

Raadsvoorstel

Onderwerp

Weigering bestemmingsplan Straatweg naast 76a Breukelen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

M. van Dijk

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Joost.broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254565

Registratie nummer

Z/20/179985-VB/20/96055

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De aanvraag voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Straatweg naast 76a, Breukelen" af te wijzen.

Samenvatting

Op 28 februari 2020 heeft de gemeente een verzoek om een bestemmingsplanherziening ontvangen voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel naast Straatweg 76a te Breukelen, kadastraal bekend onder gemeente Breukelen-Nijenrode, sectie B, perceel 5119. Met het ingediend bestemmingsplan "Straatweg naast 76a, Breukelen" wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt, gelegen langs de Vecht op een buitenplaatszone. Het ingediende plan voldoet niet aan het provinciaal beleid en past niet in de gemeentelijk visie en het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van een woning op deze locatie voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening en daarom wordt geadviseerd deze aanvraag af te wijzen.

Bijlagen

1. 2020-03-24 Toelichting
2. 2020-02-28 Verbeelding;
3. 2020-03-24 Regels;
4. 2020-02-24 Ruimtelijke onderbouwing;
5. 2016-11-28 Cultuurhistorische verkenning;
6. 2016-09-13 besluit VOP
7. 2018-12-04 Collegebesluit
8. 2019-02-05 Collegebesluit
9. 2017-11-04 Advies VPC en verslag
10. 2019-01-14 Advies cultuurhistorie
11. 2014-07 leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen
12. 2014-10-14 De Utrechtse buitenplaatsenbiotoop
13. 2020-09-01 Voorgeschiedenis en uitgebreide argumenten

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De initiatiefnemer heeft een conceptbestemmingsplan ingediend om de bouw van een vrijstaande woning in een Historische buitenplaatszone langs de Vecht mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen binnen het perceel 5119. Dit perceel is omsloten door het veel grotere perceel 5118, in eigendom van de vader van de initiatiefnemer, waarop de bestaande woning Straatweg 76a is gelegen.

De aanleiding is de zorgbehoefte van de ouders en zoon van de initiatiefnemer. Door het bouwen van de woning zal volgens initiatiefnemer het groene woonensemble beter met de omgeving worden verbonden. Verder zal volgens initiatiefnemer het toevoegen van de woning functioneren als economische drager voor het onderhoud van het terrein.

De nieuwe woning is voorzien op de plek van het huidige schapenverblijf, tegen de rand van het bosschage gebouwd en is hiermee zichtbaar vanaf de Vecht. De grond maakte deel uit van de buitenplaatsen Vredenoord en Boom en Bosch en had eerder de functie van moestuin. Ruimtelijk maakt dit perceel momenteel deel uit van de open weide welke begrensd wordt door cultuurhistorische elementen met een hoge waarde zoals de meanderende beek en het parkbos. Als ruimtelijke onderbouwing wordt het concept Vredenoord en Bosch geïntroduceerd. Dit is een nieuw te creëren woonensemble, ofwel een nieuwe buitenplaats waarin de door initiatiefnemer gewenste woning een onmisbare rol speelt.

Voorgeschiedenis

Voorafgaande aan dit verzoek is reeds driemaal door de gemeente negatief besloten op het verzoek om medewerking te verlenen voor de bouw van een woning op de beoogde locatie; éénmaal ambtelijk na een vooroverleg en twee maal middels een collegebesluit. De besluiten zijn als bijlagen toegevoegd. Daarnaast is een document voorgeschiedenis en uitgebreide argumenten toegevoegd, bijlage 13.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Nieuwbouw van een woning is niet toegestaan binnen de bestemming “buitenplaats”, van het bestemmingsplan “Rondom de Vecht” vastgesteld op 19 november 2019. De gronden waartoe het plangebied behoort zijn bedoeld voor het behoud, herstel en beheer van de cultuurhistorische bebouwing en landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden. Het bestemmingsplan volgt daarbij de uitgangspunten van de provincie. Om het bouwen van een woning mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer dit conceptbestemmingsplan ingediend.

Het ingediende plan is getoetst aan het provinciaal beleid; de provinciale structuurvisie, de provinciale verordening, de leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen en de Utrechtse buitenplaats biotoop.

De grondslag voor het afwijzen van de aanvraag tot het vaststellen bestemmingsplan ligt in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening; afwijzen kan wanneer de raad dit niet in het belang van de goede ruimtelijke ordening acht.

Argumenten

1. Ruimtelijk concept niet levensvatbaar

Initiatiefnemer maakt niet duidelijk op welke wijze de landschappelijke aanpassingen buiten dit voorliggende bestemmingsplan en op grond van anderen worden uitgevoerd en in de toekomst

kunnen worden geborgd. Het ingediende bestemmingsplan kan het concept buiten haar plangrenzen niet uitvoeren en niet garanderen.

2. Aanvullende kwaliteitsimpulsen niet concreet en niet geborgd.

Voor het versterken van de kwaliteit van de plek worden enkele suggesties voorgesteld waarbij de familie de gemeente uitnodigt om hierover in gesprek te gaan.

Deze suggesties zijn niet concreet genoeg om mee te worden genomen in de onderbouwing van een bestemmingsplan.

3. Stelling dat het geen kwestie is van of maar hoe er gebouwd kan worden aan de Vecht is niet onderbouwd

In de ruimtelijke onderbouwing Huis Vreedendbosch wordt gerefereerd aan de "VechtVisie". Hierin zou beschreven staan dat "het geen kwestie "(is) van of maar hoe je kan bouwen aan de Vecht."

De VechtVisie is niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het is niet vastgesteld door de gemeenteraad. Op internet is het alleen een deelproduct gevonden.

De VechtVisie en de mogelijke daarin opgenomen stellingen worden daarmee niet in deze beoordeling meegenomen.

Strijdigheden provinciaal beleid

Het plangebied, maar ook de omliggende percelen, zijn in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en hebben de nadere aanduiding historische buitenplaatszone. Het beleid is er allereerst op gericht om deze gebieden te beschermen tegen ruimtelijke ontwikkelingen zodat de cultuurhistorische kenmerken worden behouden en kunnen worden beleefd.

4. Nieuwbouw past niet in de historische ruimtelijke opzet Vreedenoord dan wel Boom en Bosch.

Als moestuin of tuinderij maakte het als ondergeschikt element deel uit van de ruimtelijke opzet van Boom en Bosch respectievelijk Vreedenoord.

Er is geen cultuurhistorische grondslag voor het realiseren van een woning in deze buitenplaatszone. De woning is in vorm en aard niet ondergeschikt aan de bestaande bebouwing van de buitenplaats. Het is aannemelijk dat bij de nieuwbouw aanvullende bouwwerken zullen ontstaan.

5. Ontstaan villawijk in plaats van historische buitenplaats

Het concept legitimeert het proces van verder splitsen en daarmee aantasten van historische buitenplaatsenzones. De samenhang en herkenbaarheid van de bestaande historische buitenplaatsen zal afnemen. Het plan is daarmee strijdig met het provinciaal beleid.

6. Ontwikkeling heeft negatief effect op hoge cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone

Initiatiefnemer gaat er ons inziens ten onrechte vanuit dat het beoogde plangebied geen of nauwelijks cultuurhistorische en landschappelijke waarden bevat. Volgens de door initiatiefnemer ingediend Cultuurhistorische Verkenning is dit deel het één van de weinige overgebleven percelen van de buitenplaats Vreedenoord en heeft het een positieve waardering. Daarnaast hebben de aangrenzende meanderende beek en het parkbos een hoge cultuurhistorische waardering. Het toevoegen van een woning heeft negatieve effecten op het behouden en beleven van deze cultuurhistorische waarden en is daarmee strijdig met provinciaal beleid.

7. Vermindering van openheid langs de Vecht

De historische buitenplaatszone langs de Vecht wordt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening beschreven als 'halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen'.

Omdat de woning zichtbaar zal zijn vanaf de Vecht, doet deze ontwikkeling afbreuk aan dit algemene kenmerk van deze cultuurhistorische zone is hiermee strijdig aan het provinciaal beleid.

8. Ontwikkelladder is niet toegepast

De provincie Utrecht is zeer terughoudend met ruimtelijke ontwikkeling op percelen in de buitenplaatszone. Enkel wanneer ontwikkelingen bijdragen aan het herstel of behoud van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsen is ontwikkeling mogelijk.

De provincie heeft een 'leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' opgesteld, waarmee gemeenten ruimtelijke ontwikkelingsplannen kunnen beoordelen. De gemeente wenst hiervan gebruik te maken en heeft dit ook in het collegebesluit van 5 februari 2019 aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Uit deze leidraad volgt allereerst dat de ontwikkeling noodzakelijk dient te zijn voor de instandhouding van de (gehele) buitenplaats. Zoals genoemd stelt de initiatiefnemer dat het toevoegen van de woning functioneert als economische drager voor het onderhoud van het terrein. Echter initiatiefnemer toont dit niet aan, een financiële onderbouwing ontbreekt.

Ruimtelijke ontwikkeling wordt als de laatste mogelijkheid gezien, eerst moet gekeken worden of

1. besparingen mogelijk zijn in het beheer
2. andere alternatieve inkomsten denkbaar zijn
3. er ontwikkeling binnen de bestaande gebouwen mogelijk is

Ook deze stappen worden niet door initiatiefnemer behandeld en daarmee wordt direct over gegaan op de toevoeging van een extra wooneenheid. Het plan voldoet daarmee niet aan de voorwaarden die worden gesteld voor de toestemming van nieuwbouw. Daarmee is het plan strijdig met het provinciaal beleid.

Het voorliggende plan komt voornamelijk voort uit de wens om een woning te realiseren op dit perceel. De instandhouding en de bescherming van de buitenplaats speelt daarbij een ondergeschikte rol. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer had moeten zijn een plan te realiseren welke een bijdrage levert aan de instandhouding van de buitenplaats en de bescherming van de aanwezige waarden.

Overig provinciaal beleid

9. Behoud cultuurhistorische en groene gebieden voor verstedelijkingsopgave

Dat de locatie is gelegen binnen de rode contour is geen verplichting woningbouw toe te staan. De provincie beschrijft in de provinciale structuurvisie de verstedelijkingsopgave in de uitgangspunten voor vitale dorpen en kernen. Door menging van diverse functies en behoud van historische bebouwing en de nabijheid van groen kunnen de kernen vitaal en aantrekkelijk blijven voor verdere binnenstedelijke ontwikkelingen

De afweging dat het beschermen van cultuurhistorische waarden belangrijker wordt gevonden dan de toevoeging van een enkele woning, ligt bij de gemeente.

Gemeentelijk beleid

10. Collegewerkprogramma

Het weigeren van dit plan draagt bij aan programma 5, het Samenleving. Het goed zorgen voor het cultureel erfgoed is één van de speerpunten.

11. Uitgangspunten huidig bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'

Zeer recent is het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' vastgesteld. Het behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt is het uitgangspunt. Hieronder vallen ook deels verdwenen elementen. Niet aangetoond is dat het bouwen van de woning bijdraagt aan het behoud en herstel van deze waarden.

Initiatiefnemer wijst op de woningbouwopgave en op de ligging binnen door de provincie aangewezen gebied waar verstedelijking is toegestaan. Deze belangen waren al bekend bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het bouwen van een woning op deze locatie was in het eerdere bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Rondom de Vecht 2006' ook niet mogelijk.

Als aanleiding voor dit plan geeft initiatiefnemer aan dat er een zorgvraag is. Zonder op de specifieke situatie in te kunnen gaan, zijn er planologische mogelijkheden voor een zogenaamde mantelzorgwoning. De initiatiefnemer gaat deze mogelijkheden niet na, maar wenst nieuwbouw van een zelfstandige en permanente burgerwoning.

12. Vergelijkbare verzoeken

Wanneer desondanks wordt meegewerkt aan het realiseren van deze woning, dan zijn er geen argumenten meer om andere verzoeken tot het toevoegen van woningen binnen deze buitenplaatszone te weigeren. Daarbij kan het loslaten van de ontwikkelingsstappen van de leidraad leiden tot ruimtelijke ontwikkelingen op andere buitenplaatsen.

Kanttekeningen

Initiatiefnemer heeft beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan "Rondom de Vecht".

Communicatie

De direct aangrenzende burens zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Het is niet duidelijk hoe zij hebben gereageerd. Op eerdere plannen voor het realiseren van een nieuwe woning, hebben omwonenden niet positief gereageerd. Vanwege het niet kunnen nemen van een besluit binnen een termijn van 8 weken, is de indiener op de hoogte gesteld van het voorbereiden van deze procedure. Verzoeker is schriftelijk op de hoogte gesteld van het collegestandpunt.

Financiën, risico's en indicatoren

In principe worden de kosten van het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

Aanvrager kan op basis uw besluit beroep instellen bij de Raad van State op het moment dat hij niet eens is met het besluit van de gemeenteraad.

Wanneer het bestemmingsplan wel in procedure wordt gebracht is het zeer aannemelijk dat de provincie tijdens het vooroverleg negatief zal reageren. Verder kan verwacht worden dat de provincie beroep zal instellen omdat ook zij geen wettelijke grondslag heeft om in te stemmen met het voorstel.

Verder is er geen indicatie van draagvlak van omwonenden en is er daarmee een reële verwachting dat omwonenden beroep zullen instellen omdat het individuele belang niet is afgewogen tegen het algemeen maatschappelijke belang.

22 september 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
Drs. F.J. Halsema

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

Raadsbesluit

Onderwerp

Weigering bestemmingsplan Straatweg naast 76a, Breukelen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

13 juli 2021

Commissie

25 mei 2021

Registratie nummer

Z/20/179985-VB/20/96055

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 25 mei 2021;

Besluit

De aanvraag voor het vaststellen van het bestemmingsplan “Straatweg naast 76a, Breukelen” af te wijzen.

13 juli 2021

Griffier
B. Espeldoorn-Bloemendal

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

Origineel besluit is ondertekend