

03 NOV. 2020

hamerster, conform



Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Bart.Bouwman@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254591

Registratie nummer

Z/20/193538-VB/20/96502

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Mijndensedijk 11a Loenen aan de Vecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan "Mijndensedijk 11a – Loenen aan de Vecht" (IDN NL.IMRO.BPMijndensedijk11a-VG01) vast te stellen en dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te publiceren;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

De initiatiefnemer wil de bestaande woning van het perceel Mijndensedijk 11a slopen en op een andere plek op het perceel een nieuwe woning bouwen. Omdat de plannen van de initiatiefnemer niet in het huidige bestemmingsplan passen, heeft de initiatiefnemer een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan ingediend.

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woning met schuur en de nieuwbouw van een woning met schuur op een andere plek. Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' dat op 2 december 2015 is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en deels 'Wonen'.

In het nieuwe plan wordt onderscheid gemaakt in een deelgebied met tuin met landschappelijk karakter en een deelgebied met het karakter van erfbouwing. In het deelgebied "tuin met landschappelijk karakter" wordt de bestemming van het weilandje ("Agrarisch met waarden") gewijzigd in "Tuin" met de dubbelbestemming "Waarde – Landschap". Daarmee wordt het vergunningsvrij bouwen in de tuin uitgesloten. Met deze dubbelbestemming worden de op het perceel aanwezige unieke universele waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (toekomstig werelderfgoed) beschermd. In het deelgebied met erfbouwing worden de nieuwe woning en schuur gevestigd. Dit deelgebied vormt een bebouwingscluster met de historische Ridderhofstad Mijnden en de voormalige sluiswachterswoning van de Mijndense Sluis.

Vanuit economisch-, milieu-, verkeerskundig- en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor deze ontwikkeling. De wettelijke overlegpartners hebben geen bezwaar. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Mijndensedijk 11a – Loenen aan de Vecht", d.d. 04-09-2020
 - a. Toelichting (met 9 bijlagen)
 - b. Regels (met 2 bijlagen)
 - c. Verbeelding

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is de sloop van de bestaande woning met schuur en het mogelijk maken van een nieuw te bouwen woning op een andere plek op het perceel. De nieuwe woning komt deels op het naast gelegen weilandje. Het nieuwe bijgebouw komt op de plaats van de huidige woning.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Initiatiefnemers verzoeken de gemeenteraad het bestemmingsplan "Mijndensedijk 11a – Loenen aan de Vecht" op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wro vast te stellen. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bestaande situatie

Het perceel Mijndensedijk 11a is gelegen in het buurtschap Mijnden, ten zuidoosten van Loenen aan de Vecht. Op het voorste gedeelte van het perceel is een weiland gelegen. Op de achterzijde van het perceel bevinden zich een woonhuis en enkele schuurtjes. Het perceel maakte in het verleden deel uit van de boomgaard van Slot Mijnden en was later deel van een groter inundatieveld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De locatie maakt dan ook deel uit van het Nationale Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en het 'Groene Hart'.

Argumenten

1. De mogelijkheden uit het bestaande bestemmingsplan passen niet op de locatie

Omdat de huidige woning bouwkundig in slechte staat verkeerd is nieuwbouw noodzakelijk. Het vigerende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om binnen het huidige bouwvlak een reguliere woning te bouwen met een volume van 600 m³ met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een goot van 6 meter met daarbij nog een volume van 400 m³ aan vergunningsvrije meters. Gezien de cultuurhistorische en landschappelijke waarden is een dergelijke woning hier qua typologie en volume niet wenselijk. Onderhavig initiatief voorziet dan ook in een ontwerp dat meer passend is in de omgeving en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden respecteert.

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woning met schuur en de nieuwbouw van een woning met schuur op een andere plek. De nieuwe woning komt grotendeels op het voormalige weilandje. Het plan voorziet in een woning met een bouwvlak van 190 m² en een maximale hoogte van 8 meter. De bouw mogelijkheden op het perceel worden verkleind door een verbod op vergunningsvrij bouwen buiten de bouwvlakken en het met 3 meter verlagen van maximale bouwhoogte. Daarnaast voorziet het plan in een bijgebouw van 75 m². Dit bijgebouw wordt gesitueerd op de plaats van de woning en wordt gebouwd nadat de woning is gesloopt.

2. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden beter beschermd

Het perceel ligt op een unieke locatie tussen de Bloklaan en de Mijndense Sluis. Het perceel ligt in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vormt het enige overgebleven open stuk in de verdedigingslinie tussen Fort Spion, de Vecht en de Drecht (Mijndense sluis). Het perceel vormt met zijn plotselinge openheid een 'pauze' in het landschap. Volgens de provincie Utrecht mogen op dit perceel de nog aanwezige unieke universele waarden van het (toekomstige) werelderfgoed niet verder aangetast worden. Door in dit plan te kiezen voor een verbod op vergunningsvrij bouwen en een inrichtingsplan waarin alle bouw- en aanlegactiviteiten opgesomd zijn waarvoor een reguliere omgevingsvergunning aangevraagd kan worden, worden de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden op dit perceel beter beschermd dan in het bestaande bestemmingsplan.

In het plan wordt onderscheid gemaakt in een deelgebied met tuin met landschappelijk karakter en een deelgebied met het karakter van erfbebouwing. In het deelgebied 'tuin met landschappelijke waarden' wordt de bestemming van het weilandje ('Agrarisch met waarden') gewijzigd in 'Tuin'. Op de bestemming 'Tuin' komt de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' te rusten, waarmee het vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten. In het deelgebied met erfbebouwing worden de nieuwe woning en schuur gevestigd. Dit deelgebied vormt een bebouwingscluster met de historische Ridderhofstad Mijnden en de voormalige sluiswachterswoning van de Mijndense Sluis. Om aansluiting te zoeken bij dit bebouwingscluster is de nieuwe woning evenwijdig aan de voormalige sluiswachterswoning gesitueerd.

Naast de verbeelding voorziet het bestemmingsplan ook in een inrichtingsplan van het perceel. Dit inrichtingsplan voorziet in de beplanting van het perceel.

3. Er zijn geen planologische bezwaren

Vanuit economisch-, milieu-, verkeerskundig- en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor deze ontwikkeling. Het plan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Ook zij hebben geen bezwaar (meer).

4. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingebracht

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan van 13 juni tot en met 24 juli 2020 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

5. Het project is in overeenstemming met het CWP

In onderhavig plan komen cultuur, erfgoed en ruimtelijke ordening samen. Door een integrale afweging tussen het beschermen van erfgoed (in dit geval de Nieuwe Hollandse Waterlinie), duurzaamheid en het verplaatsen van een woning, draagt dit plan bij aan het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving met ruimte voor cultuur en erfgoed. Daarmee draagt dit plan bij aan hoofdstuk 3 Fysiek en hoofdstuk 5 Samenleving uit het collegewerkprogramma.

Kanttekeningen

In dit bestemmingsplan is een verbod op vergunningsvrij bouwen opgenomen. Een dergelijk verbod komt niet vaak voor. Wel heeft de gemeenteraad een dergelijk verbod al eerder bij specifieke (postzegel)bestemmingsplannen toegepast. Het verbod op vergunningsvrij bouwen is bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan geüniformeerd in de dubbelbestemming "Waarde – Landschap".

Communicatie

Totstandkoming van het plan

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met een groot aantal vooroverlegpartners, waaronder de Vechtplassencommissie, Mooisticht (welstand), de provincie Utrecht en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, die allen meerdere versies van het plan beoordeeld hebben. De aanloop tot dit bestemmingsplan heeft daardoor enkele jaren geduurd.

Op basis van dat compromis werd in november 2018 voorliggend bestemmingsplan door de initiatiefnemers ingediend. Na toetsing door de ODRU en de gemeente is het bestemmingsplan in juli 2019 in het kader van het vooroverleg aan het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de provincie Utrecht voorgelegd. Het waterschap had geen onoverkomelijke bezwaren. De provincie Utrecht daarentegen wel: het plan zou ingaan tegen een aantal provinciale belangen. De bezwaren van de provincie Utrecht gingen voornamelijk over het landschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Naar aanleiding van die reactie is er in november 2019 ambtelijk een tegennotitie aan de provincie gestuurd. Daarop is in februari 2020 op locatie een gezamenlijke ontwerpessie met de provincie,

initiatiefnemers en de gemeente georganiseerd waarbij een nieuw compromis werd bereikt. Onderhavig compromis ligt als bestemmingsplan aan u voor.

Informeren omwonenden

Omwonenden zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan geïnformeerd via een wijkbericht. Daarnaast is de ter inzage legging van het bestemmingsplan kenbaar gemaakt via de wettelijk verplichte publicaties, via de website van de gemeente Stichtse Vecht en via onze digitale nieuwsbrief. De initiatiefnemers hebben op eigen gelegenheid de (directe) omwonenden geïnformeerd over de plannen. Zij hebben op 6 februari 2019 een informatieavond georganiseerd voor direct omwonenden.

Overige communicatie

De gemeenteraadsleden zijn via een RIB op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

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. Hierover zijn in de planschadeovereenkomst afspraken vastgelegd en is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Voor dit plan is het daarom niet noodzakelijk zijn om een exploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 13 juni tot en met 24 juli 2020 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Na afloop van de termijn van 6 weken heeft de gemeente 12 weken de tijd om het ontwerpbestemmingsplan indien noodzakelijk aan te passen en vast te stellen. In geval van een gewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan naar de provincie gestuurd voor een reactie. Binnen 6 weken na het besluit tot vaststelling start de beroepsprocedure bij de Raad van State. Het bestemmingsplan ligt dan 6 weken ter inzage in het kader van beroep en verzoek om voorlopige voorziening.

15 september 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
Drs. F.J. Halsema

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

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Mijndensedijk 11a Loenen aan de Vecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

3 november 2020

Commissie

6 oktober 2020

Registratie nummer

Z/20/193538-VB/20/96502

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 6 oktober 2020;

Besluit

1. het bestemmingsplan "Mijndensedijk 11a – Loenen aan de Vecht" (IDN NL.IMRO.BPMijndensedijk11a-VG01) vast te stellen en dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te publiceren;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

3 november 2020

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal



Voorzitter

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

