

- 1 JUNI 2016

Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Conform besloten
De griffier.

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

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Afdeling
Ontwikkeling
Mail opsteller
tomas.de.smet@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer
0346 254 540

Registratie nummer
Z/13/23671-VB/16/06441

Onderwerp

Bestemmingsplan Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost, gewijzigde vaststelling

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

1 juni 2016

Commissie

5 april en 24 mei 2016

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Vaststellen van de (gewijzigde) concept-nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Aanlegplaatsenplan Vreeland Noordoost met staat van wijzigingen d.d. maart 2016 (bijlage 1);
2. Gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost' met ID NL.IMRO.1904.BPaanlegplaatsenVLD-OW01 conform de (gewijzigde) staat van wijzigingen (bijlage 2);
3. Gelet op de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen plan-m.e.r. of m.e.r.-beoordeling uit laten voeren (bijlage 3);
4. Gelet op de anterieure overeenkomst geen exploitatieplan vaststellen (bijlage 4).

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een haven voor 60 aanlegplaatsen met bijbehorende voorzieningen waaronder een vaste brug, een inlaatplaats, steigers, parkeerplaatsen en een verenigingsgebouw met ondergeschikte horeca. 20 van de 60 aanlegplaatsen zijn gereserveerd voor de bestaande inwoners van Vreeland. De overige aanlegplaatsen gaan naar de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen in Vreeland Oost. De ingediende zienswijzen leiden tot een aanscherping van het plan zodat het beoogde kleinschalige karakter zoveel als mogelijk wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. concept-nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost' met voorgestelde wijzigingen;
2. ontwerpbestemmingsplan 'Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost' met ID NL.IMRO.1904.BPaanlegplaatsenVLD-OW01;
3. vormvrije m.e.r.-beoordeling;
4. anterieure overeenkomst (vertrouwelijk);
5. zienswijzen;
6. haalbaarheidsonderzoeken.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan 'Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost' voorziet in de aanleg van een haven met 60 aanlegplaatsen met bijbehorende voorzieningen waaronder een vaste brug, een inlaatplaats, steigers, parkeerplaatsen en een verenigingsgebouw met ondergeschikte horeca.

Met in achtneming van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde beantwoording is het ontwerp van de haven op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Hierbij kan worden gedacht aan:

- de afstand van het havenbekken tot de dichtstbijzijnde woningen van derden (meer dan 70 m);
- de interne ontsluiting van de haven via de nieuwbouwwoningen;
- de beperkte doorvaart voor recreatievaartuigen tengevolge van de vaste brug (doorvaarthoogte 2,40 m) **aanpassing tengevolge van zienswijzen**;
- het maximaal toegestane aantal aanlegplaatsen (60) en de maximale lengte van een recreatievaartuig (12 m);
- de natuurvriendelijke oevers (meer dan 200 m extra natuurvriendelijke oever) met de steiger in het midden van het havenbekken;
- hoewel sprake is van een inbreuk op de openheid van de polder Dorssewaard het zoveel mogelijk rekening houden met de bestaande zichtlijnen;
- het beperken van de mogelijkheid tot horeca (ondergeschikte horeca uitgeoefend door verenigingsleden);
- de beperkte hoogte en omvang van de gebouwen (berging en verenigingsgebouw tezamen 165 m², goothoogte 3 m, bouwhoogte 5 m);
- het beter beleefbaar maken van de bestaande groepsschuilplaats;
- de nodige gebruiksverboden (verbod tot onderhoud, stalling, opslag en verhuur van boten, feesten en partijen, exploitatie van zelfstandige horeca, boatsavers) **aanpassing tengevolge van zienswijzen**;
- de nodige bouwverboden (verbod tot vlaggen- en verlichtingsmasten, botenkranen) **aanpassing tengevolge van zienswijzen**.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 7 juni t/m 18 juli 2013. Er zijn 21 zienswijzen ingediend. Het plan heeft tijdelijk stil gelegen. Er is gekozen voor een volgorde in bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Vreeland Oost' (60 woningen oostzijde Vreeland ten gevolge van vaststellingsovereenkomst Driessen Vreeland bv) en het bestemmingsplan 'Bergseweg 6' (vaten-, vernis- en verffabriek Greif NL bv, actualisatie juridisch-planologisch regime met tweede PGS 15 opslag) zijn aan het onderhavig plan vooraf gegaan. Tegen beide bestemmingsplannen is beroep ingesteld bij de Raad van State waardoor de planning is uitgelopen.

Aangezien gedurende de periode dat het plan stil heeft gelegen niet of nauwelijks is gecommuniceerd is ervoor gekozen om op 9, 10, 17 en 22 februari 2016 extra gespreksrondes te houden met de indieners van de zienswijzen (ingedeeld in de groepen Bergseweg, Vechtoever, dorp Vreeland en Vechtplassencommissie). Vanuit de gemeente is toegelicht waarom het plan tijdelijk heeft stil gelegen en vanuit initiatiefnemer is het plan toegelicht. Daarnaast zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en opmerkingen te maken. De extra gespreksrondes staan los van de formele bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

- Gemeentelijk en provinciaal beleid

Het plan voldoet in hoofdlijnen aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. Ingevolge de Provinciale Ruimtelijke Verordening is deze recreatieve ontwikkeling toegestaan buiten de rode contour. Ook de Landschapsverordening provincie Utrecht 2011 verzet zich er niet tegen. In tegenstelling tot 2013

heeft de gemeente op dit moment geen horecabeleid. De Drank- en horecaverordening biedt ruimte voor paracommerciële activiteiten.

- Gebouwen met gebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een gebouw van passende omvang. In en aangrenzend aan het gebouw (terras) is ondergeschikte horeca toegestaan. De ondergeschikte horeca dient door de verenigingsleden te worden uitgeoefend. In de gespreksrondes is ook wel geopperd om de ondergeschikte horeca uit het plan te schrappen. De voorziening moet echter als kantine bij een sportclub te worden beschouwd en bovendien was er tot voor kort ook sprake van een gebouwtje ten behoeve van de bestaande natuurijsbaan (opslag materialen / koek en zopie) welke gehandhaafd blijft.

- Behoeft

Het plan is getoetst aan de drie treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Mede gelet op de koppeling met de nieuwbouwwoningen uit Vreeland Oost voorziet de haven in een behoefte. Leegstand is derhalve niet te verwachten.

- Toekomstige activiteiten in en rond de haven

In het bestemmingsplan wordt getracht het kleinschalig beoogde karakter te borgen. Deze wens komt ook in de zienswijzen naar voren. De waarborg uit zich door verboden in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, zoals het verbod tot onderhoud, stalling, opslag en verhuur van boten, feesten en partijen, exploitatie van zelfstandige horeca, verlichtingsmasten, botenkranen, boatsavers, etc. De activiteiten in en rond de haven worden in de praktijk echter in hoge mate bepaald door het gedrag van mensen.

- Natuur, landschap en cultuurhistorie

Een aantal reclamanten vraagt zich af of de locatie van het voorliggende plan de meest aangewezen plek is voor een haven. In de bestaande situatie is hier sprake van een open deel van het landschap dat deel uitmaakt van de polder Dorssewaard. De komst van de haven doet afbreuk aan deze openheid. Gelet op het ontwerp blijven de bestaande doorzichten echter grotendeels gehandhaafd. Vanuit ecologisch oogpunt is de haven met (honderden meters extra) natuurvriendelijke oever positief te waarderen voor het functioneren van de ecologische verbindingen. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie wordt de bestaande groepsschuilplaats gehandhaafd en beter beleefbaar gemaakt.

- Alternatieve locatie

Voorop moet worden gesteld dat het verzoek tot een bestemmingswijziging moet worden beoordeeld zoals dit is ingediend. Daarbij komt dat de ontwikkeling verband houdt met de gebiedsontwikkeling gelegen tussen de N201 en de Vecht, aan de (noord)oostzijde van de dorpskern Vreeland. Van oost naar west omvat de ontwikkeling:

- herbouw van de vervallen boerderij op het perceel Kleizuwe 1, herprofilering en inpassing kazemat en ontwikkeling van natuur;
- realisatie van maximaal 60 woningen met bijbehorende voorzieningen op het perceel Kleizuwe 105a;
- realisatie van maximaal 60 aanlegplaatsen met bijbehorende voorzieningen op het perceel gelegen tussen de Bergseweg 6 en 14 met inpassing van de aanwezige groepsschuilplaats en bestaande natuurijsbaan en een nieuw clubgebouw.

De gebiedsontwikkeling vindt plaats op gronden die in eigendom zijn bij initiatiefnemer. Alternatieve locaties voor een haven met 60 aanlegplaatsen aan de Vecht voor Vreeland zijn bovendien niet beschikbaar. Het betreft een aaneengesloten perceel ten noorden van de N201 en aansluitend op de dorpskern Vreeland dat geschikt is voor realisatie. Gelet op de bebouwing op de Vechtoever, de aanwezige woonschepen en het bedrijfsterrein vormt de haven op deze locatie een goede overgang naar de lintbebouwing.

- Milieu

Gelet op het naastgelegen fabrieksterrein van de vaten-, vernis- en verffabriek spelen geur en externe veiligheid een rol. Uit de toetsing is naar voren gekomen dat aan de gestelde normen wordt voldaan. Een haven is te kwalificeren als een activiteit in de zin van categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor geur en stof geldt een richtafstand van 10 m. Voor gevaar geldt een richtafstand van 30 m. De grootste richtafstand geldt voor geluid, een afstand van 50 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ca 45 m. Deze woning is in eigendom bij initiatiefnemer. De afstand tot de daaropvolgende woning bedraagt ca 75 m. De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het havenbekken (zonder op te nemen aanduiding rietkraag) tot de gevel van de woning. De activiteiten in en rond de haven zijn getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hieruit blijkt dat (ruimschoots) aan de geluidsnormen wordt voldaan.

- Verkeer en parkeren

Tengevolge van de verkeersintensiteiten behorende bij de ontwikkeling worden in de bestaande infrastructuur geen afwikkelingsproblemen of problemen voor de verkeersveiligheid verwacht. De verkeersnotitie is opgesteld op basis van tellingen en de bestaande activiteiten op het polopaardencentrum en het fabrieksterrein zijn in acht genomen. De parkeergelegenheid voldoet aan de normen van het CROW. Aangezien zowel de haven als de bestaande natuurbaan seizoensgebonden activiteiten zijn is dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen optimaal mogelijk.

- Belangenafweging

Uit de zienswijzen komen duidelijk de belangen naar voren waarvan verwacht wordt dat de gemeente die in haar besluitvorming betreft. De voornaamste belangen die spelen hebben betrekking op landschap, verkeer en geluid. Met in achtneming van de staat van wijzigingen behorende bij de zienswijzennota en de afspraak dat 20 van de 60 aanlegplaatsen worden uitgegeven aan bestaande inwoners van Vreeland prevaleert het belang om de haven te realiseren boven het belang om de bestaande situatie te handhaven. De aanlegplaatsen met bijbehorende voorzieningen waaronder een verenigingsgebouw met ondergeschikte horeca wordt als aanvullende dagrecreatieve voorziening gezien voor het dorp van Vreeland en andere gebruikers.

Kantttekeningen

- Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure gevolgd (er is geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld). Na de zienswijzenperiode heeft het bestemmingsplan stil gelegen. In beginsel dient binnen 12 weken op een zienswijze te worden beslist. Deze termijn is ruimschoots overschreden. Dit betreft echter een termijn van orde. Tegen het uitblijven van een beslissing kan – na ingebrekestelling – beroep worden ingesteld bij de rechter. Dit is niet gebeurd.
- Een deel van de reclamanten vreest dat het beoogde kleinschalige karakter van de haven met bijbehorende faciliteiten bij toekomstig gebruik teniet wordt gedaan en gevreesd wordt voor meer overlast door een verdergaande exploitatie dan nu is beoogd. In het bestemmingsplan kan echter niet alles worden geregeld. Waar mogelijk is het bestemmingsplan aangescherpt. Uiteindelijk speelt het gedrag van de toekomstige gebruiker de grootste rol.

Communicatie

Vanwege het feit dat de behandeling enige tijd is blijven liggen is de initiatiefnemer samen met de gemeente in gesprek gegaan met reclamanten. Dit stond los van de behandeling van de ingediende zienswijzen en de mogelijkheid van beroep.

De vrees van omwonenden over het toekomstig gebruik is niet volledig weggenomen. Belangrijk blijft om reclamanten actief te betrekken bij de volgende fase.

Financiën en risico's

Het plan dateert van 2010. De nota kostenverhaal dateert uit december 2014. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waaraan de leges van 2012 ten grondslag hebben gelegen. De ambtelijke uren zijn hiermee deels verhaald. De gemeente maakt geen andere kosten. Met initiatiefnemer is tevens een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

In overleg met de dorpsraad Vreeland heeft de RUD op 5 november 2015 bijgevoegde presentatie gegeven over de bodemverontreinigingssituatie bij het naast het plangebied gelegen terrein van de vaten-, vernis- en verffabriek Greif NL bv. De aanleg van de haven heeft geen gevolgen voor de bodemverontreinigingssituatie. Bij een onveranderde situatie bij Greif doen zich overigens geen risico's voor en is er geen verplichting tot sanering of monitoring op het terrein van Greif. Greif monitort de bodemsituatie wel en deze gegevens zijn ook bekend bij de gemeente.

Vervolg

Na vaststelling, bekendmaking en inwerking treding van het bestemmingsplan kan in beginsel worden gestart met de aanleg van de haven, tenzij naast een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Voor de bouwwerken is - voor zover niet vergunningvrij - tevens een omgevingsvergunning vereist.

15 maart 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit (Gewijzigd)

Onderwerp

Bestemmingsplan Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost, gewijzigde vaststelling

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

1 juni 2016

Commissie

5 april 2016 en 24 mei 2016

Registratie nummer

Z/13/23671-VB/16/06441

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

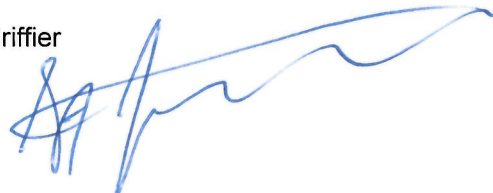
- artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2016;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 5 april en 24 mei 2016;

Besluit

1. de gewijzigde zienswijzennota bestemmingsplan 'Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Aanlegplaatsen Vreeland Noordoost' met kenmerk ID: NL.IMRO.1904.BPaanlegplaatsenVLD-OW01 conform de gewijzigde staat van wijzigingen behorende bij de nota zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de anterieure overeenkomst;
4. gelet op de vormvrije m.e.r.-beoordeling om geen plan-m.e.r. of m.e.r.-beoordeling op te stellen.

1 juni 2016

Griffier



Voorzitter

