

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

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Scheendijk 2 & 3

Begrotingswijziging

nee

Datum raadsvergadering

19 november 2024

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving & Vergunningen

E-mail opsteller

charlotte.spaan@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 254125

Registratie nummer

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de “Nota zienswijzen Scheendijk 2 & 3” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Het bestemmingsplan “Scheendijk 2 & 3” met IDN NL.IMRO.1904.BPScheendijk2en3-VG01, conform de Staat van wijzigingen uit de “Nota zienswijzen Scheendijk 2 & 3” gewijzigd vast te stellen:
 - ten behoeve van de bouw van een woning op Scheendijk 2 en;
 - het weg bestemmen van een agrarisch bedrijf en bouwvlak op Scheendijk 3.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende gedekt zijn.

Samenvatting

Het doel van de bestemmingswijziging is het opstellen van een nieuw planologisch-juridisch kader voor Scheendijk 2 en 3, Breukelen. Dit gebeurt in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling waarbij na de beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop een nieuwe woning terug mag worden gebouwd.

Hiervoor wordt op het perceel Scheendijk 3 de bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf volledig gestaakt, wordt de bijbehorende bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt en het bouwvlak verkleind. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Op het perceel Scheendijk 2 worden twee recreatieverblijven gesloopt en nog wat andere bebouwing. Aan de voorzijde van het perceel worden enkele ligplaatsen verwijderd en wordt de extra woning gerealiseerd. Beide percelen grenzen aan het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

A Inleiding

Aanleiding

De wens is om een nieuwe woning te realiseren op Scheendijk 2 te Breukelen. Dit perceel is gelegen in het buitengebied, is het gebied onderdeel van de NHW zoals door de UNESCO is aangewezen en liggen de percelen tegen Natura 2000-gebied aan. Om hier medewerking aan te verlenen heeft men een plan ingediend waarbij een aantal principes worden toegepast, zoals de 'ruimte voor ruimte regeling' en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van beide percelen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de daarna aan te vragen vergunningen.

Bevoegdheid

Het college is bevoegd de procedure uit te voeren door een anterieure overeenkomst aan te gaan en het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen. Nu deze fase is afgerond is uw gemeenteraad beslissingsbevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Afweging scenario's

Niet van toepassing

Maatschappelijk doel en beoogd effect

Het doel van de bestemmingswijziging is het opstellen van een nieuw planologisch-juridisch kader waardoor een agrarische bedrijf nabij een Natura 2000-gebied wordt weg bestemd en bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (Scheendijk 3). De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met een aantal bijgebouwen.

De nieuwe woning wordt geplaatst op het perceel Scheendijk 2. Op dit perceel worden twee recreatie verblijven gesloopt en nog wat andere bebouwing en worden enkele ligplaatsen verwijderd. Beide percelen worden landschappelijk heringericht. Door medewerking te verlenen aan dit plan ontstaat er ruimtelijk gezien een betere situatie, waarbij de aanwezige waarden zoals cultuurhistorie en natuurwaarden niet worden geschaad.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 december 2023 besloten hiervoor het ontwerpbestemmingsplan "Scheendijk 2 & 3" ter inzage te leggen.

B Beslispunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

1.1 Tegen het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend en deze dienen beantwoord te worden.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn heeft de gemeente van de provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde "Nota zienswijzen Scheendijk 2 & 3". Door deze nota vast te stellen, worden de zienswijzen voorzien van een reactie en kan de (wettelijke) procedure vervolgd worden.

2.1 Een zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.
Sommige onderdelen van zienswijze van de Provincie Utrecht geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzingen" welke onderdeel uit maakt van de "Nota zienswijzen Scheendijk 2 & 3". Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. Voor een volledig overzicht van de aanpassingen verwijzen wij u naar de Staat van Wijzingen in de Nota zienswijzen Scheendijk 2 & 3 welke als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

3.1 De kosten van de gemeente en de uitvoerbaarheid van het plan zijn voldoende gedekt.
Na het collegebesluit van 19 december 2023 is de gemeente een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over de plankosten en de vergoeding ingeval er een aanvraag tot tegemoetkoming planschade (nu nadeelcompensatie) wordt ingediend. Daarmee zijn de kosten voldoende gedekt.

Risico's

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Veranderende wet- en regelgeving kan er echter voor zorgen dat onderzoeken in een later stadium aangepast of aangevuld moeten worden.

C Overige aspecten

Financieel

Door het vaststellen van de grondexploitatie en het sluiten van een anterieure en verkoopovereenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk zijn om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Juridisch

Uw raad beslist over het vaststellen van bestemmingsplannen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan liggen de stukken 6 weken ter inzage voor beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast is het mogelijk een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Als er geen beroep of

verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de Raad van State, dan is het bestemmingsplan één dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Communicatie

Uw raad is via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden van de voortgang van het bestemmingsplan. Na uw besluit zal de indiener van de zienswijze (schriftelijk) worden geïnformeerd over het vervolg van de procedure.

Participatie

Er zijn in de directe omgeving gezien de grote onderlinge afstanden weinig belanghebbenden. De direct omwonenden en eigenaren van de aangrenzende gronden zijn belanghebbende bij deze ontwikkeling en hebben de aanvraag mede aangevraagd. De enige andere belanghebbenden zijn de bureaus op Scheendijk 1, men is door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van deze aanvraag. Daarmee is aangesloten bij de Verordening en onze Leidraad voor Participatie, welke zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarnaast heeft ook de formele participatie plaatsgevonden via de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de publicaties in onder andere het Gemeenteblad en de digitale nieuwsbrief van de gemeente.

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Dit besluit wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad en via de digitale nieuwsbrief van de gemeente. Het bestemmingsplan kan ingezien worden op het gemeentekantoor en via de landelijke voorziening van ruimtelijkeplannen.nl en tegenwoordig ook via "Regels op de kaart". Iedereen heeft vervolgens de gelegenheid om beroep in te dienen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
2. Nota beantwoording zienswijzen (niet-anoniem).

19 november 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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