

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Onderwerp

Bestemmingsplan Rondon de Vecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

Fysiek Domein

E-mail opsteller

Charlotte.Spaan@stichtsevecht.nl

Tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254125/ 0346254763

Registratie nummer

Z/17/113960-VB/18/93944

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de “Nota van beantwoording zienswijzen” onder 3.2.1 tot en met 3.2.6 en van 3.2.8 tot en met 3.2.22 en van 3.2.24 tot en met 3.2.39 ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze opgenomen in de “Nota van beantwoording zienswijzen” onder 3.2.7 en 3.2.23 niet-ontvankelijk te verklaren wegens niet verschoonbare termijn overschrijding.
3. Het ontwerpbestemmingsplan “Rondon de Vecht” te wijzigen conform de in de **aangepaste** “Nota van beantwoording zienswijzen” opgenomen “Staat van wijzigingen” **d.d. 25-9-2018** die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
4. Het bestemmingsplan “Rondon de Vecht” met elektronisch ID: NL.IMRO.1904.BPRondondeVechtLGB-VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het een integrale herziening betreft met in hoofdzaak een conserverend karakter.

Samenvatting

De bestemmingsplannen ‘Landelijk gebied Rondon de Vecht, 2006’ en ‘Maarsssen aan de Vecht’, met de bijbehorende partiële herzieningen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan ‘Rondon de Vecht’ vervangt alle geldende bestemmingsplannen en heeft tot doel een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De zienswijzenperiode is afgerond en het bestemmingsplan ‘Rondon de Vecht’ kan worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen (incl, Staat van Wijzigingen), **aangepast d.d. 25-9-2018**.
2. Ontwerpbestemmingsplan ‘Rondon de Vecht’ met ID: NL.IMRO.1904.NL.IMRO.1904.BPRondondeVechtLGB-OW01;
3. Processtappen bestemmingsplan Rondon de Vecht;
4. Overzicht aanpassingen bestemmingsplan Rondon de Vecht.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft het gebied tussen de Weersloot bij Breukelen tot en met de buitenplaats Doornburgh in Maarssen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het Amsterdam - Rijnkanaal. Het bestemmingsplan vervangt de vigerende bestemmingsplannen en heeft tot doel een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De (cultuurhistorisch) waardevolle elementen binnen het plangebied, waaronder historische boerderijen, zijn in het bestemmingsplan van een passende, op bescherming gerichte regeling voorzien. Initiatieven waarvoor al een planologische procedure is doorlopen, zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. In het plan zijn drie nieuwe ontwikkelingen meegenomen, namelijk het realiseren van een mini-camping aan de Proosdijweg 1, uitbreiding van een bedrijf aan het Zandpad 76 en het realiseren van een nieuwe woning aan de Nieuweweg 2, allen gelegen in Breukelen. Daarbij biedt het bestemmingsplan, binnen de bestaande wetgeving, voldoende flexibiliteit voor agrarische bedrijven en buitenplaatsen. Daarnaast wordt met behulp van een Ruimte voor Ruimte regeling en regelingen voor functiewijziging gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

In een bestemmingsplan komen verschillende ruimtelijke beleidsvelden samen, zoals beleid en wetgeving t.a.v. verkeer, milieu, natuur en recreatie. Binnen dit bestemmingsplan is waar mogelijk rekening gehouden met de doelstellingen van deze verschillende beleidsvelden en zijn de uitgangspunten daarop afgestemd.

Voorafgaand aan de opstelling van het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' en 'Maarssen aan de Vecht' zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd die door de toenmalige gemeenteraad zijn vastgesteld. Een deel daarvan is ook voor het onderhavige bestemmingsplan van toepassing. Daarnaast zijn nieuwe uitgangspunten geformuleerd. Deze beleidsuitgangspunten staan in hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan en hebben een duidelijke relatie met beleidstukken van Rijk, provincie, gemeente en andere overheden.

Argumenten

Op basis van wet is het noodzakelijk dat bestemmingsplannen geactualiseerd worden

Het vigerende 'Landelijk gebied Rondom de Vecht' is in 2006 vastgesteld, daarna is in 2009 nog de herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Ditzelfde geldt voor het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' dat in 2009 is vastgesteld. Beide plannen zijn daarom toe aan herziening op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij dient elk bestemmingsplan bij intreding van de Omgevingswet in 2021 te voldoen aan de digitale standaarden. Beide plannen voldoen hier nog niet aan.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan vindt u terug in hoofdstukken 3 en 4 van het bestemmingsplan. Dit is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten die op 15-09-2015 aan de commissie Fysiek domein is voorgelegd.

Daarnaast zijn in het kader van de komende Omgevingswet zoveel mogelijk regels gestandaardiseerd, zoals de begrippen, wijze van meten en de overgangsbepalingen. Hierbij rekening houdend met de bestaande mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

In het bestemmingsplan is een nieuwe regeling opgenomen voor Buitenplaatsen

Naar aanleiding van de vaststelling van Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' is door de raad aangegeven dat er een eenduidige regeling moet komen voor de buitenplaatsen. In overleg met de Vechtplassencmissie hebben we ervoor gekozen om de buitenplaatsen te bestemmen als

buitenplaats waarbij het hoofdgebouw de bestemming krijgt conform de huidige functie, bijvoorbeeld wonen of kantoor. Alleen de buitenplaatsen die door de provincie Utrecht zijn aangewezen als buitenplaatsbiotoop zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Ook zijn de rijksmonumenten (gebouwen en tuinen) aangegeven.

Ingekomen zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Binnen de inzagetermijn zijn 40 zienswijzen ingediend waarvan 38 ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Rondom de Vecht'. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot vergaande planwijzigingen. Voor de volledige inhoud en voorgestelde beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Rondom de Vecht'.

Hieronder worden de belangrijkste aanpassingen weergegeven die volgen uit de ingediende zienswijzen:

- Zandpad 76, Breukelen.

Op deze locatie is het bedrijf Schulp Vruchtensappen gevestigd.

Bij aanvang van de procedure van het onderhavige bestemmingsplan is het verzoek ingediend voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 1.000 m² **achter de bestaande bedrijfsbebouwing**. Deze uitbreiding vinden wij ruimtelijk niet aanvaardbaar. De locatie van het bedrijf, gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied met hoge natuurwaarden, in combinatie met de beperkte mogelijkheden tot verkeersafwikkeling laten een grote uitbreiding niet toe.

In overleg met de eigenaar is besloten om een bouwvlak ter grootte van 250 m² op te nemen aan de zuidzijde van de huidige bebouwing. Dit komt voort uit de volgende berekening:

- het huidige bouwvlak geeft nog bebouwingmogelijkheden, dit betreft 152 m².

- op het terrein staat een fustloods van 98 m². Deze fustloods valt onder het overgangsrecht.

Gezien de ligging van de loods, gelegen in een historisch waardevolle bomenrij van eiken, is het gewenst dat deze loods gesloopt wordt. Om dit te stimuleren mag de oppervlakte worden gebruikt voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw. Hierbij wordt wel een verplichting opgenomen dat de fustloods gesloopt dient te zijn bij realisatie van de nieuwbouw.

In bijlage 4 onder 1.3.7 is aangegeven hoe dit vertaald wordt op de verbeelding.

Voor een eventuele verdere uitbreiding van het bedrijf dient een aparte procedure gevolgd te worden. Op dat moment zal besloten worden of deze uitbreiding passend/ wenselijk is.

De zienswijzen hebben betrekking op verdere uitbreiding (en intensivering) van het bedrijf. Hierbij wordt onder andere aangegeven dat de schaalgrootte van het bedrijf niet (langer) strookt met de verleende vergunningen op deze locatie. De bedrijfsvoering wordt daarbij gelinkt aan de verkeersoverlast van (vracht)wagens op het Zandpad.

- Zandpad 2 – Proostdijweg 1, Breukelen

Op het perceel gelegen langs de Weersloot zijn meerdere onderdelen aangepast:

- een kleinschalige camping met maximaal 25 plekken. De camping wordt gerealiseerd op een locatie waar van oudsher een kampeerveld aanwezig is;
- in 2 gebouwen achter Zandpad 2 kan een Bed & Breakfast (B&B) worden gerealiseerd;
- de huidige schuur van Proostdijweg 1 krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bestaande recreatiewoning, waarin permanent gewoond mag worden dient gesloopt te worden. Hiervoor in de plaats kan een bijgebouw worden gerealiseerd. Ten dienste van de bedrijfswoning en de camping van maximaal 50 m²;
- 1 toiletvoorziening (**van maximaal 6 m²**) nabij de sluis.

In bijlage 4 onder 1.3.1 is aangegeven hoe dit vertaald wordt op de verbeelding.

De zienswijzen hebben betrekking op het niet goed openbaar stellen van het historische wandelpad langs de Weersloot, de verkeers-, en geluidsoverlast die de recreatieve activiteiten van met name de B&B nabij het Zandpad met zich meebrengen en het belonen van legaliseren van in hun ogen illegale situaties, zoals het bouwen van een schuur in de vorm van een woonhuis.

- Zandpad 39, Breukelen

Op het perceel Zandpad 39 is sinds lange tijd een helihaven gevestigd. Eerst door het Rijk en later door de provincie zijn vergunningen afgegeven voor het landen en opstijgen van bepaalde type helikopters. In het bestemmingsplan is een passende oplossing opgenomen om deze helihaven eenmalig positief te bestemmen. Dit is een uitsterfregeling waarbij op het moment dat de vergunning vervalt of op een andere manier de situatie wijzigt men verplicht is om de functie te wijzigen.

De zienswijzen hebben betrekking op de geluidsoverlast van de helikopter op de omgeving.

- Verkeer Zandpad

In verschillende zienswijzen wordt de toegenomen verkeersdruk op het Zandpad als onderdeel van de zienswijze ingebracht. Hierbij wordt soms ook verwezen naar het vastgestelde GVVP. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Verkeersdruk als onderdeel van een ruimtelijke afwegingskader komt pas bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen aan de orde. Dit conserverende bestemmingsplan is niet het juiste instrument. In het bestemmingsplan wordt 'de weg' bestemd. Een eenrichtingsweg, snelheidsbeperking en bijvoorbeeld bestemmingsverkeer worden vastgesteld in het GVVP.

Ambtshalve is bij controle een aantal omissies en verbeterpunten geconstateerd

Naast de wijzigingen op basis van de ingediende zienswijzen, wordt ook een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Deze hebben vooral te maken met de opzet van de regels. Voor deze wijzigingen wordt eveneens verwezen naar de separaat bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan Rondom de Vecht', alwaar ook de voorgestelde wijzigingen opgenomen zijn.

Bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de commissie Fysiek Domein 19 sept 2018

Tijdens de commissievergadering zijn een aantal punten naar voren gebracht die aangepast dienen te worden in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende punten:

Kinderboerderij Vechtse Hoeve

- Het bouwvlak wordt aangepast waarbij het bouwvlak voor de beoogde locatie voor de mesthoop en hooiopslag terug wordt geplaatst naar de voorzijde van het perceel.
- Het bebouwingspercentage in het bouwvlak wordt verhoogd van 10 naar 15%. Hierdoor kan de bouw van een opslagruimte voor hooi- en stro in het bouwvlak worden gecompenseerd.. Men heeft gebruik gemaakt van een schuur die net buiten de kinderboerderij is gelegen.. Dit gebouw wordt gesloopt en de opslag van hooi- en stro is niet langer mogelijk.
- In de regels wordt opgenomen dat ondersteunende horeca ten dienste van de maatschappelijke functie is toegestaan.
- Voor de jaarlijks terugkerende evenementen wordt de aanduiding evenemententerrein opgenomen. Op het terrein vinden elk jaar meerdere evenementen plaats. Omdat de kinderboerderij (semi) openbaar gebied is, is het noodzakelijk dat hiervoor de aanduiding evenemententerrein voor wordt opgenomen.

Zandpad 76, Breukelen

De beantwoording van de Nota van Zienswijzen bij Zandpad 76 wordt op onderdelen aangepast op basis van de gesprekken die zijn gevoerd met de eigenaar. De aanpassingen hebben verder geen gevolg voor het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In de tussenliggende periode zijn meerdere omissies aan het licht gekomen in het bestemmingsplan. Deze zijn in het geel aangegeven in de Nota van zienswijzen onder andere bij de Staat van wijzigingen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De regels worden aangepast waarbij bij de bestemming 'Bedrijf' de regel wordt toegevoegd dat bedrijven onder voorwaarde 15% uitbreidingsmogelijkheid hebben;
- In het geldende bestemmingsplan heeft Zandpad 76 de mogelijkheid om 350 m² voor opslag te realiseren. Van deze regeling is inmiddels gebruik gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan zal deze verhouding worden opgenomen;
- De functieaanduiding ten behoeve van het aanleggen van boten wordt in de regels opgenomen

Toelichting

Over de volgende onderwerpen worden ter toelichting 2 memo's toegevoegd aan de vergaderstukken:

- Weersloot: de totstandkoming van de wijze van bestemmen van de ligplaatsen bij de Weersloot;
- Zandpad 76: de mogelijkheden die worden geboden bij Zandpad 76, Breukelen.

Kanttekeningen

Voor plannen die mogelijk significant negatieve effecten hebben op omliggende Natura2000-gebieden moet sinds enige tijd op grond van de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling worden gemaakt, waarbij met name ingegaan wordt op de stikstofemissie vanuit het plangebied. Gesteld zou kunnen worden dat om die reden ieder bestemmingsplan dat nog resterende agrarische bouw mogelijkheden bevat en die kunnen leiden tot extra stikstofemissie van een PlanMER moet worden voorzien. Daar is niet voor gekozen, omdat dit een uitvoerig en kostbaar onderzoek betekent, terwijl waarschijnlijk maar een gering deel van deze uitbreidingsmogelijkheden binnen de planperiode feitelijk gerealiseerd zal worden. Het verder terugschroeven van de uitbreidingsmogelijkheden is evenmin wenselijk. Dit terwijl er op perceelniveau wel ruimte is voor uitbreiding. Zie bijvoorbeeld de verleende vergunning voor Zandpad 12, Breukelen.

In plaats van het gevoerde onderzoek is in naar aanleiding van bestemmingsplan 'Maarsseveense plassen e.o.' en bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' overleg geweest met NMU. Hierbij is gekeken op welke wijze de regels aangepast kunnen worden zodat bij de opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven de Natura2000-gebieden toch in voldoende mate worden beschermd via het bestemmingsplan.

Desondanks ontstaat nu de kans dat op dit onderdeel het plan bij beroep niet zal standhouden. Dit is een algemeen probleem waarvoor geen eenvoudige oplossing voor handen is.

Communicatie

Processtappen

Voor dit bestemmingsplan is een proces doorlopen waarin verschillende actoren een rol hebben gespeeld of zijn geïnformeerd. In de bijlagen bij dit voorstel is een overzicht gegeven van dit proces.

Er is voor gekozen om eerst een voorontwerpbestemmingsplan te maken waarop inspraak heeft plaatsgevonden. Omdat het proces van een bestemmingsplan veel tijd in beslag neemt zijn personen die een inspraakreactie en een zienswijze hebben ingediend op de hoogte gehouden van het proces via tussenberichten en een digitale nieuwsbrief. Zie ook bijlage 3.

Klankbordgroep

Vanaf het begin is gewerkt met een klankbordgroep. Deze was samengesteld uit inwoners van het plangebied en belangenvertegenwoordigers zoals LTO en de Vechtplassencommissie.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' heeft twee keer (als voorontwerp en als ontwerp) ter inzage gelegen, en is tevens tweemaal aan een aantal overlegpartners toegezonden. Bij aanvang van de inzagetermijn van zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan zijn informatieavonden georganiseerd. Daarnaast is gebruik gemaakt van wijkberichten, een digitale nieuwsbrief speciaal voor het bestemmingsplan. Voorts heeft ook berichtgeving plaatsgevonden via de gebruikelijke kanalen, conform het spoorboekje.

Financiën, risico's en indicatoren

Plankosten

De actualisering van bestemmingsplannen wordt gefinancierd vanuit de regulier beschikbare middelen. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de wettelijke 10-jaarlijkse herziening van bestemmingsplannen. Het onderhavige plan is overwegend conserverend van aard, hetgeen betekent dat er weinig nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Om die reden is het niet nodig om aan het bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Ten aanzien van de financiële component van ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt middels een wijzigings- of afwijgingsprocedure zullen separaat afspraken gemaakt worden over onder meer de verrekening van eventuele planschadeclaims. De Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor ruimte binnen afwijgings- en wijzigingsbevoegdheden.

Beroep

Tijdens de beroepstermijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben kenbaar gemaakt in beroep gaan tegen de vaststelling en eventueel tegen de aanwijzing van provincie of Rijk. Tegen de gewijzigde planonderdelen en de eventuele aanwijzing kan iedere belanghebbende beroep in stellen. Doordat er geen milieueffectrapportage is opgesteld ontstaat de kans dat op dit onderdeel het plan bij beroep niet zal standhouden.

Planschade

Het bestemmingsplan kent meerdere ontwikkelingen, zoals bij Zandpad 76 en Proosdijweg 1, Breukelen. Voor die percelen is een planschadeovereenkomst gesloten. Wij verwachten dat uit de overige planologische wijzigingen geen planschade voortvloeit.

Vervolg

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. De provincie heeft zo de gelegenheid een reactieve aanwijzing te geven indien nodig. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend krijgt dan ook de definitieve reactie op hun ingediende zienswijze. Daarnaast zal dit gepubliceerd worden via verschillende communicatiekanalen.

Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk (dat is afhankelijk van mogelijk ingediende verzoek om voorlopige voorziening) in werking. Pas na uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

2 oktober 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester