. De provincie werkt met de buitenplaatszone (zoals hiervoor genoemd) en de buitenplaatsbiotoop. De buitenplaatszones kennen elk hun eigen karakter en zijn dus onderdeel van de Omgevingsverordening. De “Utrechtse Buitenplaatsbiotoop” is een informatiebestand met de ruimtelijke kenmerken van de buitenplaatszones én van de afzonderlijke buitenplaatsen binnen die zones. Met deze informatie biedt de provincie een kennisbron en inspiratie-instrument om de cultuurhistorische kwaliteiten van buitenplaatsen te behouden en te verbeteren. In afbeelding 2 van deze memo treft u een beeld van de provinciale kaartviewer “Historische buitenplaatsen” waarop de buitenplaatszone en buitenplaatsbiotoop wel zijn weergegeven.



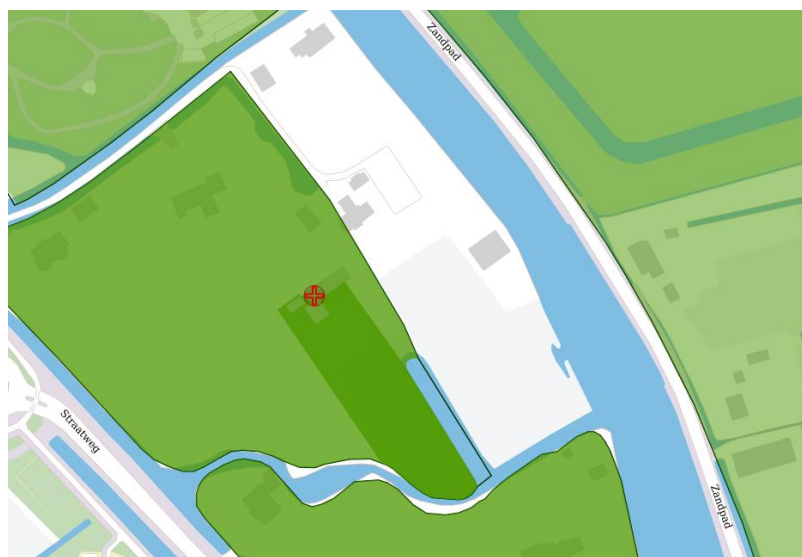
Afbeelding 2: Kaart buitenplaatszone (totaal gekleurd gebied) en buitenplaatsbiotoop (groen en overige kleuren)  
Bron: kaartviewer historische buitenplaatsen (Cultuurhistorische Atlas)

In de onderstaande afbeelding (3) ziet u de plankaart van de Omgevingsverordening waarop de buitenplaatszone is aangeven.



Afbeelding 3: Kaart buitenplaatszone Omgevingsverordening: ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl

Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat het plangebied gelegen is binnen zowel de buitenplaatszone en buitenplaatsbiotoop. In de bijlage bij de brief heeft de initiatiefnemer een afbeelding gevoegd van een provinciale kaart-viewer genaamd "Cultuurhistorie van Utrecht". Via deze kaart kun je de relevante buitenplaatszone en de buitenplaatsbiotoop niet zichtbaar maken. Het paars gearceerde vlak op de afbeelding in de bijlage van de initiatiefnemer heeft dan ook geen betrekking op deze aanduidingen. Zover wij kunnen achterhalen geeft de afbeelding in de bijlage van initiatiefnemer aan zijn perceel op een buitenplaats ligt. Dit komt overeen met de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Stichtse Vecht (afbeelding 4).



Afbeelding 4: Cultuurhistorische waardenkaart: bron <https://kaarten.stichtsevecht.nl>

### **Cultuurhistorische waarden en ruimtelijke afweging**

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient de gemeente Stichtse Vecht invulling te geven aan provinciaal ruimtelijk beleid en de kaders die daarvoor opgesteld zijn. De gemeente hecht veel waarde aan ruimtelijke sturingsprincipes zoals de “rode contour”, de “ruimte-voor-ruimte-regeling” maar ook het principe van “behoud door ontwikkeling”. In het verleden heeft uw raad dan ook veelvuldig toepassing gegeven aan deze principes.

Bij dit plan draait het om de juiste de toepassing van het “behoud door ontwikkeling”-principe en dat betekent dat er medewerking verleend kan worden aan een ruimtelijke ontwikkeling wanneer deze strekt tot het behoud en het versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het principe van “behoud door ontwikkeling” is bij uitstek bedoeld om via een “ja, mits-afweging” nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan. Het voorzien in onderhoud en de instandhouding van de buitenplaats is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Daarbij dient allereerst gekeken te worden naar het besparen van kosten, vervolgens naar andere vormen van inkomsten en tot slot naar nieuwe ontwikkelingen in bestaande bebouwing. Pas na het doorlopen van deze stappen is het onder strikte voorwaarden mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling te overwegen die tot doel heeft kwaliteitsbehoud en -ontwikkeling op een buitenplaats te financieren.

Wat ons betreft zijn de benodigde stappen niet genomen en heeft het plan niet tot doel de buitenplaats de vereiste kwaliteitsimpuls geven. Een visie op de verdere ontwikkeling van de buitenplaats ontbreekt en het bestemmingsplan is uitsluitend gericht op de bouw van een woning. Verdere maatregelen of voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de buitenplaats maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het plan richt zich daarmee niet op het behoud of het beleven van (de waarden van) de buitenplaats. Met het voorliggende bestemmingsplan kan niet eens de beoogde uitstraling van de woning afgedwongen worden.

#### *Cultuurhistorisch onderzoek initiatiefnemer*

Ook het cultuurhistorische onderzoek is niet gericht op het realiseren van een kwaliteitsimpuls voor de buitenplaats. Het is evenmin een onderbouwing voor het plan voor de bouw van de woning. Het cultuurhistorisch onderzoek is een beschrijving van de karakteristiek en cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omliggende omgeving. Het cultuurhistorische onderzoek geeft geen randvoorwaarden of uitgangspunten voor een goede inpassing van een woning laat staan de verdere ontwikkeling van de buitenplaats. Het bouwplan en de gevolgen voor de totale buitenplaats en de omgeving worden in de cultuurhistorisch onderzoek niet inzichtelijk gemaakt.

Wat ons betreft is het plan van initiatiefnemer juist in strijd met de beschrijving uit het “eigen” cultuurhistorisch onderzoek. Uit het cultuurhistorisch onderzoek, onder andere de afbeelding van op pagina 56, blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied dat wordt aangeduid met cultuurhistorische waarde 1 of 2. Dit staat voor een “hoge” dan wel “positieve” waarde waarvan het behoud “noodzakelijk” dan wel “wenselijk” is. In het cultuurhistorisch onderzoek van initiatiefnemer zien wij juist aanleiding voor het standpunt dat het bouwplan in strijd is met de cultuurhistorische waarden en daarmee het ruimtelijk beleid dat gericht is op behoud en versterking.



55

Afbeelding 5: kaart pagina 56 cultuurhistorisch onderzoek initiatiefnemer (Groen is categorie 1 of 2).

### Vechtplassencommissie en de Vechtvisie

De initiatiefnemer gaat in op de rol van de Vechtplassencommissie (hierna VPC) bij de totstandkoming van de ruimtelijk beleid en de voortgang van dit plan. De VPC is in de eerste plaats een belangenvereniging die opkomt voor het behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de Vechtstreek. Hoewel zij geen formeel adviseur zijn van de gemeente hechten wij, vanwege hun kennis en betrokkenheid, waarde aan de inbreng die zij hebben bij het opstellen van ruimtelijke beleid en het ontwerpen van ruimtelijke plannen.

#### *Vechtvisie (2002)*

De studie "Belvedere bouwen" vormt samen met "Vecht Vademecum" de Vechtvisie. De Vechtvisie is een integraal ontwerp van bouwstenen voor een ruimtelijke ontwikkeling van de Vechtstreek. De studie werd gemaakt in opdracht van de VPC. De Vechtvisie is, zoals de initiatiefnemer in zijn reactie terecht aangeeft, niet vastgesteld door uw raad en daarmee geen gemeentelijk ruimtelijk beleid. Zoals aangegeven gebruikt de gemeente de Vechtvisie als inspiratiebron bij voornamelijk omvangrijke projecten. De initiatiefnemer stelt dat zijn plan past binnen de Vechtvisie maar uiterekend de VPC, de opsteller en hoofdgebruiker van de visie, staat negatief tegenover de beoogde ontwikkeling. De VPC heeft haar standpunt, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, herhaald via een brief van 25 januari 2021. Op verzoek van de VPC is deze brief op 18 mei 2021 toegevoegd aan de raadstukken.

#### *Straatweg 66*

De initiatiefnemer verwijst veelvuldig naar de ontwikkeling op het perceel Straatweg 66 in Breukelen. De ontwikkeling aan de Straatweg 66 is wat ons betreft door zijn aard en omvang geen vergelijkbare situatie. In het geval van de Straatweg 66 gaat het om de sloop van een groot kantoorgebouw zonder toekomstwaarde. De sanering van de bebouwing en beëindiging van de functie levert direct een kwaliteitsimpuls op voor de directe omgeving. De verdere ruimtelijke invulling heeft dit verder versterkt, bijvoorbeeld door de herbouw van het koetshuis. Bij het plan van initiatiefnemer gaat het om de bouw van één woning op een tot nu toe onbebouwd perceel, dat op basis van eigen onderzoek beschermd moet blijven. Daarnaast is het plan voor de Straatweg 66 voorzien van een

uitvoerig beeldkwaliteitsplan, waarin inderdaad verwezen is naar de Vechtvisie, maar naast een historische beschrijving ook een duidelijke onderbouwing met stedenbouwkundige randvoorwaarden is opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan van Straatweg 66 is niet vergelijkbaar met de opzet van het cultuurhistorische onderzoek van initiatiefnemer.

### **Omwonenden**

De gemeente is op verschillende momenten, informeel, op de hoogte gesteld van de zorgen van omwonenden. Formeel hebben omwonenden nog niet de gelegenheid gehad om hun bezwaren kenbaar te maken. Dit komt doordat het plan altijd als vooroverlegplan is behandeld (geen formele inspraak) en de voorliggende weigering conform de wettelijke procedure niet voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen.

De gemeenteraad heeft eerder wel kennis kunnen nemen van de zorgen en bezwaren die leven bij omwonenden in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor "Rondom de Vecht". Omwonenden hebben destijds zienswijzen ingediend tegen mogelijke plannen op het perceel van initiatiefnemer. De zienswijzen en de beantwoording zijn opgenomen in de "Nota zienswijzen" behorende bij dit bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft de Nota zienswijzen en het bestemmingsplan "Rondom de Vecht" gelijktijdig vastgesteld.

De directe omwonenden zijn volgens vaste jurisprudentie altijd belanghebbend. Afstand speelt daarbij, in principe, geen rol. Dit geldt voor de omwonenden aan de Straatweg en aan het Zandpad. Over het algemeen wordt, volgens vaste jurisprudentie, bij het bepalen of iemand belanghebbend is uitgegaan van een richtafstand van 300 meter. Bij bijzondere omstandigheden (denk aan geluid, geur of verkeer) kan deze afstand nog veel groter zijn.

Het feit dat de omwonenden aan de Straatweg een oprit delen (recht van overpad) is op zichzelf al genoeg om een belang te hebben in dit geval.

### **Sociale component**

De sociale component speelt een belangrijke rol in de onderbouwing van de initiatiefnemer. Het is aan ons echter om uw raad te adviseren over een juridisch houdbaar besluit. Een besluit dat in stand blijft bij het verdere verloop van de wettelijke procedure. Bij de beoordeling van het plan moet de gemeente een afweging maken op grond van vastgesteld (ruimtelijk) beleid. Op basis van die afweging adviseren wij uw raad de voorliggende aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan te weigeren. Wanneer uw raad besluit af te zien van de weigering op basis van de sociale component dan bestaat de kans op precedentwerking. Wanneer uw raad wil dat de persoonlijke leefsituatie doorslaggevend moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen zal uw raad daartoe eerst beleid voor moeten vaststellen.

## Bijlage 1: Raad van State



Het betoog slaagt niet.

Het concrete initiatief van [appellant sub 4]

26. [appellant sub 4] kan zich niet verenigen met het plan, voor zover het betreft de bestemming "Buitenplaats" ter plaatse van perceel 5119 ter hoogte van [locatie 12] te Breukelen. [appellant sub 4] stelt dat hier een woonbestemming met bouwvlak had moeten worden toegekend. Volgens [appellant sub 4] is de raad ten onrechte voorbijgegaan aan zijn concrete bouwvoornemen ter plaatse van deze nog onbebouwde gronden nabij de woning van zijn ouders.

Ontvankelijkheid

27. De raad stelt dat [appellant sub 4] geen zienswijze heeft ingediend, zodat zijn beroep niet-ontvankelijk is. Er heeft weliswaar binnen de termijn voor het indienen van een zienswijze een gesprek plaatsgevonden met [appellant sub 4], maar hij heeft daarbij niet kenbaar gemaakt dat hij bij die gelegenheid beoogde om een mondelinge zienswijze in te dienen, aldus de raad.

27.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

27.2. In de publicatie van het ontwerpplan is onder meer het volgende vermeld:

"Vanaf vrijdag 10 november 2017 kunt u gedurende 6 weken schriftelijk (geen e-mail), digitaal of mondeling een zienswijze kenbaar maken op het Ontwerpbestemmingsplan Rondom de Vecht. (...) Voor uw mondelinge zienswijze(n) neemt u contact op met de heer (...) of mevrouw (...)."

27.3. De Afdeling stelt vast dat niet in geschil is dat op 11 december 2017, dus in de periode dat een zienswijze kon worden ingediend, een gesprek heeft plaatsgevonden tussen [appellant sub 4] en één van de in de publicatie genoemde personen. Hoewel van dit gesprek geen verslag, als bedoeld in artikel 3:17 van de Awb is gemaakt, stelt de Afdeling vast dat, zoals ter zitting van de zijde van de raad is erkend, in dit gesprek de wens van [appellant sub 4] om een woning te bouwen op het genoemde perceel, dat deel uitmaakt van het plangebied "Rondom de Vecht", aan de orde is gekomen. Daarmee moet er van worden uitgegaan dat [appellant sub 4] tijdens dat gesprek heeft aangegeven zich niet te kunnen verenigen met het niet opnemen van een woning op die locatie in het voorliggende plan. Onder deze omstandigheden heeft de raad hetgeen tijdens het gesprek naar voren is gebracht naar het oordeel van de Afdeling niet mogen opvatten als een vooroverleg in het kader van een eventueel toekomstig plan, maar had de raad het moeten aanmerken als een mondelinge zienswijze over het bestemmingsplan dat thans aan de orde is. Nu die zienswijze is gericht tegen een plandeel waartegen het beroep zich richt, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het beroep van [appellant sub 4] niet-ontvankelijk is.

Het verweer van de raad volgt de Afdeling niet.

Concreet initiatief

28. [appellant sub 4] voert aan dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met

zijn initiatief voor een woning. [appellant sub 4] stelt dat er tijdig duidelijkheid bestond over zijn initiatief en dat hij een ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd.

28.1. Zoals hiervoor onder 9.1 is overwogen, is in het stelsel van de Wro een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Als bepaalde onderzoeken of andere stukken ontbreken én de bewijslast daarbij rust op de initiatiefnemer, dan moet de gemeenteraad de initiatiefnemer daarop attenderen en meedelen wanneer de ontbrekende stukken aangeleverd moeten worden (zie uitspraak van 14 augustus 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2772](#)).

28.2. Vast staat dat ter plaatse van het perceel van 5119, betreffende de Straatweg in Breukelen, geen woning is toegestaan in het bestemmingsplan dat is vastgesteld bij het bestreden besluit. Aangezien dit ook niet is toegestaan in het wijzigingsbesluit, is het beroep van [appellant sub 4] van rechtswege mede daartegen gericht.

28.3. Naar het oordeel van de Afdeling is het initiatief van [appellant sub 4] voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt bij de raad. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat [appellant sub 4] in zijn contacten met de gemeente tijdens de zienswijzefase heeft aangegeven waar precies hij een woning wenst te realiseren. Verder stelt de Afdeling vast dat de raad bij de vaststelling van het plan niet is ingegaan op de mondelinge zienswijze van [appellant sub 4] en ook niet heeft aangegeven welke stukken nog nodig waren of op welke aspecten nader onderzoek was vereist. De Afdeling is gelet op het vorenstaande van oordeel dat de raad een ruimtelijke afweging had moeten maken over het initiatief van [appellant sub 4] bij de vaststelling van het plan, althans deugdelijk had moeten motiveren waarom een woning, gezien wat [appellant sub 4] naar voren had gebracht, niet aanvaardbaar zou zijn.

Het betoog slaagt.

Plandeel [locatie 5] te Breukelen

29. Aan [locatie 5] is [appellanten sub 2] gevestigd. Dit is een bedrijf dat zich richt op het produceren en bottelen van vruchtensappen. In het plan dat bij het bestreden besluit is vastgesteld, is dit bedrijf positief bestemd. Ook in het wijzigingsbesluit is het bedrijf positief bestemd.

[appellanten sub 2] is het ermee eens dat haar bedrijf positief is bestemd, maar kan zich desondanks niet verenigen met het bestemmingsplan, omdat de raad haar concrete uitbreidingsplannen niet heeft afgewogen.

[appellant sub 1], [appellant sub 6] en anderen en de Vechtplassencommissie kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan, omdat ten opzichte van het voorheen geldende plan een aanzienlijke uitbreiding van het bedrijf [appellanten sub 2] wordt toegestaan, terwijl dit tot overlast leidt. De raad heeft volgens hen geen deugdelijk onderbouwde ruimtelijke afweging gemaakt bij de vaststelling van de planregeling voor de gronden van [appellanten sub 2].

Productieactiviteiten [locatie 5]

30. [appellanten sub 2] klaagt dat de raad de functieaanduiding "specifieke bouwaanduiding -

Bijlage 2: Mail provincie Utrecht

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Behoud door ontwikkeling - buitenplaatsen ladder  
**Datum:** maandag 19 april 2021 15:01:39  
**Bijlagen:** [image012.png](#)  
[image013.png](#)  
[image014.png](#)  
[image015.png](#)  
[image016.png](#)  
[image017.png](#)  
[image018.png](#)

---

Beste [REDACTED],

Hierbij nog even een kort schriftelijk antwoord, zoals beloofd in ons telefonische gesprek van daarnet.

De "Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen" en de daarin opgenomen 'ontwikkelladder voor buitenplaatsen' is van toepassing op alle buitenplaatsen gelegen in de buitenplaatsenzones zoals aangegeven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Zie daarvoor onze huidige interim omgevingsverordening, maar hetzelfde stond ook al in onze PRV. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen grote en kleine buitenplaatsen. Het spreekt voor zich (en dat komt ook uit het doorlopen van de ontwikkelladder) dat er op grote buitenplaatsen meer mogelijkheden voor ontwikkelingen zijn dan op kleinere.

Hopelijk kun je hiermee verder.

Groetjes, [REDACTED]

[REDACTED]  
Senior Beleidsmedewerker Ruimtelijk Erfgoed  
Provincie Utrecht | Team CER | Domein Leefomgeving | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht | tel [REDACTED]  
[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 13 april 2021 21:40

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Onderwerp:** Behoud door ontwikkeling - buitenplaatsen ladder

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Stichtse Vecht heeft al enige tijd een plan in behandeling voor de bouw van een extra woning bij op een buitenplaats in Breukelen. De gemeente is zeer terughoudend om medewerking te verlenen aan dit plan. Dit heeft inmiddels ook geresulteerd in verschillende (juridische) procedures. Onderwerp van discussie is de vraag of de buitenplaatsladder en de Leidraad "behoud door ontwikkeling" in het algemeen wel van toepassing zijn op dit perceel. De initiatiefnemer claimt dat dit wordt onderschreven door [REDACTED], opsteller van de leidraad. Mijn vraag is door even wat de reikwijdte van de ladder en leidraad is. Gaat het alleen om grote buitenplaatsen of om alle buitenplaatsen. Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

Medewerker team RO



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
*Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)*



---

DISCLAIMER:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en is vertrouwelijk. Indien deze e-mail per vergissing bij u terecht gekomen is, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan, ons daarover direct te informeren, de e-mail van uw computer te verwijderen en eventuele kopieën of uitdraaiën daarvan te vernietigen. Aan de inhoud van de e-mail en verzonden bestanden kunnen geen rechten tegenover de gemeente of één van haar bestuursorganen worden ontleend. De Gemeente Stichtse Vecht verstuurt formele berichten (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) schriftelijk en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit onvolledige en/ of foutieve informatie in e-mailberichten.

“De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen”.