

AANGETEKENDE

College van Gedeputeerde Staten

van de Provincie Utrecht

T.a.v. de heer H.P. van Essen

Postbus 80300

3508 TH UTRECHT

Tevens per e-mail: secretariaatvanessen@provincie-utrecht.nl

REFERENTIE:

LB / 2566

BETREFT:

Verzoek om actie wegens strijd met
provinciaal belang

BEHANDELD DOOR/TEL.

[REDACTED]

035-5431333

[REDACTED]

DOSSIER:

Bestemmingsplan

Vinkeveense Plassen 2025

Baarn, 2 juni 2025

Geacht college, geachte heer van Essen,

Namens eigenaren van legakker-percelen in de gemeente de Ronde Venen (27 eigenaren van percelen gelegen binnen het rood omlijnde gebied, zie **bijlage 1**; hierna: 'legakker-eigenaren'), voor wie ik als gemachtigde optreed, vraag ik dringend uw aandacht voor het volgende.

Samenvatting en verzoek

De provincie Utrecht hecht vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk perspectief belang aan de instandhouding van het legakkerlandschap in de Vinkeveense Plassen. Ook het behoud van recreatiegebied en natuurwaarden in de plassen staat hoog op de agenda. Bescherming en onderhoud van legakkers is daarvoor essentieel. Dat geldt temeer omdat de oevers in verband met turfwinning uit het verleden erg steil zijn en kwetsbaar voor weersinvloeden en golfslag. Eerder zijn diverse eilanden verdwenen; hetzelfde zou gebeuren met de nog bestaande legakkers als bescherming en onderhoud uitblijven.

Instandhouding en onderhoud van (oevers van de) legakkers is erg kostbaar. Al geruime tijd is duidelijk dat er geen mogelijkheden zijn om de kosten volledig te financieren uit publieke middelen of middelen van natuurorganisaties. Kostbare investeringen in beschoeiing en onderhoud door particuliere eigenaren zijn alleen realistisch als daar een bepaalde economische en gebruikswaarde van de legakker (denk aan gebruik- en bebouwingsmogelijkheden) tegenover staat. Om die reden vinden al geruime tijd gesprekken plaats tussen de provincie, gemeente, natuurorganisaties en

HBR advocaten

Torenlaan 19, 3742 CR Baarn Postbus 4, 3740 AA Baarn
tel 035 5431 333 fax 035 30 34 248 KvK 76820947 hbradvocaten.nl

eigenaren van legakkers over de inhoud van een planologische regeling die recht doet aan alle belangen.

In april 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Vinkeveense Plassengebied 2023' ('ontwerpbestemmingsplan') ter inzage gelegd. Dat voorziet in een balans tussen het belang bij landschapsbehoud, natuurbehoud, recreatie en de belangen van de eigenaren van de legakkers. Concreet betekende dit voor de kavels van de legakker-eigenaren de bestemming 'Groen – Legakker 3' met beperkte bebouwingsmogelijkheden en een voortdurende verplichting om de legakker in stand te houden. Gebruik van en bebouwing op de legakker is niet mogelijk zonder dat de beschoeiing op orde is. Daarbij heeft uw college onder voorwaarden twee zorgvuldig onderbouwde ontheffingen van de Interim Omgevingsverordening ('IOV') verleend.

Het besluit van 12 mei 2025 van de raad van de gemeente De Ronde Venen ('raad') tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vinkeveense Plassen 2025' ('bestemmingsplan') doet afbreuk aan de hiervoor genoemde provinciale belangen. Het raadsbesluit bevat een aantal forse wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Uw college heeft, na kennisname van de amendementen en moties, in uw brief aan de gemeente op 8 mei 2025 uw zorgen uitgesproken over de situatie die dreigde te ontstaan. Het uiteindelijke vaststellingsbesluit bevat overigens ook wijzigingen die nog niet bekend waren op de datum van uw brief.

Het vastgestelde bestemmingsplan – en meer specifiek amendementen A4 en A22 (**bijlage 2 en 3**) – is op meerdere punten in strijd met provinciale belangen zoals die in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en bijbehorende Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen zijn neergelegd. De wijzigingen houden in dat op de legakkers in zone 3 geen (A4) en substantieel minder (A22) bebouwings- en gebruiksmogelijkheden bestaan.

De wijzigingen hebben niet alleen tot gevolg dat de legakker-eigenaren geconfronteerd worden met een onverwachte en ondoordachte koersverandering die in strijd is met eerdere afspraken en die leidt tot aanzienlijke waardevermindering. De wijziging heeft ook tot gevolg dat toekomstige particuliere investeringen in de instandhouding van de legakkers op losse schroeven staan. Concreet betekent dit dat het behoud van de legakkers met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zeer onzeker is geworden. Hetzelfde geldt voor de uitvoering en handhaving van het bestemmingsplan. Deze onzekerheid raakt aan provinciale belangen.

De legakker-eigenaren verzoeken uw college dan ook dringend om een reactieve aanwijzing op grond van artikel 3.8, lid 6 Wet ruimtelijke ordening ('Wro'). Indien uw college daartoe niet beslist, vragen zij u om in ieder geval tijdig beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit.

Hierna lichten zij een en ander nader toe.

Toelichting

De 'Omgevingsvisie provincie Utrecht'¹ ('Omgevingsvisie') beschrijft, in samenhang met de bijbehorende 'Kwaliteitsgids voor de Utrechtse landschappen' ('Kwaliteitsgids') het ruimtelijk beleid van de provincie. Hieruit blijkt dat de legakkerstructuur een kenmerkend element is van het

¹ Vastgesteld op 10 maart 2021.

cultuurlandschap van de provincie Utrecht. Het plessengebied met de legakkers heeft – zoals de provincie Utrecht dat tijdens een presentatie eind 2022 omschreef – “*hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde*”. Behoud van kernkwaliteiten van het landschap en de bescherming en benutting van waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn benoemd als onderwerpen van provinciaal belang.

De legakkers liggen in het deelgebied ‘Groene Hart’. De Kwaliteitsgids bevat een uitgebreide beschrijving van de kernkwaliteiten en geeft handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten. Op de ambitiekaart (zie uitsnede hieronder) zijn de essentiële structuren in het landschap weergegeven die de provincie Utrecht belangrijk vindt en waarvan de provincie verwacht dat de gemeente daar acht op slaat.

AMBITIEKAART GROENE HART

De ambitiekaart kan alleen geïnterpreteerd worden met de tekst van dit hoofdstuk

ZONES

-  rivierlint
-  oude slootmug
-  Lekzone

VELDEN

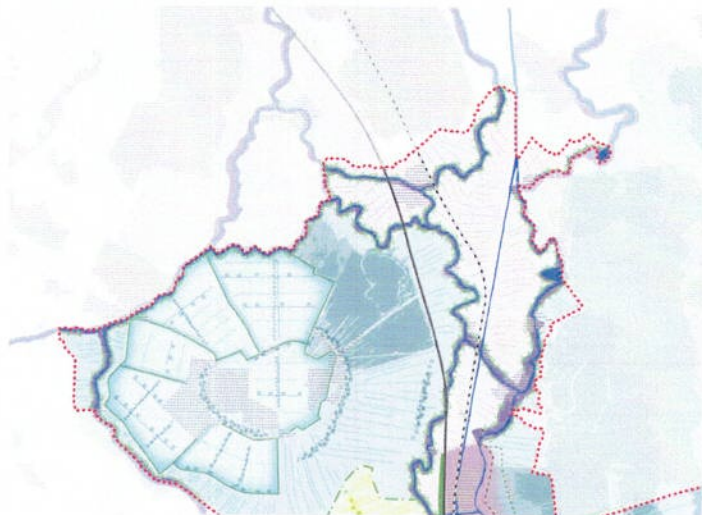
-  open polder
-  veen - bijkomgeving met loten en achterkades
-  veen - opbrekende ontginning met loten en open zijden
-  polder/legakkers
-  reeplassen
-  droogmaking met open lot en en ringdik
-  waard met loten en achterkades

GELEIDELIJKE OVERGANGEN

-  vanuit oude slootmug
-  vanuit Lekzone

SCHERPE OVERGANGEN

-  talud rivierlint
-  hoge dijkrand droogmaking
-  sand Mjbrecht naar open ontginning
-  veenint naar stadrand
-  snelweg rand



Verder maken de legakkers deel uit van Natuurnetwerk Nederland ('NNN'). De legakkers hebben een belangrijke natuurwaarde, zoals uw college op 22 april 2025 jl. nog benadrukte in een Statenbrief. Zonder de legakkers verandert het gebied in een groot open water met grotere golfslag en gaan belangrijke biotopen voor aanwezige soorten verloren. Een substantieel deel van de legakkers is hierdoor in de afgelopen decennia verdwenen (**bijlage 4**). De provincie beoogt ook om die reden een duurzame instandhouding van de legakkers. Tot slot is het gebied waarbinnen de legakkers liggen in provinciaal beleid aangemerkt als belangrijk recreatiegebied.

Ongebreidelde bouw op de legakkers is, gelet op de beschreven kernkwaliteiten, ongewenst. Verwaarlozing van de legakkers – met als gevolg de teloorgang daarvan - is dat ook.

Dat laatste plaatst de gemeente² en provincie al decennia voor grote uitdagingen. Water- en winderosie zorgt er, in combinatie met de grote diepte ter plaatse, voor dat de legakkers zonder

² En – voorheen - de Recreatieschappen.

ingrijpende instandhoudings- en onderhoudsmaatregelen afkalven en tenietgaan.³ En dergelijke maatregelen zijn kostbaar. Er zijn niet afdoende publieke of andere middelen om de kosten (geheel) te dragen.⁴ Behoud van de legakkers vereist dus investeringen van particuliere eigenaren. Die particuliere eigenaren zijn bereid bij te dragen aan het behoud; dat is vanuit financieel oogpunt alleen mogelijk als daar een bepaalde waarde van de legakker tegenover staat.

Gelet daarop hebben provincie en gemeente al in 2012 met de ‘Toekomstvisie legakkers Vinkeveense plassen’ de wens uitgesproken om instandhouding van de cultuurhistorische legakkerstructuur te borgen door legakker-eigenaren een bepaalde mate van ruimte te bieden qua bebouwing en gebruik van legakkers, waarbij de legakker-eigenaren de legakkers beheren én in stand houden. Nadien hebben verschillende projecten en pilots plaatsgevonden en zijn gezamenlijke criteria ontwikkeld voor de invulling van het gebied. In 2017 zijn tijdens een veiling 44 eilandkavels verkocht door provincie en recreatieschap. Bij aankoop geldt de verplichting om binnen drie jaar oeverbescherming aan te brengen.

In het bestuurlijk akkoord van 3 juni 2021⁵ hebben provincie en gemeente (wederom) onderkend dat het toestaan van (beperkte) bebouwingsmogelijkheden op legakkers een noodzakelijke randvoorwaarde is voor de instandhouding van legakkers. Inmiddels vonden gesprekken plaats over de inhoud van een nieuw bestemmingsplan.

Kort en goed: aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in april 2023 is een langdurig en zorgvuldig voorbereidingstraject voorafgegaan.

Dat ontwerpbestemmingsplan beoogt het behoud van de legakkerstructuur en voorziet in een balans tussen enerzijds het belang bij natuurbehoud en recreatie en anderzijds de belangen van eigenaren van de legakkers. Daarbij staat het enige bebouwing toe om ervoor te zorgen dat eigenaren blijven investeren in hun kavels en de legakkers blijven bestaan, zoals ook toegelicht in een memo ‘Bebouwing per zone/bestemming’ (bijlage 5).⁶ Dat betekende voor zone 3, vanwege de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied Botshol, minder bebouwingsmogelijkheden dan voor zone 1 en 2 en meer focus op inrichting van natuur. Het ontwerpbestemmingsplan kent aan de kavels van de legakker-eigenaren de bestemming ‘Groen – Legakker 3’ toe met beperkte bebouwingsmogelijkheden (30 m² inclusief overkappingen) en een voortdurende verplichting om de legakker in stand te houden. Gebruik van en bebouwing op de legakker is niet mogelijk zonder dat de beschoeiing in orde is. Verder moet minimaal 25% van het perceel met gebiedseigen beplanting worden ingericht in overeenstemming met het inrichtingsplan.

Met het oog op borging van deze balans en ten behoeve van het (ontwerp)bestemmingsplan heeft uw college op 19 december 2023 en op 22 april 2025 ontheffing van de IOV verleend in verband met verstedelijking en de locatie van compensatie. Er is, zo constateert uw college, sprake van een

³ Zie ook het in opdracht van de provincie opgestelde ‘Inspiratiedocument Natuur Vinkeveense plassen’ van 11 oktober 2022.

⁴ Dat is een belangrijke reden geweest om in 2017 een aantal legakkers te verkopen door middel van een veiling. Drie van de 27 legakker-eigenaren hebben hun legakker op die veiling gekocht.

⁵ Zie daarover ook de presentatie van provincie en gemeente d.d. 21 december 2022 over het bestemmingsplan.

⁶ Zie ook de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

duidelijk aantoonbare meerwaarde en een vanuit het oogpunt van toezicht en handhaving uitvoerbaar bestemmingsplan.

Vlak voor de raadsvergadering op 12 mei 2025 zijn meerdere amendementen ingediend, waaronder A22 en A4. Uw college heeft, na kennisname van de op dat moment bekende amendementen en moties, in uw brief aan de gemeente op 8 mei 2025 uw zorgen uitgesproken over de situatie die dreigde te ontstaan. Het uiteindelijke vaststellingsbesluit bevat overigens ook wijzigingen die nog niet bekend waren op de datum van uw brief. De inhoud van genoemde amendementen komt neer op het volgende.

- Amendement A22

Met dit amendement worden de bebouwingsmogelijkheden van (onder andere) zone 3 beperkt tot 22,5 m² (in plaats van 30 m²). Achtergrond van het amendement is het streven naar een balans tussen natuur en ontwikkeling.

- Amendement A4

Dit amendement is op het allerlaatste moment ingediend en – onverwacht en ondanks stellig afraden door de wethouder – met een nipte meerderheid (14-13) aangenomen. Met dit amendement wordt in een met een (onduidelijke) rode lus omlijnd deel van zone 3 de bestemming ‘Groen – Legakker 3’ omgezet naar de bestemming ‘Groen – Legakker X’. In de toelichting is onder meer aangegeven dat men door *“bouw- en gebruiksmogelijkheden in zone 3 “Botshol” niet toe te staan”* ervoor zorgt dat de natuur voorrang krijgt boven recreatief gebruik.

Het is allereerst van belang te benadrukken dat, anders dan de naam van het amendement doet vermoeden, het gebied dat valt binnen de ‘rode lus’ op de kaart bij amendement A4 géén onderdeel uitmaakt van Natura 2000-gebied Botshol. Het gebied waarop het amendement ziet sluit slechts voor een beperkt deel aan op Botshol; voor het overige grenst het aan agrarische bedrijven, een recreatief gebruikt eiland en aan een deelgebied waar bebouwing is toegestaan.

Uit bovenstaande blijkt verder dat de doelen die met de amendementen worden beoogd nu juist niet daarmee worden bereikt. In het gebied dat ligt binnen de rode lus is 80% van de eilanden in particulier bezit. Het niet of te beperkt toestaan van gebruik en bebouwing zorgt er juist voor dat niet geïnvesteerd wordt in de legakkers, dat deze legakkers afkalven en dat de aanwezige natuurwaarden verloren gaan. Het maakt bovendien recreatief gebruik onmogelijk en zorgt voor rechtsonzekerheid over bestaande bebouwing.

Dat gebruik en beperkte bebouwingsmogelijkheden enerzijds en behoud van natuurwaarden in dit gebied heel goed hand in hand gaan, blijkt duidelijk uit het milieu-effectrapport dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is opgesteld⁷ en de verschillende natuuronderzoeken die zijn gedaan.

Het gewijzigde vaststellingsbesluit zorgt er al met al voor dat de instandhouding van de legakkers in het geding komt: een provinciaal belang. De eigenaren verzoeken uw college dan ook om gebruik te

⁷ Het MER dateert van 9 december 2024.

maken van de bevoegdheid ex artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening ('Wro') en er voor te zorgen dat de als gevolg van de aangenomen amendementen A4 en A22 aangebrachte wijzingen niet in werking treden. Alternatief is het instellen van beroep tegen het betreffende deel van het bestemmingsplan – een route die ook de legakker-eigenaren overwegen.

Staat van de legakkers in zone 3 en in 'rode-lus'-gebied

Tot slot benadrukken de legakker-eigenaren dat zij hechten aan het behoud van de legakkers en de natuur- en landschapswaarden daarvan. Gezamenlijk hebben zij legakkers in eigendom met een totale omtrek – en lengte van beschoeiing – van zo'n 4900 meter. De staat van de legakkers van de eigenaren (bijlage 1) is na recente beschoeiingswerkzaamheden en de aanbreng van beplanting erg goed te noemen. Er vindt overleg plaats met overheden en natuurorganisaties om de natuurwaarden aanvullend te versterken door de aanleg van zgn. vissenbossen.

Verder beschikt een deel van de eigenaren over een vergunning voor de bestaande bebouwing op die legakker binnen het 'rode-lus'-gebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer bijzonder is in dit verband de veenhut op het Hoge Bomeneiland (zie foto hieronder), waarvoor het vastgestelde bestemmingsplan geen bebouwingsvlak bevat en waarvoor een aanwijzingsverzoek tot monument aanhangig is. Het is volstrekt onduidelijk hoe het vastgestelde bestemmingsplan (geen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) zich verhoudt tot de aanwezige vergunde en/of bijzondere en monumentale bebouwing.



Helaas kan niet van alle legakkers in zone 3 gezegd worden dat de beschoeiing en oevers en het onderhoud op orde zijn. De praktijk laat zien dat de legakkers die in eigendom zijn van andere partijen langzaamaan aan kwaliteit en omvang inboeten en in sommige gevallen zelfs (zo goed als) verdwenen zijn. Zij wijzen in dit verband op de foto's (bijlage 6).

Slotopmerkingen en verzoek

Samenvattend kan worden vastgesteld dat het gewijzigde bestemmingsplan afbreuk doet aan het provinciaal belang bij behoud van de legakkerstructuur.

Om die reden vragen de legakker-eigenaren uw college om gebruik te maken van uw bevoegdheid om ofwel met een reactieve aanwijzing de inwerkingtreding van het bestemmingsplan gedeeltelijk te voorkomen, ofwel na aanvang van de beroepstermijn beroep in te stellen tegen dat bestemmingsplan. Zij zijn graag bereid desgewenst dit verzoek nader toe te lichten.

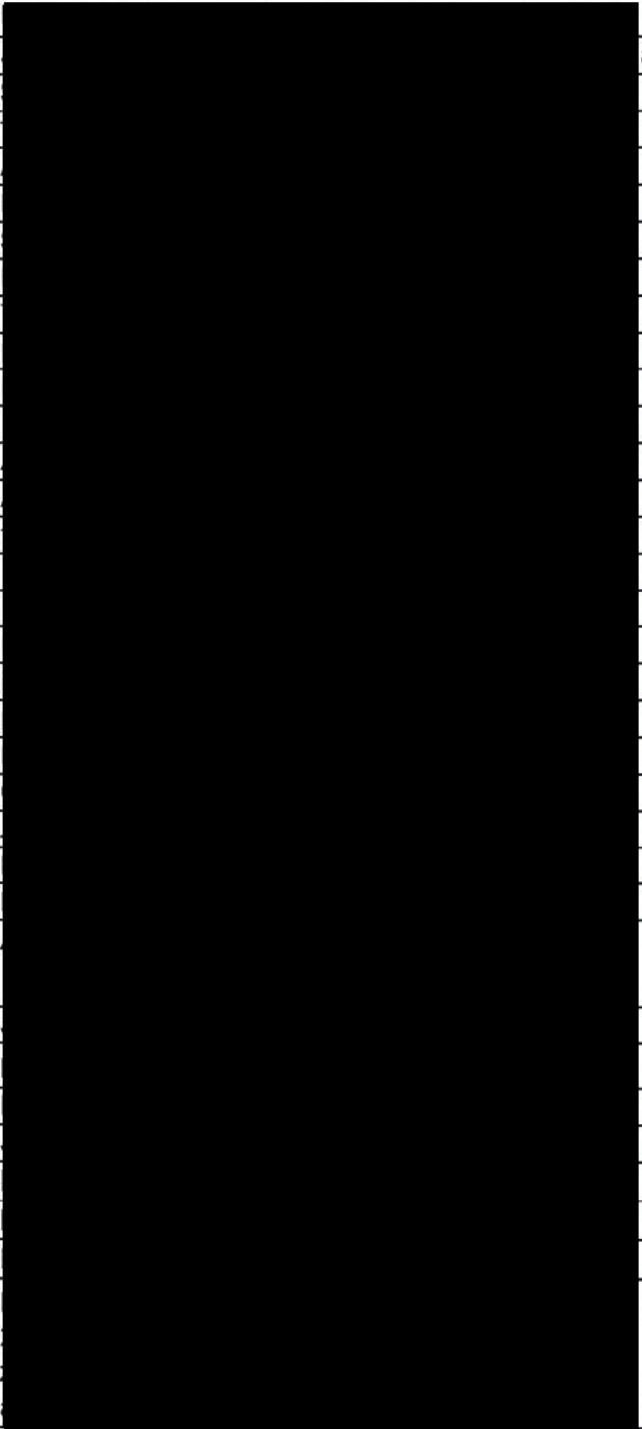
Hoogachtend,



Advocaat

Bijlagen: 6

BIJLAGE 1

	Eigenaren
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16-21	
22	
23	
24	
25.	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	



BIJLAGE 2



Amendement

Gemeenteraad De Ronde Venen

Onderwerp: Bebouwingsmogelijkheden in zone 3 (nabij Botshol) niet toe te staan.



Naam en fractie	Ernst Schreurs, PvdA/GroenLinks	
Datum van vergadering	12 mei 2025	
Onderwerp	Bestemmingsplan "Vinkeveense Plassen 2025" – Botshol bebouwingsvrij	
Agendapunt (nr. en naam)	5b.	Bestemmingsplan Vinkeveense Plassen
Status		
Versie		

De raad van de gemeente De Ronde Venen in vergadering bijeen,

Bovengenoemden stellen het volgende amendement voor:

Bestaand:	Besluit:
Artikel 7, Groen Legakker 3 bestemming (zone 3 nabij Botshol), conform onderstaande uitsnede.	Alle legakkers nabij Botshol met de bestemming Groen–Legakker 3 omzetten naar de bestemming Groen-Legakker X. Conform onderstaande uitsnede van zone 3 nabij Botshol.
	En dat deze wijziging verwerkt wordt in alle bij het bestemmingsplan horende documenten en bijlagen.

Toelichting:

In zone 3, in de nabijheid van Natura 2000 gebied Botshol (uitsnede hieronder), met uitzondering van de Dijk-terreinen, wordt de bestemming GL-3 omgezet naar GL-X. Omdat de genoemde zone direct grenst aan het Natura2000-gebied, wordt voorgesteld om de geplande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet toe te staan.

Het gaat in dit gedeelte van zone 3 om ongeveer 77 kavels met de bestemming Groen - Legakker 3.

Door bouw- en gebruiksmogelijkheden in zone 3 "Botshol" niet toe te staan zorgen we ervoor dat de natuur voorrang krijgt in dit gebied ten opzichte van recreatief gebruik. Dit past bij het karakter van het nabij gelegen Natura 2000-gebied Botshol en de meerwaardebenadering.

De balans tussen recreatie en natuur is één van de belangrijkste uitgangspunten van het bestemmingsplan. Dit amendement voorziet in het uitgangspunt om m.b.t. de meerwaarde benadering de zgn recreatiedruk te compenseren.



Gemeente
De Ronde Venen



BIJLAGE 3



Amendement

Gemeenteraad De Ronde Venen

Zone I, II en III maximale bebouwing / Bestemmingsplan "Vinkeveense Plassen 2025"



Naam en fractie	Roger Fernhout (RVB) & Tom Hoefs (RVB) Ernst Schreurs (PvdA GL) Simone Borgstede (LEF)
Datum van vergadering	12 mei 2025
Onderwerp	Maximale bebouwing zones 1 tm 3 Regels BP "Vinkeveense Plassen 2025"
Agendapunt (nr. en naam)	
Status	Concept
Versie	4.0

De raad van de gemeente De Ronde Venen in vergadering bijeen,

Bovengenoemden stellen het volgende amendement voor:

"Bebouwing ZONE I (1)"

Oorspronkelijke tekst (pagina 19)

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning
afwijken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde gebouwen
en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een kavel toe
te staan, met inachtneming van het volgende:

- het bebouwingspercentage van alle bebouwing
(exclusief vlonders/verhardingen) tezamen
bedraagt ten hoogste **25%** van het landdeel van
een kavel met een maximum van **40m²** (dit is
inclusief veranda en/of overkapping);
- een kavel mag voor niet meer dan 10% van het
landdeel van de kavel zijn verhard en/of
bevlonderd, met een maximum van **40m²**; dit
percentage is exclusief de bebouwing onder 5.3.1
a;
- de bouwhoogte van gebouwen en
overkappingen/veranda's bedraagt ten hoogste
3,5m;
- erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan
tussen kavelgrenzen op het landdeel van een
kavel;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen
gebouwen en geen overkappingen zijnde,
bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- de afstand tot de naastgelegen kavel bedraagt
ten minste 1 m, tenzij met de eigenaar van de
naastgelegen kavel schriftelijk een kleinere
afstand is overeengekomen.
- het bouwwerk dient milieu hygiënisch inpasbaar
te zijn;
- het bouwwerk dient landschappelijk en
stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn; hiertoe
dient te worden voldaan aan de uitgangspunten
zoals beschreven in de tabel op pagina 18 van
het in Bijlage 1 opgenomen landschaps- en

"Bebouwing ZONE I (1)"

Te vervangen door / te wijzigen in

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning
afwijken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde gebouwen
en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een kavel
toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingspercentage van alle
bebouwing (exclusief vlonders/verhardingen)
tezamen bedraagt ten hoogste **25%** van het
landdeel van een kavel met een maximum van
30m² (dit is inclusief veranda en/of
overkapping);
- een kavel mag voor niet meer dan 10% van het
landdeel van de kavel zijn verhard en/of
bevlonderd, met een maximum van **30m²**; dit
percentage is exclusief de bebouwing onder
5.3.1 a;
- de bouwhoogte van gebouwen en
overkappingen/veranda's bedraagt ten hoogste
3,5m;
- d. erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan
tussen kavelgrenzen op het landdeel van een
kavel;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen
gebouwen en geen overkappingen zijnde,
bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- f. de afstand tot de naastgelegen kavel bedraagt
ten minste 1 m, tenzij met de eigenaar van de
naastgelegen kavel schriftelijk een kleinere
afstand is overeengekomen.
- g. het bouwwerk dient milieu hygiënisch
inpasbaar te zijn;
- h. het bouwwerk dient landschappelijk en
stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn; hiertoe
dient te worden voldaan aan de uitgangspunten
zoals beschreven in de tabel op pagina 18 van



stedenbouwkundig plan.

"Bebouwing ZONE II (2)"

Oorspronkelijke tekst (pagina 22)

6.3 Afwijken van de bouwregels;

6.3.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 teneinde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een kavel toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a) het bebouwingspercentage van alle bebouwing (exclusief vlonders/verhardingen) tezamen bedraagt ten hoogste 20% van het landdeel van een kavel met een maximum van 40m² (dit is inclusief veranda en/of overkapping);
- b) een kavel mag voor niet meer dan 10% van het landdeel van de kavel zijn verhard en/of bevlonderd, met een maximum van 40m²; dit percentage is exclusief de bebouwing onder 6.3.1 a;
- c) de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5m;
- d) erfafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van 1,2m en tussen kavelgrenzen op het landdeel van een kavel;
- e) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- f) de afstand tot de naastgelegen kavel bedraagt ten minste 1 m, tenzij met de eigenaar van de naastgelegen kavel schriftelijk een kleinere afstand is overeengekomen; 23 Bestemmingsplan "Vinkeveense Plassen 2025" Vaststelling
- g) het bouwwerk dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn;
- h) het bouwwerk dient landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn; hiertoe dient te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals beschreven in de tabel op pagina 16 van het in Bijlage 1 opgenomen landschaps- en stedenbouwkundig plan.;

"Bebouwing ZONE III (3)"

Oorspronkelijke tekst (pagina 24)

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 teneinde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een kavel toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a) het bebouwingspercentage van alle bebouwing

het in Bijlage 1 opgenomen landschaps- en stedenbouwkundig plan.

- i) de goothoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 2,5m;

"Bebouwing ZONE II (2)"

Te vervangen door / te wijzigen in

6.3 Afwijken van de bouwregels;

6.3.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 teneinde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een kavel toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a) het bebouwingspercentage van alle bebouwing (exclusief vlonders/verhardingen) tezamen bedraagt ten hoogste 20% van het landdeel van een kavel met een maximum van 30m² (dit is inclusief veranda en/of overkapping);
- b) een kavel mag voor niet meer dan 10% van het landdeel van de kavel zijn verhard en/of bevlonderd, met een maximum van 30m²; dit percentage is exclusief de bebouwing onder 6.3.1 a;
- c) de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3.5 mtr;
- d) erfafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van 1,2m en tussen kavelgrenzen op het landdeel van een kavel;
- e) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- f) de afstand tot de naastgelegen kavel bedraagt ten minste 1 m, tenzij met de eigenaar van de naastgelegen kavel schriftelijk een kleinere afstand is overeengekomen;
- g) het bouwwerk dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn;
- h) het bouwwerk dient landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn; hiertoe dient te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals beschreven in de tabel op pagina 16 van het in Bijlage 1 opgenomen landschaps- en stedenbouwkundig plan.;
- i) de goothoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 2,5m;

"Bebouwing ZONE III (3)"

Te vervangen door / te wijzigen in

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 teneinde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een kavel toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a) het bebouwingspercentage van alle bebouwing



(exclusief vlonders/verhardingen) tezamen bedraagt ten hoogste 15% van het landdeel van een kavel met een maximum van 30m² (dit is inclusief veranda en/of overkapping); b) een kavel mag voor niet meer dan 10% van het landdeel van de kavel zijn verhard en/of bevlonderd, met een maximum van 30m² ; dit percentage is exclusief de bebouwing onder 7.3.1 sub a; c) de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m; d) erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan tussen kavelgrenzen op het landdeel van een kavel; e) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,2 m; f) de afstand tot de naastgelegen kavel bedraagt ten minste 1 m, tenzij met de eigenaar van de naastgelegen kavel schriftelijk een kleinere afstand is overeengekomen; g) het bouwwerk dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn; h) het bouwwerk dient landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn; hiertoe dient te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals beschreven in de tabel op pagina 14 van het in Bijlage 1 opgenomen landschaps- en stedenbouwkundig plan.	(exclusief vlonders/verhardingen) tezamen bedraagt ten hoogste 15% van het landdeel van een kavel met een maximum van 22,5m² (dit is inclusief veranda en/of overkapping); b) een kavel mag voor niet meer dan 10% van het landdeel van de kavel zijn verhard en/of bevlonderd, met een maximum van 22,5m² ; dit percentage is exclusief de bebouwing onder 7.3.1 sub a; c) de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 mtr; d) erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan tussen kavelgrenzen op het landdeel van een kavel en mag uitsluitend middels inheemse (streek eigen) beplanting worden gerealiseerd; e) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,2 m; f) de afstand tot de naastgelegen kavel bedraagt ten minste 1 m, tenzij met de eigenaar van de naastgelegen kavel schriftelijk een kleinere afstand is overeengekomen; g) het bouwwerk dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn; h) het bouwwerk dient landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn; hiertoe dient te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals beschreven in de tabel op pagina 14 van het in Bijlage 1 opgenomen landschaps- en stedenbouwkundig plan. i) de goothoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 2,5m;
--	--

Toelichting:

Een belangrijke grondslag van het bestemmingsplan Vinkeveense Plassen is het in standhouden van de (cultuurhistorische) legakkerstructuur. Daarnaast mag er geen onevenredige verhouding ontstaan tussen de bebouwing (recreatie) en de waarden van het NNN op het Vinkeveense Plassengebied.

In het vast te stellen bestemmingsplan is uitgegaan van de legalisatie van maximaal 6,8 ha bebouwing. Met dit amendement stellen we voor zo'n 1,6 hectare niet toe te staan omwille van de balans tussen natuur en ontwikkeling (toestaan van gebruik en bouwwerken).

Het amendement zien toe op een afname van 25% van de toegestane bebouwingsmogelijkheden in de legakker bestemmingen GL-1, GL-2 en GL-3 uit het vast te stellen bestemmingsplan. Het gaat in casu om minder oppervlakte aan bebouwing (4-5% per kavel minder, 7,5-10 m² per kavel minder gebouw) en een kleiner oppervlak aan vlonders/verharding per kavel (7,5-10 m² per kavel minder vlonder/verharding). Verder is er een maximale goothoogte toegevoegd voor gebouwen en overkappingen, te weten maximaal 2,5 meter. Hiermee wordt een betere aansluiting op de beeldkwaliteit van de legakkers beoogd. Ten opzichte van de bestaande mogelijkheden op een kavel is er nog steeds veel mogelijk ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van kavel voor recreatie. De balans (natuur/recreatie) is om die reden ook nog intact.

BIJLAGE 4

1980 versus 2024



Detail 1967 versus 2024



2006 versus 2024



BIJLAGE 5



Bestemmingsplan VVP25, Bebouwing per zone/bestemming:

Momenteel staat er zo'n 8,3 ha aan illegale bebouwing op de kavels (GL-1, GL-2 en GL-3). Daarvan zal dus een deel (2 à 2,5 ha) afgebroken moeten worden. Daar komt dan nog ongeveer 0,5 ha bij (coulanceregeling), wat per saldo leidt tot een streefwaarde van 6,8ha. Hiervoor biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om de bebouwing met een afwijkingsvergunning te realiseren.

In de nieuwe situatie (bestemmingsplan, zonder rekening te houden met eventuele amendementen) is de realistische inschatting dat de totale aantasting van de natuur door legaal aanwezige bebouwing 6,8ha bedragen (dat is inclusief de nog te bebouwen kavels en inclusief de kavels conform de coulanceregeling). Het risico is dat in het ongunstigste geval er iets meer gebouwd wordt dan de streefwaarde van 6,8ha, maar dat risico is ingecalculeerd.

In goed overleg met de provincie is een realistische inschatting gemaakt van de bebouwingsmogelijkheden op de legakkers. Dat was voor de berekening van de compensatie (kwantitatief) nodig om aan dit onderdeel van de meerwaardebenadering te voldoen. De provincie heeft gekozen om alle bebouwing (de gebouwen, de verhardingen/vlonders en de steigers) allemaal even zwaar als aantasting te laten meetellen.

De realistische inschatting houdt in dat er gekeken is naar:

- De mogelijkheden om te bouwen op een kavel (breedte/lengte), soms biedt een kavel weinig tot geen mogelijkheden qua bijvoorbeeld breedte van een kavel.
- De oppervlakte van een kavel (immers, je moet voldoen aan een % van je landdeel en aan een maximum oppervlakte. Zo'n 500 kavels zijn te klein om de maximale oppervlakte te kunnen bouwen).
- De wens van mensen om niet het maximale aantal m2 te bouwen.
- Sommige legakkers/kavels hebben de natuurbestemming gekregen en daarmee geen mogelijkheden om een gebouw op te richten.
- Niet elk kavel maakt gebruik van een steiger, aanleggen aan landdeel gebeurt ook vaak.
- Niet iedere eigenaar wil bouwen op een kavel.

Alle bovenstaande factoren meegenomen is de volgende realistische inschatting gemaakt:

XZone1	GL-1	9 kavels	bebouwing	720 m2
Zone 2	GL-2	1250 kavels	bebouwing	55.750 m2
Zone 3	GL-3	141 kavels	bebouwing	6.345 m2
Alle zones	Water	alle kavels	steigers	4.300 m2
Zandeilanden 1 en 4		2 gebouwen	bebouwing	850 m2
Totaal				68.000 m2

Onderverdeeld naar type bebouwing komt dat neer op:

	<u>Functie(s)</u>	<u>Oppervlakte (+/-)</u>
Legakkers:	Alle gebouwen/ overkappingen	4,1 ha
	Vlonders/verhardingen	2,2 ha
	Steigers	0,4 ha
Zandeilanden:	Horeca, multifunctioneel gebouw	0,1 ha
Totaal		6,8 ha

BIJLAGE 6

Foto's van verdwijnende legakkers in het 'rode-lus'-gebied (binnen zone 3)

