

Van: Broeke, Joost <Joost.Broeke@stichtsevecht.nl>

Verzonden: maandag 19 december 2022 14:01

Aan: 'Marja van Gaalen | GroenLinks' <Marja.van.Gaalen.GL@raad-stichtsevecht.nl>; Griffie,

Onderwerp: RE: Technische Vragen aangaande BP Westbroekse Binnenweg 86 - 88

Geachte mevrouw Van Gaalen,

Mede namens Raphael van der Veer stuur ik u hierbij een reactie op uw raadvragen.

1

De ruimte-voor-ruimte-regeling, welke voort komt uit provinciaal ruimtelijk beleid, heeft alleen betrekking op de sloop van bedrijfsbebouwing ter plaatse van agrarische bedrijfspercelen ten behoeve van de nieuwbouw van woningen. Dit om ter plaatse van (voormalige) agrarische bedrijfspercelen nieuwe toekomstbestendige functies mogelijk te maken en vaak ook ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren. De gemeente heeft in het verleden veelvuldig toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte-regeling gegeven. Door de ontwikkelingen in de agrarische sector zal hier ook in de toekomst nog vaak een beroep op gedaan worden. De ruimte-voor-ruimte-regeling staat los van de mogelijkheid om zonnevelden aan te leggen. Er bestaat geen verplichting om eerst bedrijfsbebouwing te slopen alvorens een zonneveld aan te leggen. Het aanleggen van zonnevelden heeft een eigen beleidskader zowel provinciaal als gemeentelijk. Het lijkt ons ook heel onwenselijk om de aanleg van zonnepanelen te koppelen aan de ruimte-voor-ruimte-regeling. Het aantal percelen waar bedrijfsbebouwing gesloopt kan worden beperkt zich in dat geval alleen tot agrarische percelen waar, als er al gesloopt wordt, in veel gevallen niet zoveel gesloopt wordt als aan de Westbroekse Binnenweg tussen 86-88.

Bij de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling gebeurt het veel vaker dat een deel van de constructie gehandhaafd blijft. Het zonneveld bestaat uit twee stroken met aan weerszijde ruimte voor landschappelijke inpassing en de realisatie van een nieuwe sloot. Om dit te realiseren moet ook een deel van de fundering van de bestaande kassen gesloopt worden. Het bestemmingsplan maakt het ook mogelijk om de volledige fundering te verwijderen. De initiatiefnemer overweegt om met het oog op duurzaamheid (minder sloopwerkzaamheden, minder verkeersbewegingen etc) en kostenbesparing een deel van de fundering te gebruiken als ondergrond voor het zonneveld. Wanneer een deel van de fundering gehandhaafd blijft betekent dit niet dat hierop nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden. Het agrarisch bouwvlak wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd. Wanneer het bestemmingsplan "Westbroekse Binnenweg 86-88" niet wordt vastgesteld dan blijft het agrarisch bouwvlak behouden en kan de kas (inclusief fundering) blijven staan. In de toekomst kan de kas gebruikt worden voor diverse (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

2

Zoals in de memo aan de raad is toegelicht geeft de Kansenskaart aan dat het hier gaat om een gebied waar de afweging "nee, tenzij" gemaakt moet worden (rode gebieden). Dat betekent dat een zonneveld hier op voorhand niet uitgesloten is. Dit geldt alleen voor de donkerrode gebieden op de kansenskaart (veelal Natura 2000-gebied). De Kansenskaart is richtinggevend maar biedt geen garanties. Ook in een groen gebied zijn kavels waar een zonneveld in de praktijk wellicht niet mogelijk zal blijken. De Kansenskaart en de gemeentelijk Omgevingsvisie bieden de ruimte om per initiatief een afweging te maken. Wij vinden dat aan de Westbroekse Binnenweg tussen 86-88 de "nee, tenzij" afweging zo goed ingevuld is dat hier medewerking verleend kan worden. Daarbij is gekeken naar o.a. de landschappelijke inpassing, de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van de NHW (HIA onderzoek) maar ook de aanwezigheid van een mogelijk aansluiting op het net vanwege het eerdere gebruik als kas. Alle ruimtelijke bezwaren die op er op voorhand mogelijk waren zijn volgens ons voldoende opgelost in de planuitwerking. Als een meerderheid van de gemeenteraad aanvullend voorwaarden wil stellen aan de uitvoering dan kan het daartoe besluiten.

3

In de memo aan de gemeenteraad wordt onder "bouwmogelijkheden" ingegaan op de inhoud van de woningen en de oppervlakte van bijgebouwen. We willen nadrukkelijk verwijzen naar de uitleg die daar wordt gegeven. Daarin wordt kort gezegd aangegeven dat de inhoud van woningen overeenkomstig gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid is en dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen uit de

wet is. Daarbij willen wij nogmaals herhalen dat de oppervlakte van 150m² betrekking heeft op het totaal van alle bijbehorende bouwwerken per woning. Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan is opgesteld in overleg met de Ervenconsulent van de Mooisticht (Welstandscommissie). Daarin zijn ook de goot- en bouwhoogten meegenomen. In het bestemmingsplan Maarsseveenseplassen e.o is bij de bestemming "Wonen" de mogelijkheid opgenomen om woningen te realiseren met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Zie hiervoor artikel 18 .2 lid e. De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Westbroekse Binnenweg tussen 86-88 zijn dus overeenkomstig danwel lager dan toegestaan in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. Ook bij andere bestemmingsplannen in het landelijk gebied (Herenweg-Gageldijk, Landelijk gebied Maarssen) zijn dat de gebruikelijke hoogten.

4

Zoals u in de memo aan de gemeenteraad heeft kunnen lezen heeft de initiatiefnemer in 2014 voor het eerst een vooroverlegplan ingediend en heeft het college in 2018 de kaders aangegeven voor een mogelijke ontwikkeling. Dit plan is dus al bijna 9 jaar onderweg naar het punt dat uw gemeenteraad hier een besluit over zal nemen. Wij denken dat je op basis van de duur van deze procedure niet kunt zeggen dat het plan met "voorrang" opgepakt is. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt met veel energie gewerkt aan plannen voor grootschalige woningbouw. Denk daarbij aan Ruimtekwartier, Zuilense Vecht, Nieuwer ter Aa, maar ook Zogwetering in Maarssen en Schepersweg in Breukelen. Dat betekent echter niet dat wij perceelsgerichte ontwikkelingen, veelal gelegen in ons landelijk gebied, moeten laten liggen. Dat doet geen recht aan het dynamische karakter van ons landelijk gebied en de vele ruimtelijke opgaven die daar op ons afkomen. De vitaliteit van ons landelijk gebied staat hoog op de agenda. Perceelsgerichte ontwikkelingen kunnen namelijk een wezenlijke bijdrage leveren aan die ruimtelijke opgaven zoals de vermindering van stikstofdepositie, de opwekking van duurzame energie, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bieden van kansen aan nieuwe woonvormen. Wij denken dat dit plan hier een bijdrage aan levert.

Met vriendelijke groet,

Joost Broeke

Medewerker Ruimte (Team Omgeving en vergunningen)



joost.broeke@stichtsevecht.nl

T 0346 254681 M 06 58 07 61 56

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)



Van: Marja van Gaalen | GroenLinks <Marja.van.Gaalen.GL@raad-stichtsevecht.nl>

Verzonden: maandag 19 december 2022 10:45

Aan: Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>; Veer, Raphael van der <Raphael.van.der.Veer@stichtsevecht.nl>; Broeke, Joost <Joost.Broeke@stichtsevecht.nl>

CC: Albert Gemke | GroenLinks <Albert.Gemke.GL@raad-stichtsevecht.nl>; André Hofman | GroenLinks <Andre.Hofman.GL@raad-stichtsevecht.nl>

Onderwerp: RE: Technische Vragen aangaande BP Westbroekse Binnenweg 86 - 88

Aanvullend op vraag 2 over de zonnevelden:

2 e : Volgens de ruimte voor ruimteregeling – en ook volgens de regels van het plan – moet álle bebouwing worden afgebroken, dus niet alleen de kassen, maar ook de fundering.

Hoe kan het dan dat in de toelichting gesuggereerd wordt dat de betonnen fundering blijft liggen als ondergrond voor de zonnevelden ? Volgens ons is één en ander in tegenspraak met elkaar.

Vriendelijke groet,

Marja van Gaalen, GL

Van: Marja van Gaalen | GroenLinks

Verzonden: maandag 19 december 2022 10:33

Aan: Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>;

Raphael.van.der.veer@stichtsevecht.nl; Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

CC: Albert Gemke | GroenLinks <Albert.Gemke.GL@raad-stichtsevecht.nl>; André Hofman | GroenLinks <Andre.Hofman.GL@raad-stichtsevecht.nl>

Onderwerp: Technische Vragen aangaande BP Westbroekse Binnenweg 86 - 88

Geachte Griffie, Beste Raphael en Joost,

Toch nog even een aantal technische vragen waarop wij tot op heden geen antwoord hebben kunnen vinden in de stukken.

1) Ruimte voor Ruimteregeling - en Zonnevelden

In het BP worden, op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling zowel 4 nieuwe huizen vergund, als een zonneveld van 1,6 of 1,7 ha.

Wordt die Ruimte voor Ruimteregeling hier dan niet dubbel toegepast ?

Immers: de bedrijvigheid van de kassen komt te vervallen, maar in plaats daarvan komt bedrijvigheid (nl: energie opwekking op relatief grote schaal) in de vorm van een zonneveld.

2) Indien de Ruimte voor Ruimteregeling wél correct is toegepast, omdat de rvr regeling hier alleen wordt benut voor de aanleg van de huizen, en niet voor de aanleg van het zonneveld, hoe kan het dan dat deze aanvraag voor een zonneveld in behandeling is genomen, terwijl

a) op de website van de gemeente klip en klaar staat dat aanvragen voor zonnevelden niet in behandeling worden genomen zolang het uitvoeringsplan zonnevelden nog niet is vastgesteld ?

b) het betreffende gebied in de Kansencarta Zonnevelden gemarkeerd staat als Rood, wat betekent: ongeschikt en ongewenst ?

c) Op geen enkele manier in de regels staat vermeld aan welke eisen het zonneveld moet voldoen, anders dan hoogte en landschappelijke inpasbaarheid ? Ik doel dan op alle regels waaraan toekomstige exploitanten van zonnevelden wél moeten gaan voldoen, zoals participatie en tenminste 50 % lokaal eigendom.

d) Kunnen deze voorwaarden alsnog aan de regels worden toegevoegd ?

3) Royale Woningen

a) Er worden 4 zeer royale huizen vergund op deze plek, van ieder 800 m³, samen met nog eens 150 m² aan mogelijke mantelzorgwoningen.

Kunt U aangeven waarop deze maatvoering is gebaseerd of aan ontleend ?

- b) Wie heeft bedacht dat de huizen ook nog eens 9 en 10 meter hoog mogen worden ?
 - c) Dit laatste is interessant daar in het BP de Maarsseveense Plassen staat vermeld dat de bebouwing maar 6 of 7 meter hoog mag zijn. Wat is de reden voor de afwijking ?
 - d) Op ons maakt het de indruk van rechtsongelijkheid in de tijd, aangezien bewoners langs de Westbroekse Binnenweg jarenlang met deze beperking zijn geconfronteerd en niet van de strikte maatvoering hebben mogen afwijken.
 - e) Vraag is dus waarom deze royale maten nu wél worden vergund.
 - f) Schept dit geen precedent, en mogen de bewoners van de Westbroekse Binnenweg na vaststelling van dit BP nu allemáál buiten de aangegeven strikte maatvoering gaan bouwen?
 - g) Of zijn zij wél gehouden aan de bouwhoogtes die in het BP de Maarsseveense Plassen staan aangegeven?
 - h) Vanwaar dit onderscheid ??
- 4) Voorrang van dit BP Westbroekse Binnenweg tov andere Woningbouwplannen ?

Wij kampen in SV met grote woningnood, en zitten dringend verlegen om grote aantallen sociale - en middenhuur woningen.

Ook horen we steeds dat er krapte is in ambtelijke capaciteit voor de uitvoering en begeleiding van Woningbouwprojecten.

Hoe kan het dan, dat hier een keuze is gemaakt om voorrang te geven aan de behandeling en afhandeling van een Postzegel Bestemmingsplan als dit - van 4 woningen - , die ook nog eens, vanwege hun prijsklasse, op geen enkele manier gaan bijdragen aan het lenigen van de woningnood in SV ?? En dat niet in plaats daarvan gekozen is om uitvoering is gegeven aan één van de grotere woningbouwprojecten in SV ??

Met vriendelijke groet,

Namens GroenLinks SV,

Marja van Gaalen
Fractievoorzitter GroenLinks SV
T: 0346 – 56 51 53
M: 06 31 93 28 64