

03 NOV. 2020

hamerstein, ca. form


Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Joop.Bienefelt@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254309

Registratie nummer

Z/19/164570-VB/20/96146

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Vreelandseweg 42 te Nigtevecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan "BPVreelandswg42NTV" te Nigtevecht (IDN NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01) gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

De eigenaren van het perceel Vreelandseweg 42 in Nigtevecht hebben verzocht de bestemming van het perceel te wijzigingen van 'agrarisch met waarden' in 'wonen met tuin'. Het agrarisch bedrijf is door de vorige eigenaar beëindigd. De huidige eigenaren wonen op het perceel, hetgeen strijdig is met het bestemmingsplan. Daarnaast wordt verzocht om een atelier aan huis te houden en in de toekomst een bed & breakfast te realiseren.

Het college heeft op 3 maart 2020 besloten het plan ter inzage te leggen. Het plan heeft van vrijdag 13 maart 2020 tot en met donderdag 16 april 2020 (zes weken) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de termijn van inzage heeft de initiatiefnemer verzocht om een wijziging in het bestemmingsplan betreffende het inrichtingsplan. Verharding zal op andere plaatsen worden verwijderd, waarbij het totaal aantal vierkante meters aan verhard oppervlakte niet verandert. Omdat de belangen van andere partijen redelijkerwijs niet worden geschaad, is er geen reden om het plan opnieuw ter inzage te leggen.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "BPVreelandswg42NTV" (IDN NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01) inclusief bijlagen.
2. Aanpassing inrichtingsplan.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het bestemmingsplan voorziet door de functieverandering in het opheffen van het huidige strijdig gebruik. Het plan geeft de mogelijkheden de bestaande bebouwing in gebruik te nemen als B&B en als een atelier met incidenteel tentoonstellingen.

Hiermee worden nieuwe economische dragers voor dit perceel gecreëerd, waarmee een kleine bijdrage voor het vitaal platteland wordt geleverd.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere artikelen opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

Collegewerkprogramma

Het plan draagt in beperkte mate bij aan Programma 3 Fysiek (een passende woningvoorraad) en deels aan Programma 5 Samenleving ('een aantrekkelijk ondernemersklimaat', 'een passende en toegankelijke vrijetijdsbesteding', en 'alle inwoners hebben toegang tot Cultuur')

Zienswijzen

Er zijn gedurende de periode van ter inzage leggen geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Provincie Utrecht heeft aangegeven dat de provinciale belangen voldoende worden geborgd. Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft aangegeven dat er geen waterstaatkundige belangen zijn.

Opheffen strijdigheid met bestemmingsplan

Het eerder gevestigde agrarische bedrijf is door de voormalige eigenaresse beëindigd, waarna de bedrijfswoning en omliggende gronden los van elkaar zijn verkocht aan verschillende eigenaren. In de huidige bestemming 'Agrarisch met Waarden' is opgenomen dat wonen alleen toegestaan is binnen een bedrijfswoning. Doordat het bedrijf is beëindigd is er feitelijk geen bedrijfswoning meer. De huidige eigenaren van Vreelandseweg 42 in Nigtevecht gebruiken het perceel dan ook alleen om te wonen, hetgeen in strijd is met het huidige bestemmingsplan.

Parkeren

Het plan voldoet aan de parkeernorm uit het GVVP en het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Gewenste nevenactiviteiten zijn al mogelijk binnen bestaande bestemmingsplan

De huidige eigenaresse is kunstenaar en wil de bestaande loods gebruiken als atelier. Een andere wens is om in de toekomst een bed & breakfast te realiseren in de bestaande karakteristieke bebouwing.

Binnen het geldende bestemmingsplan kunnen de twee voorgestelde nevenactiviteiten al worden mogelijk gemaakt middels de afwijkingsbevoegdheid artikel 3.5.1 behorende bij de agrarische bestemming. Vanwege de agrarische oorsprong en ligging in landelijk gebied zijn er redenen waarom dit ook passend is in de nieuwe woonbestemming. De activiteiten kunnen bijdragen aan een vitaal platteland. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing waarmee eventueel oneigenlijk gebruik kan worden voorkomen. Het kan helpen de karakteristieke bouwelementen te behouden en zo mogelijk te versterken.

Wanneer de initiatiefnemer in het atelier een expositie wil organiseren dient zij een melding te doen. Voor het ontplooiën van commerciële activiteiten is een evenementenvergunning nodig.

Verkleinen bouwvlak en verminderen verharding

Het bouwvlak zal worden verkleind en daarnaast zal een groot deel van de aanwezige verharding worden verwijderd.

Aanpassing inrichtingsplan

De initiatiefnemer heeft verzocht om een aanpassing in het inrichtingsplan. De wens is de verharding op een andere plaats te verwijderen dan in het inrichtingsplan was opgenomen. Het totale aantal te verwijderen vierkante meters blijft gelijk. Omdat de belangen van andere partijen redelijkerwijs niet worden geschaad, is er geen reden om het plan opnieuw ter inzage te leggen. Zie bijlage aanpassing inrichtingsplan.

Kanttekeningen

Door het wijzigen van de bestemming verdwijnt de mogelijkheid om op dit perceel een agrarisch bedrijf te vestigen. Ook vindt geen ontstening plaats van bestaand aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De gevraagde nevenfuncties kunnen echter als passend worden beschouwd in het landelijk gebied, ook naast een woonfunctie.

Communicatie

Vanwege de beperkte impact is het spoorboekje niet als leidraad genomen.

Uw raad is via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden over de stand van zaken. De initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de naaste burens en de overburen. Geen van de burens heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de functiewijziging.

Volgens de gebruikelijke werkwijze is de aankondiging van de ter inzage legging gepubliceerd in het Staats- en gemeenteblad en de nieuwsbrief. Dit was al in gang gezet voordat de 'lockdown' vanwege de coronasituatie van kracht werd. Doordat het een beperkte ontwikkeling betreft, is de terinzagelegging doorgegaan en is er geen wijkbericht uitgegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd van vrijdag 13 maart 2020 tot en met donderdag 16 april 2020 (zes weken). Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling wordt na het besluit van de raad aan de initiatiefnemer medegedeeld.

Financiën, risico's en indicatoren

Op grond van wettelijke vereisten moeten de kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt. Hiervoor wordt conform de legesverordening van de gemeente het daarbij behorende legestartief in rekening gebracht. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Het conform artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening verplichte vooroverleg is gevoerd. De provincie en het waterschap hebben aangegeven dat hun belangen niet worden geschaad. De overige overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

1 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 Vreelandseweg 42 te Nigtevecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

3 november 2020

Commissie

12 oktober 2020

Registratie nummer

Z/19/164570-VB/20/96146

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Artikel 3.8 Wet Ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 12 oktober 2020;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'BPVreelandswg42NTV' (IDN NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01) gewijzigd vast te stellen.

3 november 2020

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal



Voorzitter

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

