

08 MAART 2022

Conform besloten
De griffier.
plv.

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Rijksweg 68 Nieuwersluis

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

8 maart 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en vergunningen

E-mail opsteller

Jeremy.Bouwmeester@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254027

Registratie nummer

Z/20/190755-VB/22/98033

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota zienswijzen d.d. 30 december 2021" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden, zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Rijksweg 68" in Nieuwersluis met IDN NL.IMRO.1904.BPRijksweg68NWS-VG01 gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde nota zienswijzen en het raadsbesluit.

Samenvatting

Aan de Rijksweg 68 in Nieuwersluis is een fruitbedrijf gevestigd met laagstamfruit en een bedrijfswoning. De gronden maakten ooit deel uit van buitenplaats Ouderhoek. De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om aan Rijksweg 68 opnieuw een buitenplaats te realiseren. Op de locatie wordt een hoofdhuis met bijgebouwen en bijbehorende parkaanleg gerealiseerd. Het perceel valt binnen de werking van bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en heeft hierin de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een buitenplaats te realiseren. Het wijzigen van de bestemming leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bestemmingsplan "Rijksweg 68" brengt het bestaande juridisch planologisch kader in overeenstemming met het beoogd gebruik als buitenplaats.

De vooroverlegpartners hebben positief op het plan gereageerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 oktober t/m 11 november ter inzage gelegen. Er is een zienswijze op het plan ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding om het initiatief van medewerking te onthouden.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 68 in Nieuwersluis
2. Nota zienswijzen d.d. 30 december 2021 inclusief Staat van wijzigingen.



Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestaande juridisch planologisch kader te wijzigen om de ontwikkeling van een buitenplaats met bijbehorende aanleg mogelijk te maken. Het fruitteeltbedrijf en de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Met de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord voor deze locatie gewijzigd.

Argumenten

Er zijn meerdere redenen om positief op voorliggend voorstel te besluiten.

Collegewerkprogramma

Het initiatief past binnen programma drie Fysiek van het aangevulde Collegewerkprogramma (CWP). De buitenplaats wordt gerealiseerd buiten de rode contour zoals vastgelegd door de provincie. Buiten de rode contour hanteren wij het 'nee-tenzij-principe'. Als het beleid aanknopingspunten geeft om de ontwikkeling toe te staan dan kan het college medewerking verlenen.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Uw college heeft op 21 september 2021 ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 oktober t/m 11 november ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Er is een ontvankelijke zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding om het initiatief van medewerking te onthouden of het bestemmingsplan te wijzigen. Het plan is wel ambtshalve gewijzigd. Zo is een definitie in de regels opgenomen en een bijlage die ontbrak toegevoegd.

Vooroverlegplan

Ter voorbereiding op deze bestemmingsplanwijziging is een vooroverlegplan door de initiatiefnemer ingediend. Uw college heeft op 16 juli 2019 (Z/19/162501 VB/19/95081) positief op het vooroverlegplan besloten. Daarbij zijn de volgende voorwaarde gesteld:

1. dat de provincie instemt met de uitvoering van het plan;
2. bij beëindiging van de mantelzorgrelatie dient de situatie in overeenstemming met het bestemmingsplan te worden gebracht.
3. de initiatiefnemer verzoeken zelf draagvlak te creëren t.a.v. de gevoeligheden die er bestaan in de buurt.

Het plan voldoet aan deze voorwaarden. De provincie heeft ingestemd en in het bestemmingsplan is een mantelzorgregeling opgenomen. De voorwaarde om draagvlak te creëren kwam (onder andere) voort uit het gebruik van de naam Ouderhoek tijdens de behandeling van het vooroverlegplan. Door het college is aangegeven dat bij buitenplaats Hunthum discussie is ontstaan over het gebruik van de naam Hunthum. Punt drie is daarom als voorwaarde door het college toegevoegd. Uit navraag is gebleken dat door een persoon (onder andere) over het gebruik van de naam Hunthum bezwaar is ingediend. Dat bezwaar is afgewezen.

De initiatiefnemer heeft er voorlopig voor gekozen de naam Ouderhoek niet als naam van het bestemmingsplan toe te passen. De naamgeving is namelijk niet planologisch relevant. Ook heeft overleg met direct omwonenden plaatsgevonden. Geen van deze omwonenden heeft vragen gesteld over het gebruik van de naam Ouderhoek. Op dit moment is er nog geen besluit genomen over de te hanteren naam, het ligt in de verwachting dat er een verwijzing naar Ouderhoek wordt gemaakt. De naam Ouderhoek is niet juridisch of op andere wijze beschermd.

Gemeentelijk beleid

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals de visie Focus op Morgen, het rapport Trendlijnen en de Omgevingsvisie die in ontwikkeling is. Het is gelegen in de Langzame Vecht. Een gebied waar buitenplaatsen van oudsher zijn ontstaan. Verder past het plan binnen de Woonvisie. Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd waardoor maatwerk mogelijk is. De bestaande bedrijfswoning wordt een mantelzorgwoning. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving, mensen kunnen langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Verder past het plan in het Landschapsontwikkelingsplan. De beplanting en inrichting is aangepast aan de gebiedskenmerken en er worden ecologische verbindingzones gecreëerd.

Versterking van waarden

De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en de natuurwaarden binnen het gebied. Het fruitbedrijf en het gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt beëindigd. De tunnelkassen en verkoopstal worden afgebroken evenals de bestaande steiger en boothuis. De schuur en bed & breakfast blijven bestaan. De bedrijfswoning wordt straks in gebruik genomen als mantelzorgwoning. Er wordt een hoofdhuis gerealiseerd met bijbehorende elementen zoals een orangerie, boothuis, steiger en dierenverblijf. De nieuwe buitenplaats op de plek waar in het verleden een buitenplaats aanwezig was, versterkt de buitenplaatszone als geheel. Het draagt bij aan de duurzame instandhouding van de zone. De landschappelijke aanleg is geïnspireerd op de aanwezige en verdwenen cultuurhistorische waarden. Om de natuurwaarden te verhogen worden onder andere natuurvriendelijke oevers en een uitstapplaats voor groot wild aangelegd. Het openbare jaagpad blijft opengesteld en wordt opgewaardeerd door de bomenrij te complementeren.

Intern en extern advies

In de voorbereidingsfase heeft veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Vanuit de disciplines landschap en cultuurhistorie is input aangeleverd om het plan te versterken. Het plan is afgestemd met de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). Zij hebben positief geadviseerd en zien geen belemmering voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er een hogere waarde procedure nodig is. Het ontwerp Besluit Hogere Waarde is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op dit besluit zijn geen zienswijzen ingediend. De ODRU is gemandateerd om het besluit vast te stellen en doet dit voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Beide besluiten worden gelijktijdig gepubliceerd en ter inzage gelegd. Bij de totstandkomingen zijn ook externe instanties betrokken. Het plan is voor besproken met oudheidkundig Genootschap Niftarlake. De Vechtplassenc commissie (VPC) heeft in meerdere bijeenkomsten bijgedragen aan de totstandkoming.

Vooroverleg artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg is het plan voorgelegd aan Waternet en de provincie Utrecht. Waternet heeft gevraagd om de tekst in de toelichting op drie onderdelen te verduidelijken. Hierop is het bestemmingsplan verduidelijkt. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de bestemmingsplanwijziging. Ter versterking van het plan hebben zij een aantal opmerkingen gemaakt met het advies deze mee te nemen. Niet alle opmerkingen zijn overgenomen. Een verslag van het vooroverleg is opgenomen in het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Door woonbooteigenaren zijn tuinen aangelegd op een deel van het als Agrarisch bestemd perceel. Deze tuinen bevinden zich op grond van initiatiefnemer en zijn onderdeel van de ontwikkeling. De initiatiefnemer is niet voornemens deze grond te verkopen of medewerking te verlenen aan legalisatie. De tuinen zijn in strijd met de bestemming Agrarisch. Daarnaast hebben zij, op percelen die wel de bestemming Tuin hebben, vergunningplichtige activiteiten uitgevoerd zonder vergunning. Voor beide situaties is een omvattend verzoek tot handhaving ingediend. Het verzoek is afgewezen vanwege lopende procedures om een en ander te legaliseren. In die gevallen waar legalisatie niet

mogelijk is, onder andere binnen de bestemming Agrarisch, wordt alsnog ambtshalve gestart met handhaving mocht de strijdigheid nog steeds bestaan.

Op dit moment is een actualisatie van bestemmingsplan Nieuwersluis in procedure. Voorliggend bestemmingsplan is hier niet in meegenomen omdat het een grootschalige nieuwe ontwikkeling is. Het moet voorkomen worden dat bestemmingsplan Nieuwersluis onbedoeld dit bestemmingsplan overschrijft. De behandelend ambtenaren stemmen dit met elkaar af.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. Gezien de toen geldende coronamaatregelen was het niet mogelijk een fysieke informatiebijeenkomst te organiseren. In de plaats is een artikel met inrichtingsschets in het lokale huis-aan-huisblad Nieuwersluisertje gepubliceerd. Geïnteresseerden konden een persoonlijke afspraak maken. Hier is geen gebruik van gemaakt. Met direct omwonenden is een aantal persoonlijke gesprekken aan de keukentafel gevoerd. Een verslag van de Omgevingsdialoog is bij het bestemmingsplan gevoegd.

Dit besluit wordt aan de initiatiefnemer en indiener van de zienswijze medegedeeld. Als gevolg wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en het Besluit Hogere Waarden, ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad, op onze website en in de nieuwsbrief.

Financiën, risico's en indicatoren

Met de initiatiefnemer wordt op basis van onze nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. In bijgaande overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder meer het kostenverhaal en de planschade. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk om een exploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Om dit mogelijk te maken wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

18 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

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

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Rijksstraatweg 68 Nieuwersluis

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

8 maart 2022

Commissie

8 februari 2022

Registratie nummer

Z/20/190755-VB/22/98033

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- de Wet ruimtelijke ordening artikel 3.1;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 8 februari 2022;

Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota zienswijzen d.d. 30 december 2021" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden, zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Rijksstraatweg 68" in Nieuwersluis met IDN NL.IMRO.1904.BPRijksstrtwg68NWS-VG01 gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde nota zienswijzen en het raadsbesluit.

8 maart 2022

plv. Griffier
M. de Jong-Veltma



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

