

## Raadsvoorstel

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Verzamelplan Stichtse Vecht 2022

### Begrotingswijziging

Nee

### Datum raadsvergadering

26 september 2023

### Portefeuillehouder

D.R. Polman

### Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

### E-mail opsteller

Loes.van.Voorthuijsen@stichtsevecht.nl

### Telefoonnummer opsteller

+31346254520

### Registratie nummer

264794

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de 'Nota Zienswijzen Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 d.d. juni 2023' ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Stichtse Vecht 2022' met ID: NL.IMRO.1904.BPVerzamelpl2022SV-ON01 gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de 'Staat van wijzigingen' die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit, met uitzondering van het plandeel dat betrekking heeft op de uitbreiding van de golfbaan te Loenen aan de Vecht (Rijksstraatweg 171).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen die hiertoe noodzakelijk zijn.

### Samenvatting

Voor negen locaties in de gemeente is door verschillende initiatiefnemers een verzoek ingediend een postzegelbestemmingsplan vast te stellen. Op één locatie na betreft het locaties in het landelijk gebied. In het 'Verzamelplan Stichtse Vecht 2022' worden deze negen postzegelplannen samengevoegd tot één bestemmingsplan.

Het gaat om de volgende adressen en aanpassingen:

1. Kanaaldijk Oost 8 & 9 Nigtevecht, vergroten bouwvlak en omzetten 2<sup>e</sup> bedrijfswoning naar plattelandswoning.
2. Spengen 2 in Kockengen, splitsen hoofdgebouw en bestemmen zomerhuis als woning.
3. Rijksstraatweg 171 Loenen aan de Vecht, uitbreiding golfbaan.
4. Lutgerslaan 13 Loenen aan de Vecht, betrekken overtuin bij perceel.

5. Gageldijk 29-41 , Herenweg 19b Maarssen, inpandig realiseren van een caravanonderhoudsbedrijf en weg bestemmen kassen.
6. Vreelandseweg 27-27a Loenen aan de Vecht, bestemmen plattelandswoning en verplaatsen bedrijfswoning, realiseren nachtverblijf voor verzorgers en vastleggen paardenbak.
7. Nigtevechtseweg 108-ws Vreeland, nieuwe ligplaats woonboot en weg bestemmen oude ligplaats.
8. Klompweg 74, 74a en 76a Nigtevecht, bedrijfsbeëindiging en ruimte- voor -ruimte
9. Machinekade 17 Maarssen, aanpassen bestemmingsplan naar voorgaande bestemming.

Voor deze plannen is een gezamenlijke toelichting, set regels en verbeelding gemaakt. Daarnaast zijn er per adres bijlagen in de vorm van de ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken. Voor de Machinekade 17 in Maarssen geldt dat dit een aanpassing van het bestemmingsplan betreft naar aanleiding van een bezwaar. Er is voor de vorm van een verzamelplan gekozen omdat dan slechts één procedure nodig is in plaats van negen.

Het ontwerp verzamelplan heeft van 18 november tot en met 29 december 2022 ter inzage gelegen. In deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. Hiervan is door zes personen en instanties gebruik gemaakt.

In de Nota zienswijzen, bijlage 2, vindt u een samenvatting van de zienswijzen en worden deze beantwoord. In hoofdstuk 5 van de Nota zienswijzen vindt u in de staat van wijzigingen de voorgestelde aanpassingen.

## **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 incl. bijlagen
2. Nota zienswijzen Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 (inclusief de Staat van wijzigingen)
3. Zienswijzen

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Voor negen locaties in de gemeente is door verschillende initiatiefnemers een verzoek ingediend een postzegelbestemmingsplan vast te stellen. Op één locatie na betreft het locaties in het landelijk gebied. In het 'Verzamelplan Stichtse Vecht 2022' worden deze negen postzegelplannen samengevoegd tot één bestemmingsplan wat per 1 januari 2024 onderdeel wordt van het tijdelijke Omgevingsplan. Het draagt bij aan een aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren.

## **Relatie met bestaand beleid en regelgeving**

Het bestemmingsplan 'Verzamelplan Stichtse Vecht 2022' bestaat uit negen verschillende initiatieven voor locaties in de gemeente. Het bestemmingsplan richt zich op relatief kleine initiatieven en niet op grootschalige ontwikkelingen of ingrijpende beleidsmatige wijzigingen.

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**

### Coalitieakkoord 2022 - 2026

Dit plan draagt bij aan opgave 1: Voldoende betaalbare en passende woningen  
En opgave 6 Veilige en leefbare buurten, dorpen en landelijk gebied, onderdeel vitaal platteland.

### Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 november tot en met 29 december 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend waaronder één van de provincie Utrecht. De zienswijzen worden beantwoord in de Nota zienswijzen, bijlage 2. In de staat van wijzigingen, onderdeel van de Nota zienswijzen worden de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan aangegeven. De belangrijkste zijn het aanpassen van de inrichtingsplannen voor de locaties Kanaaldijk Oost 8 en 9 te Nigtevecht en Spengen 2 te Kockengen. Daarnaast zijn er voor het plan Rijksstraatweg 171 te Loenen aan de Vecht (Golfbaan) verschillende wijzigingen doorgevoerd ten behoeve van het fietspad. Voor de Machinekade 17 in Maarssen zijn de regels aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

### Er kan meegewerkt worden aan de plannen

Bij de plannen 1 tot en met 8 is sprake van een aanvraag door een burger waar medewerking aan verleend kan worden door het voeren van een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor heeft per locatie een beoordeling plaatsgevonden.

De plannen passen binnen het gemeentelijk beleid en zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De aanpassing van het bestemmingsplan op locatie 9 gebeurt ambtshalve.

#### Anterieure overeenkomsten of planschade-overeenkomsten

Voor de plannen 2, 3, en 8 is een anterieure overeenkomst gesloten om de gemeentelijke kosten te dekken of om privaatrechtelijke zaken vast te leggen. De dekking van de planschade maakt deel uit van de overeenkomst.

Voor de locaties 1, 4, 5, 6 en 7 is een planschade-overeenkomst getekend. Daar waar sprake is van een anterieure overeenkomst voor kostenverhaal wordt dit gepubliceerd met een zakelijke inhoud van de overeenkomst. De overeenkomst zelf wordt niet ter inzage gelegd, aangezien daarop geheimhouding wordt opgelegd.

#### Hogere grenswaarden

Omdat binnen de locaties Klompweg 74/74a/76a te Nigtevecht, Lutgerslaan 13 te Loenen aan de Vecht en Spengen 2 te Kockengen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, moeten deze plannen aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Uit deze onderzoeken blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van de nieuwe woningen binnen op de locatie Spengen 2 te Kockengen en het nieuwe bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op de locatie Lutgerslaan 13 in Loenen aan de Vecht, vanwege het wegverkeer op respectievelijk de Provincialeweg N201, Provincialeweg N401 en Randweg N402, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd. Bij de nieuwe woningen binnen de locatie Klompweg 74/74a/76a te Nigtevecht wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de woningen. Voor deze woningen is een ontwerp van het besluit hogere waarden opgesteld. Het besluit wordt samen met de stukken van het verzamelplan ter inzage gelegd. De beoordeling en verlening is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht.

#### Woonschepen Nigtevechtseweg

Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is een woonschip afgemeerd binnen de aanduidingsstrook 'woonschepenligplaats' langs de Nigtevechtseweg ter hoogte van het perceel Nigtevechtseweg 112. Nadien is voor dit woonschip een vergunning gevraagd die van rechtswege is gegeven. Dat brengt met zich dat op het moment van schrijven dit woonschip kwalificeert als achtste woonschip binnen deze aanduidingsstrook terwijl de achtste plek voor het woonschip Britannia II aan de Nigtevechtseweg 108 was bedoeld. De van rechtswege verleende vergunning is onderwerp van verschillende procedures, waaronder bezwaar.

In het verzamelplan is het altijd de intentie geweest het woonschip Britannia II van de Nigtevechtseweg 108-ws te verplaatsen naar de plek naast Nigtevechtseweg 120-ws. Wij houden daarom ook deze lijn aan in het bestemmingsplan.

Afhankelijk van de uitkomst van het bezwaar tegen de van rechtswege verleende vergunning wordt gekeken of er nog een aanvullende planologische procedure nodig is. Dit valt buiten deze procedure.

### Niet vaststellen deel golfbaan

Op dit moment zijn de golfclub Old Course Loenen en de gemeente nog in gesprek over de anterieure overeenkomst fase II, waarin nadere afspraken over het openbaar toegankelijke pad over de golfbaan gemaakt moeten worden. Deze anterieure overeenkomst fase II moet gesloten zijn voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt, omdat anders de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet verzekerd is. Nu is het de golfclub en de gemeente nog niet gelukt tijdig overeenstemming te bereiken.

Jurisprudentie geeft aan dat het mogelijk is het bestemmingsplan niet vast te stellen als de economische uitvoerbaarheid niet is geregeld als de maatregel is bedoeld als compensatie om een goede ruimtelijke ordening mogelijk te maken. Het aanleggen van het fietspad is een compensatie maatregel die nodig is voor een goede ruimtelijke ordening als de golfbaan wordt uitgebreid.

Daarnaast is het belangrijk dat de overige initiatieven geen verdere hinder ondervinden van het feit dat er nog geen anterieure overeenkomst fase II met de golfclub gesloten is. Daarom wordt geadviseerd het plandeel dat de uitbreiding van de golfbaan mogelijk maakt niet vast te stellen. De andere initiatiefnemers in het bestemmingsplan Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 kunnen hierdoor verder met de realisatie van hun initiatief.

Ondertussen worden de gesprekken met de golfclub voortgezet. Beide partijen hebben de wil om er samen uit te komen. Het initiatief om de golfbaan uit te breiden zal alsnog een eigen bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit zal naar verwachting begin 2024 ter vaststelling aan de raad aangeboden kunnen worden.

## **Kanttekeningen**

### Zienswijzen provincie

De provincie heeft een zienswijze reactie gegeven op twee plannen. Als de provincie vindt dat onvoldoende tegemoet gekomen is kan zij in het uiterste een aanwijzing geven, artikel 3.8 onder 6 van de Wro.

### *Spengen 2 Kockengen*

De provincie Utrecht heeft in haar zienswijze en aanvullende verduidelijkende mail met betrekking tot Spengen 2 in Kockengen aangegeven dat de afwijkingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied West en de Landelijk Gebied West, 1<sup>e</sup> herziening onder artikel 20 lid 8 sub c volgens de Interim Omgevingsverordening (IOV) artikel 10 lid 2 sub i onder 1a niet meer toegepast kunnen worden.

Omdat het Bestemmingsplan ter inzage is gelegd na het van kracht worden van de IOV moet voldaan worden aan de IOV. Dit houdt in dat er volgens artikel 9 lid 5 van de IOV meegewerkt kan worden als er een ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat. Hiervoor heeft de aanvrager het inrichtingsplan aangevuld.

### *Kanaaldijk Oost 8 en 9*

De provincie Utrecht heeft in haar zienswijze aangegeven;

In het kader van het wettelijk vooroverleg is aangegeven dat onvoldoende inzichtelijk is hoe de bebouwing, kuilvoerplaten en verharding een samenhangend geheel gaan vormen. Specifiek is aangegeven dat de vormgeving van de rand zeer onvoldoende lijkt en geen samenhang met het geheel vormt.

De initiatiefnemer heeft een deskundige ingeschakeld om tot een betere landschappelijke inrichting te komen.

### **Communicatie**

De terinzagelegging is via de gebruikelijke weg in de officiële bekendmakingen op [overheid.nl](http://overheid.nl) en de Staatscourant melding gedaan dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Daarnaast is een bericht geplaatst in de gemeentelijke nieuwsbrief en er is een wijkbericht verstuurd. De stukken (verbeelding, regels en toelichting) hebben van 18 november tot en met 29 december 2022 voor een ieder ter inzage gelegen en iedereen is gelegenheid geweest om een zienswijze kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en kon worden ingezien bij de centrale balie in het gemeentekantoor in Maarssen. Ook is de mogelijkheid geboden om gedurende de terinzage legging (en daarbuiten) telefonisch of via de mail vragen te stellen.

### **Financiën, risico's en indicatoren**

Er zijn voor de verschillende initiatieven afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over onder meer het kostenverhaal en de planschade. De leges dekken de kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan conform afdeling 6.4 van de Wro vast gesteld te worden omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen die hiertoe noodzaken.

Voor het benodigde fietspad bij de Golfbaan is niet vast komen te staan dat dit uitgevoerd kan worden omdat de financiële dekking ontbreekt. Dit heeft geleid tot het voorstel het plandeel voor de golfbaan niet vast te stellen.

26 september 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris  
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester  
drs. A.J.H.T.H. Reinders

# Raadsbesluit

## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Verzamelplan Stichtse vecht 2022

## Begrotingswijziging

Nee

## Datum raadsvergadering

26 september 2023

## Commissie

5 september 2023

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 augustus 2023;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 5 september 2023;

## Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de 'Nota Zienswijzen Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 d.d. juni 2023 ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Stichtse Vecht 2022' met ID: NL.IMRO.1904.BPVerzamelpl2022SV-ON01 gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de 'Staat van wijzigingen' die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit, met uitzondering van het plandeel dat betrekking heeft op de uitbreiding van de golfbaan te Loenen aan de Vecht (Rijksstraatweg 171).

### 2a.

- I Aan artikel 13.2.4 lid i. **toe te voegen.** "i. In afwijking van artikel 13.2.4 onder a tot en met g geldt dat de bestaande maatvoering van het te verplaatsen woonschip 'Britannia' (Wores 131) inclusief het bestaande bijbehorende drijvende terras, zoals dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Nigtevechtseweg 108-ws te Vreeland, behouden mag blijven als het woonschip wordt verplaatst naar de beoogde locatie naast Nigtevechtseweg 120-ws."



- II **Toe te voegen artikel 13.2.5. "13.2.5 bestaande maten:**
- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
  - b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
  - c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing."
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen die hiertoe noodzaken.

26 september 2023

Griffier  
B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter  
drs. A.J.H.T.H. Reinders

**Origineel besluit is ondertekend**