

POSTADRES Postbus 250 T 0297 29 16 16
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81
BEZOEKADRES Croonstadtdlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



**Gemeente
De Ronde Venen**

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

DATUM 4 oktober 2022
UW KENMERK --
ONS KENMERK 0055637/RU-PR&VA
UW BERICHT VAN --
CONTACTPERSOON Geert Janssen
DOORKIESNUMMER 06 58894755
E-MAIL g.janssen@derondevenen.nl

ONDERWERP

verzoek om ontheffing ex artikel 1.5 van de interim Provinciale Omgevingsverordening ten behoeve van het bestemmingsplan Vinkeveense Plassengebied

Geacht college,

Verzoek om ontheffing verstedelijkingsverbod

De gemeente De Ronde Venen is al geruime tijd in nauw overleg met uw provincie bezig met de voorbereiding van een bestemmingsplan voor het Vinkeveense Plassengebied. Tijdens dat planproces is geconstateerd dat dit bestemmingsplan vanwege het feit dat het binnen bepaalde bebouwingscriteria bebouwing toestaat op de legakkers in de Vinkeveense Plassen strijdig is met het bepaalde in artikel 9.2 van uw Interim Provinciale Omgevingsverordening. Dat artikel laat binnen het landelijk gebied geen verstedelijking toe. Gelet hierop verzoeken wij u om met toepassing van artikel 1.5 van deze verordening ontheffing van artikel 9.2 van genoemde verordening te verlenen. Dit verzoek is afgestemd met uw ambtelijke organisatie. Hierna zullen wij het verzoek nader toelichten op basis van een integrale belangenafweging aan de hand van de door u in genoemd artikel 1.5 genoemde criteria a) instructieregels, b) bijzondere omstandigheden en c) onevenredige belemmering van uitvoering van gemeentelijk ruimtelijk beleid in verhouding tot provinciale belangen.

Integrale belangenafweging ten behoeve van ontheffingsverzoek

A. Beoordeling of instructieregels van toepassing zijn

Alvorens een verzoek om ontheffing van het verstedelijkingsverbod in artikel 9.2 van de Interim Provinciale Omgevingsverordening te overwegen, zijn wij nagegaan of de instructieregels 9.3 tot en 9.11 uit deze verordening in het geval van de Vinkeveense Plassen een oplossing zouden kunnen bieden. Een instructieregel kan een uitzondering vormen op bedoeld verstedelijkingsverbod. In dat geval hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. Hierna volgt de beoordeling per instructieregel.

REGISTRATIENUMMER

VERZONDEN





Artikel 9.2 van de Provinciale Omgevingsverordening en de toetsing aan de uitzonderingen (instructieregels)

Zoals boven reeds vermeld laat artikel 9.2 van de interim Provinciale Omgevingsverordening via een bestemmingsplan geen bebouwing toe in landelijk gebied tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Artikel 9.3 Instructieregel legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functies

Deze instructieregel is niet van toepassing naar ons oordeel, omdat het in dit geval niet gaat om legalisatie van bestaand gebruik en bestaande bebouwing voor of bij stedelijke activiteiten. Dit artikel is bovendien voor legalisatie van een beperkt aantal illegale situaties van toepassing. In het Vinkeveense Plassengebied gaat het echter om meer dan 1500 illegale bouwwerken.

Artikel 9.4 Instructieregel woningen, woonschepen en woonarken in landelijk gebied

Deze instructieregel is niet van toepassing omdat deze betrekking heeft op ander andere woningen en woonschepen en het gaat hier om de legalisatie van bestaande bebouwing voor recreatief eigen gebruik.

Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingsenclaves en -linten

Er is op de legakkers geen sprake van bebouwingsenclaves en -linten als bedoeld in deze instructieregel. Deze instructieregel is derhalve evenmin van toepassing.

Artikel 9.6 Instructieregel recreatiewoningen

Het doel van artikel 9.6 is dat een recreatiewoning niet mag worden omgevormd naar permanente bewoning. Het kan voor het plassengebied niet worden gebruikt, omdat het artikel geen mogelijkheid biedt om de bebouwing op de legakkers te legaliseren.

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

Dit artikel heeft betrekking op bestaande stedelijke functies en daar is in dit geval geen sprake van.

Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone

De kernrandzone is indicatief opgenomen en betreft een 'logisch afrondbaar' gebied. Vinkeveense Plassen vallen hier niet in het geheel onder. Daarvoor is het dit artikel niet bedoeld en daarom niet kansrijk.

Artikel 9.9 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)

Dit artikel is niet van toepassing omdat het hier niet gaat om een functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen.

Artikel 9.10 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie
Zie antwoord bij artikel 9.9.

Artikel 9.11 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')
Zie het antwoord bij artikel 9.9.

Uit het bovenstaande blijkt dat genoemde instructieregels in het geval van de Vinkeveense Plassen niet toepasbaar zijn en dus geen oplossing kunnen bieden. Dat zou betekenen dat alle bebouwing die in strijd met de vigerende Beheersverordening bestemmingsplan Buitengebied in het Plassengebied is gerealiseerd niet via een nieuw bestemmingsplan gelegaliseerd kan worden en dus moet worden verwijderd. De enige mogelijkheid die dan nog resteert is om via dit schrijven u om ontheffing van het verstedelijkingsverbod te verzoeken. Daarvoor dienen bijzondere omstandigheden aanwezig te zijn. Wij zijn van oordeel dat zich hier bijzondere omstandigheden voordoen. Hierna volgt de motivering.

B. Bijzondere omstandigheden

B.1 Behoud legakkerstructuur en het beperkt toestaan van bebouwing op de legakkers

Indien het verstedelijkingsverbod wordt gehandhaafd en de bestaande illegale bebouwing zou moeten verdwijnen dan heeft dat tot gevolg dat cultuurhistorische legakkerstructuur op den duur vanwege weers- en windinvloeden geleidelijk aan zal verdwijnen als de legakkers niet of nauwelijks worden onderhouden. Dit standpunt zullen wij nader motiveren.

Het Vinkeveense Plassengebied is in zijn geheel als NNN-gebied aangewezen. Het is een kwetsbaar gebied. Een van de hoofduitgangspunten van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is daarom de duurzame instandhouding van de voor dat gebied zo kenmerkende legakkerstructuur. Om deze doelstelling mogelijk te maken en eigenaren van legakkers tot instandhouding en beschoeiing daarvan te stimuleren en daarvoor investeringen te doen, heeft de gemeente ervoor gekozen om binnen bepaalde bebouwingscriteria beperkt legalisering van bestaande bebouwing en nieuwbouw op deze legakkers toe te staan. Worden die bebouwingsmogelijkheden binnen aanvaardbare grenzen en criteria niet geboden

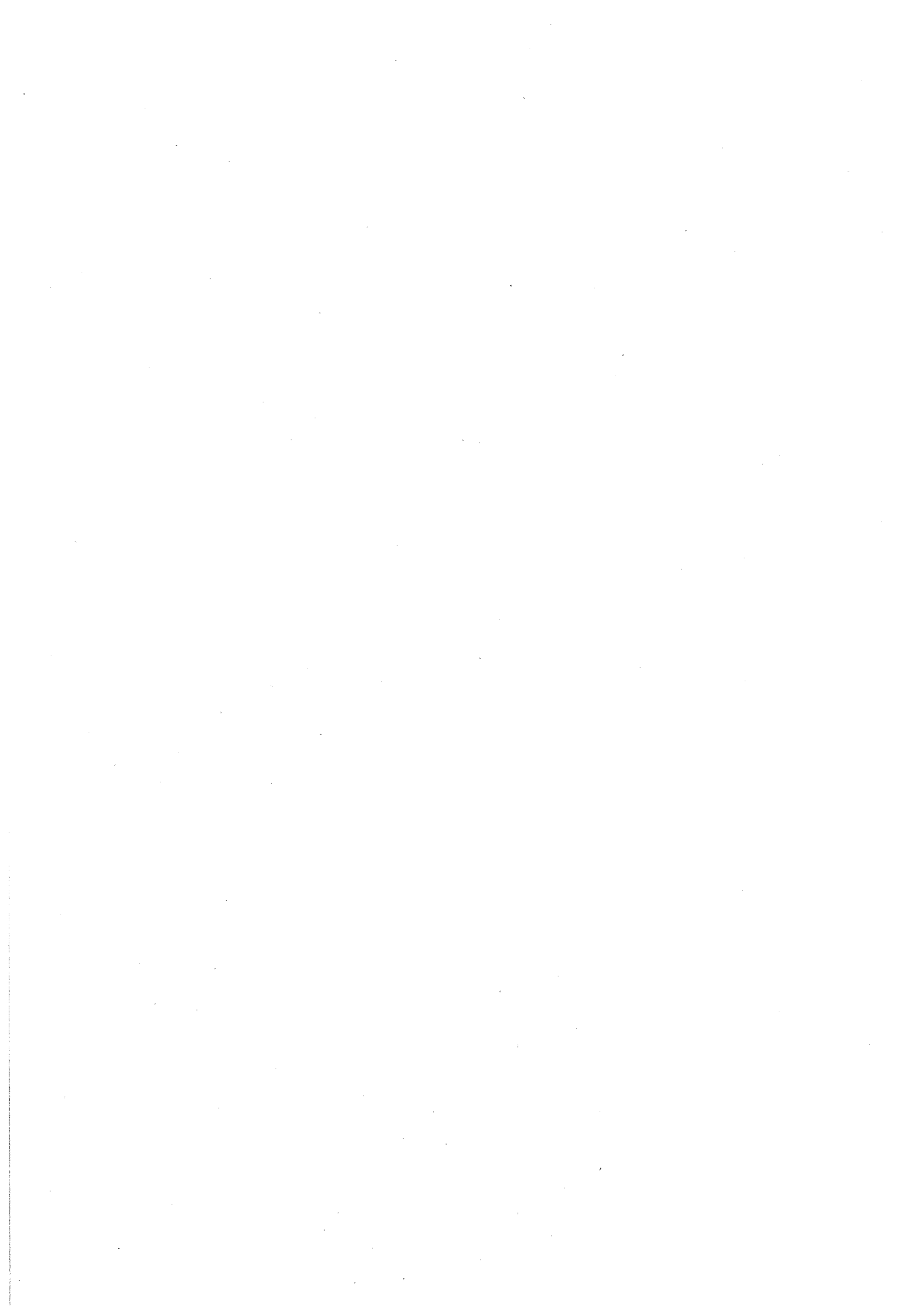
en zou er voor handhavend optreden tegen alle bestaande illegale bebouwing worden gekozen dan is de redenering van de gemeente dat de legakkereigenaren dan ook niet meer bereid zullen zijn om te investeren in hun (onderhoud van) legakkers. De legakkers zullen dan door weersinvloeden afkalven en op termijn zelfs verzinken waardoor de legakkerstructuur van het gebied ernstig zal worden aangetast. Om dat te voorkomen heeft de gemeenteraad in februari 2018 via de Notitie Richtinggevende Keuzes bebouwingscriteria vastgesteld. Het Plassengebied is daarbij in de zones onderverdeeld. Naarmate de natuur- en landschapswaarden van een zone groter zijn, gelden er strengere bebouwingscriteria en is er dus minder bebouwing toegestaan. In de loop der tijd zijn deze bebouwingscriteria in nauw overleg met de provincie Utrecht en in afstemming met de gemeenteraad ambtelijk bijgesteld. Uiteraard is het uiteindelijk aan de gemeenteraad om deze bebouwingscriteria bij het bestemmingsplan vast te stellen. Dat kan echter alleen als u om bovengenoemde redenen bereid bent om met toepassing van artikel 1.5 van uw verordening ontheffing te verlenen van het verstedelijkingsverbod als bedoeld in artikel 9.2 van uw verordening. Hierna zullen wij dieper op de bebouwingscriteria ingaan en de natuurcompensatie die daar tegenover staat.

B.2 Beoogde bebouwingscriteria en natuurcompensatie

Het Plassengebied is onderverdeeld in zones (er kan alleen in zone I, II en III worden gebouwd) en afhankelijk van de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden is per zone meer of minder bebouwing toegestaan. Per zone stellen wij de volgende bebouwingscriteria voor:

- Bestemming Groen-Legakker 1 (GL-1): 25% bebouwing van een landdeel van een perceel toegestaan met een maximum van 40m² totale bebouwing (inclusief vlonders, gebouw, veranda e.d.) met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
- Bestemming GL-2: 20% bebouwing van een landdeel van een perceel toegestaan met een maximum van 40m² totale bebouwing (inclusief vlonders, gebouw, veranda e.d.) met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- Bestemming GL-3: 15% bebouwing van een landdeel van een perceel toegestaan met een maximum van 30m² totale bebouwing (inclusief vlonders, gebouw, veranda e.d.) met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Als alle planologische bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan maximaal zouden worden benut, zou er op de legakkers in totaal zo'n 2,5 ha aan bebouwing kunnen worden gerealiseerd. Samen met de op de legakkers toegestane verhardingen bedraagt de totale aantasting van het NNN-gebied ca 4 ha. Wij realiseren ons dat tegenover deze aantasting een natuuropgave staat en dat er dus natuurcompensatie zal moeten plaatsvinden. Daarover heeft nauw overleg met uw organisatie



plaatsgevonden. Met inachtneming van de in uw interim Provinciale Omgevingsverordening in de artikelen 6.3 e.v. opgenomen 'meerwaardebenadering' zijn wij gezamenlijk de kwantitatieve en kwalitatieve natuurcompensatie aan het onderzoeken, waar deze compensatie moet plaatsvinden en hoe deze geborgd kan worden. De kwantitatieve natuurcompensatie kan volledig in het aangrenzende gebied 't Meertje plaatsvinden en de kwalitatieve natuurcompensatie voor een belangrijk gedeelte. Een eigenaar van de betreffende gronden in dat gebied is namelijk bereid om 10 hectare via erfpacht in gebruik te geven aan de gemeente voor de genoemde 10 ha natuurcompensatie voor een periode van 50 jaar. De onderhandelingen daarover bevinden zich in een afrondende fase.

Wij hebben voorts een natuurplan op laten stellen waarin de natuurmaatregelen beschreven worden die in het Plassengebied getroffen kunnen worden. De legakkereigenaren zullen in ruil voor beperkte bebouwingmogelijkheden op hun legakkers aan die natuurcompensatie ook hun bijdrage in kwalitatieve zin moeten leveren. Daarom is bovenbedoelde bebouwing ook niet direct bij recht toegestaan en zal daarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd, waar wij voorwaarden aan verbinden. Zo dienen de legakkereigenaren hun oevers te beschoeien om afkalving van de legakkers te voorkomen. Voorts dienen zij een inrichtingsplan te overleggen en als ze beplanting aan willen brengen mogen dat uitsluitend inheemse soorten zijn. Als aan deze voorwaarden is voldaan, zullen wij binnen genoemde bebouwingcriteria een omgevingsvergunning verlenen. Alle bebouwing die niet binnen deze criteria past, kan niet gelegaliseerd worden en dient verwijderd te worden. Onder D besteden wij aandacht aan dit handhavingsaspect.

C. Onevenredige belemmering uitvoering gemeentelijk ruimtelijk beleid in verhouding tot provinciale belangen

Onder B hebben wij de bijzondere omstandigheden toegelicht die naar ons oordeel een ontheffing van het verstedelijkingsverbod rechtvaardigen. Indien er geen ontheffing zou worden verleend dan belemmert het verstedelijkingsverbod het behoud van de voor het Plassengebied vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt karakteristieke legakkerstructuur. Zoals onder B1 reeds is aangegeven zullen eigenaren als zij niet binnen bepaalde bebouwingcriteria op hun legakkers mogen bouwen immers niet bereid zijn om in het behoud van hun legakkers te investeren. Dat betekent dat door weersinvloeden, zoals wind en regen, de legakkers of een belangrijk deel daarvan op den duur zullen afkalven en zullen verzinken. De legakkerstructuur van het als NNN-gebied aangewezen Vinkeveense Plassengebied zal daardoor onevenredig worden aangetast. Het is ook in het provinciaal belang dat deze ernstige aantasting van dit niet alleen als NNN-gebied maar door de provincie ook als bovenregionaal recreatiegebied aangewezen gebied wordt voorkomen. Dit brengt ons tot het oordeel dat handhaving van het verstedelijkingsverbod om provinciale belangen te dienen onevenredig het belang van de gemeente om een bestemmingsplan voor het Plassengebied vast te stellen en daarmee bovenbedoelde legakkerstructuur te behouden zal belemmeren.

D. Handhaving

Zoals reeds vermeld zal met het oog op de duurzame instandhouding van de legakkers een gedeelte van de bestaande bebouwing gelegaliseerd worden. Dat betekent dat de 'overige bebouwing' die niet aan eerdergenoemde bebouwingscriteria voldoet, in overeenstemming zal moeten worden gebracht met het nieuwe bestemmingsplan. Deze handhavingsopgave is nader uitgewerkt in de door de gemeenteraad op 22 februari 2018 vastgestelde Notitie Aanpak bestaande (illegale) situatie Plassengebied. Omdat de handhavingsopgave te groot is om in één keer uit te voeren wordt een fasering voorgesteld waarbinnen een periode van 5 jaar volledig zal zijn doorlopen. Dat zal via een tweesporenbeleid gaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de fase van vergunningverlening starten waarbij het uitgangspunt is dat de eigenaren zoveel mogelijk zelf worden gestimuleerd om voor illegale bebouwing een vergunning aan te vragen maar tegelijkertijd zal de gemeente deze eigenaren ook individueel benaderen. Toezicht, controle en handhaving zullen gedurende de gehele planperiode plaatsvinden en hetgeen niet vergund kan worden zal afgebroken moeten worden. De totale kosten voor deze handhavingsopgave zijn geraamd op circa € 3.925.000,--.

Tot slot

Wij hopen hiermee ons verzoek om ontheffing van het verstedelijkingsverbod ex artikel 9.2 van uw interim Provinciale Omgevingsverordening ten behoeve van het bestemmingsplan Vinkeveense Plassengebied voldoende te hebben gemotiveerd. Uw beslissing op dit verzoek zien wij met interesse tegemoet. Indien u nog vragen heeft, vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen,



Ruud Kleijnen
secretaris



Maarten Divendal
burgemeester

REGISTRATIENUMMER

