

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk 10.074983

Vergadering Raad

Vergaderdatum 23 september 2010

Jaargang en nummer 2010 - 111



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Berekuil

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel te verklaren van het raadsbesluit;
- 3 het ontwerpbestemmingsplan De Berekuil vast te stellen en
- 4 het beeldkwaliteitplan Camping De Berekuil vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder Bosch heeft de volgende toezeggingen gedaan:

1. Vragen van de heer Zwanenberg over hoogtes beantwoordt de wethouder schriftelijk, voorafgaand aan raadbehandeling.
2. Over de ratio achter de 15% voor ecologische oevers wordt de raad schriftelijk geïnformeerd, voorafgaand aan raadbehandeling.

datum: 14 sep 2010

status: B

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	10.074983
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 111



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Berekuil

Raadsvoorstel:

- 1 de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel te verklaren van het raadsbesluit;
 - 3 het ontwerpbestemmingsplan De Berekuil vast te stellen en
 - 4 het beeldkwaliteitplan Camping De Berekuil vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.
- 1.2 De invoering van de Wabo op 1 oktober 2010 waardoor recreatieverblijven onder omstandigheden vergunningvrij tot een grondvlak van 70 m2 mogen worden gebouwd geeft geen aanleiding om de in de zienswijzen aangevochten maatvoering in het bestemmingsplan aan te passen.
- 2.1 Het vaststellingsrapport bevat de samenvattingen van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie op de zienswijzen.
- 3.1 Er is sprake van een "goede ruimtelijke ordening".
- 3.2 Het bestemmingsplan is nodig om tot een goede afronding van de in 2004 gestarte handhavingsactie te komen.
- 4.1 Het beeldkwaliteitsplan is nodig om te kunnen sturen op de kwaliteit van de bebouwing nabij de Hollandse Waterlinie en de beleving van de Voorveldse polder.

Kantttekeningen

- 4.1 De werking van het beeldkwaliteitsplan wordt beperkt door de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	10.074983
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 111



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Berekuil

Context

Het bestemmingsplan voor camping De Berekuil is één van de plannen uit de actualiseringsopgave, de opdracht van de gemeenteraad aan ons college de gemeente vóór 2013 te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Bovendien speelt voor de camping dat er in 2004 een handhavingstraject is gestart om illegale bouwwerken te verwijderen en illegaal gebruik op te heffen. Een aantal zonder vergunning geplaatste bouwwerken kan alsnog vergund worden. Het bestemmingsplan is noodzakelijk omdat zowel de provincie als de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de bestemming die in het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder van 2003 voor de camping was opgenomen niet hadden goedgekeurd.

Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied ligt aan de oostkant van Utrecht tussen de Biltse Rading, de snelweg A27, de Biltsestraatweg en de Sartreweg.

Doel van het bestemmingsplan

Dit nieuwe bestemmingsplan heeft als doel een passende planologisch-juridische regeling tot stand te brengen voor camping De Berekuil. Het bestemmingsplan richt zich met name op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden de camping her in te richten en daarmee op een andere manier te ordenen door een globale eindbestemming op te nemen, die niet nader behoeft te worden uitgewerkt. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de wijzigingen in wet- en regelgeving die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan verwerkt. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld volgens de Utrechtse Leest, de standaard voor bestemmingsplannen in Utrecht, en is aansluiting gezocht bij recent opgestelde bestemmingsplannen. Daarmee is de uniformiteit in bestemmingsplannen gewaarborgd.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de camping en het gebied Voorveldse Polder in zijn geheel zijn bepaalde waarden van wezenlijk belang: behoud van het groene en open karakter, gebruik van beperkt aantal materialen, beperkt oevergebruik en de erfafscheidingen. Een aantal van deze beeldkwaliteitsaspecten kan niet via het bestemmingsplan worden

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	10.074983
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 111



geregeld. Daarom is een ook beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en dient tegelijk met het bestemmingsplan te worden vastgesteld, zodat het betrokken kan worden bij aanvragen om een omgevingsvergunning.

Voorgeschiedenis

De camping was onderdeel van het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse Polder uit 2003. Aan de bestemming camping is door de provincie en de Raad van State goedkeuring onthouden. Daardoor geldt nu nog het verouderde bestemmingsplan Voorveldse Polder uit 1961. Wij hebben op 19 mei 2009 ingestemd met het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven van dit voorontwerp voor inspraak en vooroverleg. Het plan heeft vanaf 28 mei tot en met 8 juli 2009 ter inzage gelegen voor het geven van inspraakreacties. Tegelijkertijd is het plan in het kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overlegpartners. Op het plan zijn zeven inspraakreacties ingediend en ook zeven vooroverlegreacties. De reacties zijn beoordeeld en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Op 4 mei 2010 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan hebben ter visie gelegen van 10 juni tot en met 21 juli 2010. Er zijn vijftien zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in het vaststellingsrapport.

Wabo

Per 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht. De wet maakt het mogelijk om onder omstandigheden vergunningvrij recreatieverblijven met een maximale omvang van 70 m² te realiseren. Omdat in de zienswijzen de in het bestemmingsplan gehanteerde maat van 60 m² aangevochten wordt, wordt onder argument 1.2 uitgebreid ingegaan op de relatie tussen de wet, het vergunningvrij bouwen en het bestemmingsplan. De relevante wetteksten zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Vervolgfase

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Er zijn vijftien zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Alle zijn ontvankelijk. Alle reacties zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	10.074983
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 111



voorzien en gebundeld in het vaststellingsrapport. De zienswijzen hebben niet tot wijzigingen geleid. Voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

- 1.2 *De invoering van de Wabo op 1 oktober 2010 waardoor recreatieverblijven onder omstandigheden vergunningvrij tot een grondvlak van 70 m2 mogen worden gebouwd geeft geen aanleiding om de in de zienswijzen aangevochten maatvoering in het bestemmingsplan aan te passen.*

Op 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking en tegelijkertijd het Besluit omgevingsrecht (Bor). In bijlage 2 van het Bor worden bouwactiviteiten aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Het Bor maakt onderscheid tussen bouwactiviteiten die in overeenstemming moeten zijn met de planologische regeling (het bestemmingsplan) en bouwactiviteiten die ook vergunningvrij zijn als er strijd met de bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan is. De eerstgenoemde activiteiten staan genoemd in artikel 3 van bijlage 2 van het Bor, de laatstgenoemde in artikel 2 van die bijlage. De voor deze casus relevante teksten van het omgevingsrecht en de daarbij horende toelichting op bijlage 2 van het Bor zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. In artikel 3 van het Bor is bepaald dat voor het bouwen van een recreatief nachtverblijf geen vergunning nodig is, als het nachtverblijf kleiner is dan 70m2. Zoals hierboven is uitgelegd, geldt het vergunningvrij bouwen alleen en voor zover het gebouw past binnen de planologische regeling. Als het bestemmingsplan De Berekuil geldt, kan dus alleen een recreatieverblijf dat niet groter is dan 60m2 vergunningvrij worden gebouwd, als daarnaast het maximaal toegestane aantal recreatieverblijven niet wordt overschreden. Voor recreatieverblijven die niet meer dan 10% afwijken kan met een ontheffing een omgevingsvergunning worden afgegeven. In dat geval zal ook voldaan moeten worden aan de eisen van het bij het bestemmingsplan horende beeldkwaliteitplan.

De door appellanten aangevoerde zienswijzen roepen de vraag op of de in het Bor opgenomen maat van 70m2 overgenomen zou moeten worden in het bestemmingsplan. Gegeven de onderbouwing van de in het bestemmingsplan opgenomen maximale maat moet die vraag ontkennend worden beantwoord. Doorslaggevend daarbij is het gegeven dat de planologische situatie (in het bijzonder de aanwezigheid van de Hollandse Waterlinie) vraagt om kleine, bij het gebied passende gebouwen, maar ook het feit dat de voor de al jaren lopende handhavingsactie vraagt om een consequente toepassing van consistente regels. De norm van 70 m2 in bijlage 2 van het Bor wil weliswaar een bijdrage leveren aan deregulering, maar is niet bedoeld als landelijke

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	10.074983
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 111



norm voor recreatieverblijven. Dat blijkt uit de toelichting op bijlage 2 van het Bor (voor zover relevant als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd). Het blijkt ook uit de gekozen maat: een vergunningvrij recreatieverblijf van 70m² met een hoogte van 5m levert een inhoud van 350 m³ op, een inhoud die vrijwel geen huis in de wijk Lombok heeft. Gemeenten moeten afwegen of de recreatiebestemming waar zo'n verblijf gebouwd kan worden, zich ruimtelijk leent voor de in bijlage 2 van het Bor gegeven maatvoering. Bepalend daarbij is de ruimtelijke omgeving, maar ook factoren zoals de kans op illegale, permanente bewoning.

In dit ontwerpbestemmingsplan zijn de regels over de maatvoering van recreatieverblijven uit het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder overgenomen. Die regels zijn indertijd zorgvuldig tot stand gekomen. Met de maximale omvang van 60 m² die gebaseerd is op een normale omvang van recreatieverblijven wil de gemeente ervoor zorgen dat de karakteristiek van de camping gehandhaafd blijft, dat de bebouwing past in de omgeving van de Hollandse Waterlinie waar een verdere verdichting onwenselijk is en dat illegale, permanente bewoning niet bevorderd wordt. Er is ook gedegen onderzoek gedaan naar de in Nederland gangbare maat voor recreatieverblijven. Daaruit bleek dat 60 m² en een goothoogte van 3 m en bouwhoogte van 4 m een redelijke maatvoering is. Dat levert een inhoudsmaat op van circa 225 m³. Ter illustratie: de grote recreatiewoningen bij Vinkeveen die langs de A2 richting Amsterdam zichtbaar zijn, hebben een maximale inhoudsmaat van 250 m³. De ontheffingsregeling in het plan zorgt voor voldoende flexibiliteit, zodat er geen aanleiding is om voor individuele gevallen afwijkingen toe te staan die de maat met meer dan 10% overschrijden. Aan het belang van appellanten om toegang te krijgen tot de mogelijkheid om illegaal geplaatste recreatieverblijven te realiseren is op deze wijze in voldoende mate tegemoetgekomen.

De relevante wetteksten uit het omgevingsrecht en een deel van de toelichting op de regels van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

2.1 *Het vaststellingsrapport bevat de samenvattingen van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie op de zienswijzen.*

Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de ingediende zienswijzen. Bij het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan moeten de ingediende zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering is terug te vinden in de vaststellingsrapport.

3.1 *Er is sprake van een "goede ruimtelijke ordening".*

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	10.074983
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 111



Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan voldoet aan de zogenaamde eisen van een goede ruimtelijke ordening. De op elkaar afgestemde plantoelichting, regels en verbeelding, geven hier tezamen met het beeldkwaliteitsplan en de beantwoording van de ingediende zienswijzen blijk van.

3.2 *Het bestemmingsplan is nodig om tot een goede afronding van de in 2004 gestarte handhavingsactie te komen.*

De gemeente is in 2004 een handhavingsactie begonnen om de illegaal geplaatste recreatieverblijven aan te pakken. Dat was hard nodig, want alle op camping De Berekuil aanwezige recreatieverblijven waren illegaal geplaatst. Het moment van de handhavingsactie hing samen met het in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder, waarin regels aan de camping waren gesteld die pasten bij de aard en bij de omgeving van de camping, terwijl het geldende bestemmingsplan geen permanente recreatieverblijven toestond. De onthouding van goedkeuring van het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder was geen reden om de handhaving te stoppen. De legaliseringsmogelijkheid die dat bestemmingsplan had kunnen bieden, kom ook via artikel 19 WRO geboden worden. Voor de toepassing van artikel 19 WRO werd in dat kader de eis gesteld dat bebouwing moest voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid dat in het vastgestelde bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder was verwoord. Het bestemmingsplan De Berekuil zorgt voor een positieve bestemming van de legale, permanente recreatieverblijven, het geeft daarnaast de mogelijkheid tot legalisering van bebouwing die op dit moment niet vergund is, maar wel past binnen de normen van het bestemmingsplan en het ondersteunt de lopende handhavingsacties door de bij de handhaving gehanteerde normen vast te leggen.

4.1 *Het beeldkwaliteitsplan is nodig om te kunnen sturen op de kwaliteit van de bebouwing nabij de Hollandse Waterlinie en de beleving van de Voorveldse polder.*

Voor de camping en het gebied Voorveldse Polder in zijn geheel is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Op het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend. Een in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen erratum betreffende de hoogte van erfafscheidingen is verwerkt in het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan moet als aanvullend toetsingskader voor bouwaanvragen worden vastgesteld met het bestemmingsplan.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	10.074983
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	23 september 2010
Jaargang en nummer	2010 – 111



Kantttekeningen

4.1 *De werking van het beeldkwaliteitsplan wordt beperkt door de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen.*

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen recreatieverblijven met een afmeting tot 60 m2 vergunningvrij gebouwd worden. Dat betekent dat dergelijke bouwwerken niet worden getoetst aan het bestemmingsplan of aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is dan ook slechts van toepassing bij het afgeven van een omgevingsvergunning met toepassing van de ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal StadsOntwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Het plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen personen die zienswijzen hebben ingediend beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan een voorlopige voorziening worden ingediend bij de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort totdat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. Dit kan circa drie maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de indiende beroepsschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- – Bestemmingsplan De Berekuil
- – Vaststellingsrapport
- – Beeldkwaliteitplan Camping De Berekuil
- – Bijlage: de relevante bepalingen uit het omgevingsrecht (met toelichting op Bor:Bijlage 2)

Eerdere besluitvorming

- 19-05-2009 instemming met vrijgave voor vooroverleg en inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan door college
- 04-05-2010 instemming met vrijgave voor ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan door college

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk 10.074983

Vergadering Raad

Vergaderdatum 23 september 2010

Jaargang en nummer 2010 – 111



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Berekuil

Besluit

- 1 de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel te verklaren van het raadsbesluit;
- 3 het ontwerpbestemmingsplan De Berekuil vast te stellen en
- 4 het beeldkwaliteitplan Camping De Berekuil vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 23 SEP 2010

De griffier,

De burgemeester,

