

bestemmingsplan  
Landelijk Gebied West, 1e  
herziening  
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1904.BP|gwest1hrzLGB-OW01

*Datum:* 7 december 2015

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. R. van den Oetelaar

*Kenmerk Buro SRO:* SR150042

*Opdrachtgever:* Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied .....	5
1.3 Geldend plan .....	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan .....	6
1.5 Leeswijzer .....	7
Hoofdstuk 2 De aanpassingen .....	8
2.1 Bestemming Water versus aanduiding EHS .....	8
2.2 Begrippen .....	8
2.3 Benzinstation A2 .....	8
2.4 Woonschepenligplaats .....	8
2.5 Kortrijk 8: bestemming .....	8
2.6 Regeling kuilvoerplaten .....	9
2.7 Kleinschalig kamperen .....	9
2.8 Benaming 'Bijlage 2' van de regels .....	9
2.9 Bosdijk 4: bouwvlak .....	9
2.10 Honderdschelaantje 4: bestemming en woningaantal .....	9
2.11 Oukoop 2: 2 burgerwoningen .....	10
2.12 Aanduiding recreatiewoningen .....	10
2.13 Nevenactiviteiten .....	10
2.14 Agrarisch bedrijf versus volwaardig agrarisch bedrijf .....	10
2.15 Portengense Zuwe .....	10
2.16 Kadastraal perceel: gemeente Kockengen, sectie E, nr. 797 .....	10
2.17 Oukoop 46 .....	11
2.18 Bouwregels artikel 3.2.1 .....	11
2.19 Hoofdwatertransportleiding .....	11
2.20 Wonen .....	11
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving .....	12
3.1 Algemeen .....	12
3.2 Verbeelding .....	12
Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	13
4.1 Algemeen .....	13
4.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg .....	13
4.3 Verslag zienswijzen .....	13



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De raad van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West" vastgesteld. Vervolgens is op 30 september 2014 artikel 22 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' (inclusief enkele definities in artikel 1) van het bestemmingsplan aangepast conform de uitspraak van de Raad van State van 23 april 2014, nr. 201309319/1/R2.

In de afgelopen jaren is bovendien gebleken dat op diverse onderdelen aanpassingen op het bestemmingsplan gewenst zijn. In hoofdzaak betreffen deze aanpassingen kleine fouten die geconstateerd zijn of ondergeschikte aanpassingen van het plan als gevolg van kenbaar gemaakte bouwvoornemens.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelijk aan dat van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' en omvat het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht ten westen van de rijksweg A2. Ten noordoosten van Nieuwer Ter Aa ligt een klein gebied ten oosten van de A2 dat ook in het plangebied hoort. De buurtschappen Portengensebrug, Portengen, Oukoop, Oud Aa, Kortrijk, Laag Nieuwkoop en Spengen en het bedrijventerrein nabij het buurtschap Portengensebrug vallen binnen het plangebied. Ook buiten het plangebied gelaten zijn de kernen Nieuwer Ter Aa en Kockengen, inclusief het toekomstige woongebied 4e kwadrant, en het gebied dat valt binnen het inpassingsplan voor het Transformator- en schakelstation Breukelen-Kortrijk. Dit inpassingsplan is op 17 juni 2014 vastgesteld en de bestemmingen voor de gronden binnen dat plan mogen in de eerste 10 jaren na vaststelling niet herzien worden.



*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

### **1.3 Geldend plan**

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West". Dit plan wordt met het onderhavige bestemmingsplan deels herzien dan wel op onderdelen gerepareerd. Alle aanpassingen worden besproken in toelichting hoofdstuk 2.

### **1.4 Opbouw bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied West, 1e herziening kan niet los gezien worden van het nu geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied West". Dit 'bezem'-bestemmingsplan is opgesteld om het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' te repareren en enkele nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. De beleidsmatige

uitgangspunten zoals deze ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' blijven dan ook onverkort van toepassing. Voor de beleidsmatige onderbouwing van dit 'bezem'-bestemmingsplan wordt zodoende terugverwezen naar het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West'.

## **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden alle aanpassingen die gedaan zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' besproken. Vervolgens volgt er een korte juridische toelichting in hoofdstuk 3 en tenslotte worden de resultaten uit het vooroverleg besproken in hoofdstuk 4.

## Hoofdstuk 2 De aanpassingen

### 2.1 Bestemming Water versus aanduiding EHS

De bestemming 'Water' over de rivier de Aa ten noorden van de kern Nieuwer ter Aa staat niet goed op de verbeelding. Deze omissie wordt in dit bestemmingsplan hersteld.

### 2.2 Begrippen

De gemeente wil ambtshalve de volgende begrippen aanpassen:

- 'extensief dagrecreatief medegebruik': Het begrip 'extensief dagrecreatief medegebruik' is nu zo geformuleerd dat voorzieningen geen specifiek beslag mogen leggen op de ruimte. Het begrip wordt verduidelijkt en gelijk getrokken met het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord;
- 'peil': Naar aanleiding van de indiening van een bouwaanvraag aan de Heicop 1 in Kockengen is gebleken dat de huidige definitie voor het bepalen van het peil van een bouwwerk niet altijd toepasbaar is in gebieden waar sprake is van ophoging van het maaiveld zoals in en rond Kockengen regelmatig gebeurt. Daarom wordt het begrip aangevuld met een onderdeel 3, waarmee in voorkomende gevallen burgemeester en wethouders de peilhoogte kunnen aanwijzen.

Daarnaast zijn enkele begrippen aangepast die verplicht zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

### 2.3 Benzinstation A2

In het voorheen geldende bestemmingsplan was het op de gronden waar het benzinstation langs de rijksweg A2 bij Breukelen is gesitueerd, mogelijk om een restaurant met een vloeroppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> toe te voegen. Deze mogelijkheid is per abuis vervallen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West'. De wens is om hier toch ruimte voor te bieden door het opnemen van een afwijkingmogelijkheid binnen de bestemming 'Bedrijf'.

### 2.4 Woonschepenligplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' binnen de bestemming 'Water' is op dit moment de realisatie van een berging mogelijk. Aangezien deze aanduiding alleen op de bestemming 'Water' ligt betekent dit dat er alleen op het water een berging gebouwd mag worden, terwijl het juist de bedoeling was om per 'woonschepenligplaats' één berging op het land mogelijk te maken. Deze omissie wordt in dit bestemmingsplan hersteld.

### 2.5 Kortrijk 8: bestemming

Het perceel Kortrijk 8 heeft per abuis de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen terwijl dit de bestemming 'Wonen' had moeten zijn. Daarom is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. De bewoner heeft tevens een verzoek gedaan om de bestaande woning te mogen vervangen en deze over korte afstand te verplaatsen. Om de woning te kunnen verplaatsen is het bouwvlak aan de voorzijde iets aangepast. Hier bestaan uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen.



## 2.6 Regeling kuilvoerplaten

In artikel 3.4.7 van het vigerende bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen voor het bouwen van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak. Deze afwijkingsregeling wringt met het bepaalde in artikel 40. Om deze tegenstrijdigheid op te heffen wordt aan artikel 40 lid 3 een bepaling toegevoegd dat een vergunning zoals bedoeld in artikel 40 lid 1 niet vereist is voor kuilvoerplaten die vergund zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.7.

## 2.7 Kleinschalig kamperen

Gelet op de begripsomschrijving van kleinschalig kamperen moet er een combinatie zijn met de hoofdfunctie. In dit geval dient sprake te zijn van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Kleinschalig kamperen als zelfstandige functie is, bij recht, niet toegestaan.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in subparagraaf 5.4.1 (pagina 113 van het pdf-bestand) ook duidelijk bij nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf vermeld dat door kleinschalig kamperen toe te staan agrarische ondernemers de mogelijkheid wordt geboden om neveninkomsten te genereren.

In dit bestemmingsplan wordt door een aanpassing van artikel 3 lid 1 onder g verduidelijkt dat kleinschalig kamperen bij recht alleen is toegestaan bij een agrarisch bedrijf. Door het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid kan kleinschalig kamperen ook als zelfstandige functie worden toegestaan.

In bijlage 2 van de regels van het geldende bestemmingsplan is in de lijst van nevenactiviteiten opgenomen waaraan kleinschalig kamperen moet voldoen. In de regels die gelden voor kleinschalig kamperen is geen directe relatie gelegd met deze voorwaarden. Met dit bestemmingsplan worden de voorwaarden uit bijlage 2 ondergebracht in een specifieke gebruiksbepaling (nieuw artikel 3.8). Op deze wijze is de regeling juridisch sluitend.

## 2.8 Benaming 'Bijlage 2' van de regels

De naam van bijlage 2 van de regels, de zogenaamde 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bestemmingen', wekt verwarring op omdat de nevenactiviteiten gerelateerd moeten zijn aan een agrarisch bedrijf en niet aan de hele bestemming 'Agrarisch'. Daarom wordt de benaming aangepast naar 'Lijst nevenactiviteiten voor een agrarisch bedrijf'.

## 2.9 Bosdijk 4: bouwvlak

Het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan de Bosdijk 4 te Nieuwer ter Aa is niet goed ingetekend. Deze omissie is in dit plan hersteld. Het bouwvlak is nu aan de zuidzijde tegen de bestaande bebouwing begrensd. Aan de west- en noordzijde wordt het bouwvlak tegen de sloot aangelegd.

## 2.10 Honderdschelaantje 4: bestemming en woningaantal

Het voormalige agrarische perceel aan het Honderdschelaantje 4, te Nieuwer ter Aa heeft per abuis nog de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gekregen, terwijl dit de bestemming 'Wonen' had moeten zijn. Ook is de tweede woning op het perceel niet op de verbeelding aangeduid. Deze omissies worden met dit plan hersteld.

## **2.11 Oukoop 2: 2 burgerwoningen**

Op het perceel Oukoop 2 te Nieuwer ter Aa waren volgens het oude bestemmingsplan twee burgerwoningen toegestaan. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' is echter per abuis maar één woning opgenomen. Deze omissie wordt in dit bestemmingsplan hersteld.

## **2.12 Aanduiding recreatiewoningen**

In de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is aangegeven dat alleen binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Hierdoor is het echter niet mogelijk om binnen de aanduidingen 'recreatiewoning', die geen van allen gelegen zijn binnen een bouwvlak, een recreatiewoning te bouwen. Deze omissie wordt in dit bestemmingsplan hersteld. In artikel 3.2.1 sub a onder 6 wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' buiten het bouwvlak een recreatiewoning mag worden gerealiseerd.

## **2.13 Nevenactiviteiten**

Op basis van de regels bestaat er bij de afdeling vergunningverlening onduidelijkheid over het feit of bestaande nevenactiviteiten ook mee tellen bij het aantal nevenactiviteiten. In artikel 3.5 'Afwijken van de gebruiksregels' is onder 3.5.1 sub c weergegeven dat maximaal 2 nevenactiviteiten per agrarisch bouwvlak mogen plaatsvinden. Met dit bestemmingsplan wordt verder verduidelijkt dat bestaande nevenactiviteiten, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels, hierbij worden meegerekend.

## **2.14 Agrarisch bedrijf versus volwaardig agrarisch bedrijf**

In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is opgenomen dat de als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor volwaardige agrarische bedrijven. De gemeente wil echter ook niet-volwaardige bedrijven toestaan. De term 'volwaardig' wordt daarom in artikel 3.1 verwijderd.

## **2.15 Portengense Zuwe**

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de Portengense Zuwe 2 en 4 te Kockengen enkele recreatiewoningen gelegen voorzien van de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Er zijn binnen de bestemming 'Natuur' echter geen bouwmogelijkheden opgenomen voor deze bestaande recreatiewoningen.

Deze omissie wordt hersteld door bouwregels op te nemen voor bestaande recreatiewoningen gekoppeld aan de functieaanduiding 'recreatiewoning'.

## **2.16 Kadastraal perceel: gemeente Kockengen, sectie E, nr. 797**

Het kadastrale perceel gemeente Kockengen, sectie E, nr. 797 ligt ingeklemd tussen de Provinciale Weg (N401) en de watergang 'Grote Heycop' direct ten noorden van de kern Kockengen. Omdat in dit gebied waterberging en natuur was voorzien is de voorheen agrarische bestemming in het bestemming 'Landelijk Gebied West' per abuis aangepast naar 'Natuur'.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied West is gebleken dat er in het gebied nog één eigenaar is die het agrarisch gebruik wenst voort te zetten. Om de bestaande rechten niet aan te tasten zal het perceel kadastraal bekend onder Sectie E, nr 797 de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' krijgen.

Daarnaast wordt de redactie van artikel 38.4 onder c dusdanig aangepast dat organisaties en particulieren die hun grond blijvend als natuur willen inrichten en beheren dit, onder voorwaarden, kunnen doen.

## 2.17 Oukoop 46

Op het perceel Oukoop 46, te Nieuwer ter Aa is een grond- en waterbouwbedrijf gevestigd. De eigenaren van dit bedrijf willen ook een camping met 14 standplaatsen als nevenactiviteit beginnen op de naastgelegen gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op basis van de regels uit het thans geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' is dit mogelijk.

Voor het perceel Oukoop 46 wordt in bijlage 1 bij de regels (bestaande nevenactiviteiten) dit kleinschalige kampeerterrein als bestaande nevenactiviteit opgenomen. De 'nieuwe' gebruiksregels voor kleinschalig kamperen zijn van overeenkomstige toepassing.

## 2.18 Bouwregels artikel 3.2.1

In de bouwregels van artikel 3 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' ontbreekt onder artikel 3.2.1 'Gebouwen' dat gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Deze omissie wordt hersteld door de zin 'Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:' te veranderen in 'Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering gelden de volgende regels:'

## 2.19 Hoofdwatertransportleiding

Per abuis is de ondergrondse hoofdwatertransportleiding waarmee water vanuit de Lek naar de duinen wordt getransporteerd om daar drinkwater van te maken en die op 2 plaatsen door het plangebied loopt niet voorzien van een dubbelbestemming. Daarom worden deze leidingen alsnog in het bestemmingsplan opgenomen. Aan weerszijde van de leiding ligt een beschermingszone van 10,0 m.

Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na goedkeuring van de leidingbeheerder kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

## 2.20 Wonen

In artikel 20 'Wonen', lid 4.1 is aangegeven dat er afgeweken kan worden van het bestemmingsplan om een hogere maximum goothoogte voor gebouwen tot 6,0 m toe te staan. Op basis van dit artikel kunnen vrijstaande bijgebouwen zodoende een goothoogte van 6,0 m krijgen. Hiermee zou een vrijstaand bijgebouw niet meer ondergeschikt zijn aan het hoofgebouw. Dit is niet wenselijk en daarom wordt dit lid geschrapt.

## Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de SVBP 2012.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Omdat dit plan een 'reparatie' is van het nu geldende bestemmingsplan kunnen deze twee bestemmingsplannen enkel in samenhang met elkaar worden gelezen. De gerepareerde onderdelen van dit bestemmingsplan vormen te samen met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' het planologische kader voor het landelijke gebied ten westen van de A2.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

## Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 4.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd te worden. Hierbij bestaat er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 4.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Omdat het een herziening betreft van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' ten behoeve van het herstel van een aantal omissies is er geen inspraak geweest op het voorontwerp.

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 17 juli tot en met 27 juli 2015 gedurende 6 weken. Vanwege de vakantie zijn een aantal reactie in september binnen gekomen. Deze zijn ondanks de te late indiening alsnog beantwoord.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

1. Provincie Utrecht;
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
3. Natuur en Milieu Utrecht;
4. Stichting het Utrechts landschap;
5. LTO Noord;
6. Gasunie;
7. Stichting Behoud Veenweidegebied Kockengen;
8. Waternet.

Het vooroverleg heeft geleid tot 5 reacties. Deze reacties zijn kort samengevat en beantwoord in een separate 'Nota beantwoording overlegreacties'. In de nota is aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast de vooroverlegreacties zijn er ook 2 ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

### 4.3 Verslag zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.