

# Raadsvoorstel

**Aan:** de gemeenteraad

**Datum:** 24 oktober 2023

**Raadsvergadering:** 27 november 2023

**Commissie:** [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

**Organisatieonderdeel:** Team Omgeving

**Portefeuillehouder:** Huib Zevenhuizen

**Naam behandelend ambtenaar:** Sven Hambuckers

**Registratienummer:** [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

**Ter inzage:** [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

**Bijlage(n):** [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Dorpskernen.

## Voorstel

1. De op het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen ingediende zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Dorpskernen';
2. Het bestemmingsplan Dorpskernen met inbegrip van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Dorpskernen' gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Met het bestemmingsplan Dorpskernen is er sprake van een actueel planologisch kader voor 6 kernen van gemeente De Ronde Venen: Abcoude, Amstelhoek, Baambrugge, Mijdrecht, Vinkeveen en Wilnis. De Hoef en Waverveen beschikken met het bestemmingsplan Buitengebied-West over een actueel bestemmingsplan en zijn daarom niet meegenomen. Een actueel planologisch kader draagt bij aan een goede dienstverlening voor inwoners en ondernemers. De gemeente beschikt met het nieuwe bestemmingsplan over een actueel en leesbaar toetsingskader voor vergunningsaanvragen. Aanvragen voor bijvoorbeeld bouwen kunnen dan in het algemeen goed en snel vergund worden. Bovendien draagt een actueel planologisch kader bij aan een soepele overgang richting de Omgevingswet.

Het bestemmingsplan Dorpskernen vervangt meer dan 30 verschillende, veelal verouderde en digitaal slecht raadpleegbare ruimtelijke plannen voor de bovengenoemde 6 kernen. Voor deze kernen gelden op dit moment veel verschillende, vaak verouderde, ruimtelijke plannen. Al deze plannen kennen hun eigen systematiek met ieder zijn eigen regels. Dit betekent dat er nu voor dezelfde situaties andere regels gelden. Met het bestemmingsplan Dorpskernen krijgen de 6 kernen nu 1 actueel, uniform en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Feitelijk is het bestemmingsplan vooral een technische en administratieve exercitie, waarbij meer dan 30 plannen zijn samengevoegd tot 1 bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Het bestemmingsplan Dorpskernen heeft een harmoniserend karakter – geldende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
2. Het bestemmingsplan Dorpskernen is beleidsarm – het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk;
3. Wanneer verschillende ruimtelijke plannen hetzelfde op een verschillende wijze regelen kiezen we voor zover mogelijk voor de ruimste regeling;
4. Het bestemmingsplan Dorpskernen sluit qua systematiek aan bij het bestemmingsplan Buitengebied-West – het meest recente plan van de gemeente (2019) waarin de overige 2 kernen (De Hoef en Waverveen) zijn opgenomen.

### **Beoogd effect**

Met het bestemmingsplan Dorpskernen beschikken de 6 kernen in het plangebied over 1 actueel, uniform en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan.

### **Argumenten**

#### *1.1 De beantwoording van de ingediende zienswijzen is zorgvuldig voorbereid en heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 januari tot en met 17 februari 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In die periode zijn er 232 zienswijzen binnengekomen. Veruit de meeste zienswijzen hebben betrekking op individuele zaken die spelen op perceelsniveau. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verleende vergunningen die niet (goed) zijn meegenomen, verkeerd opgenomen goot- en/of bouwhoogtes, etc. Daarnaast zijn er ook onderwerpen die vaker naar voren gebracht zijn in de zienswijzen. Dit betreft vooral zienswijzen van indieners die van mening zijn dat bestaande mogelijkheden in de oude plannen niet (goed) zijn overgenomen (zie hiervoor ook argument 2.5). Alle binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Dorpskernen'. Deze nota bevat naast de beantwoording van de zienswijzen ook de ambtelijke aanpassingen die doorgevoerd zijn ter verbetering van het plan. De ambtelijke aanpassingen zien vooral op herstel van geconstateerde gebreken uit het ontwerpbestemmingsplan.

#### *2.1 Het bestemmingsplan Dorpskernen draagt bij aan de verhoging van de kwaliteit van de dienstverlening van gemeente De Ronde Venen*

Naast het feit dat er veel verschillende regels zijn voor dezelfde situaties, zijn veel ruimtelijke plannen, en dan met name de beheersverordeningen (die grote delen van het plangebied omvatten), verouderd en digitaal niet goed raadpleegbaar. Hierdoor geven deze plannen niet meer de actuele situatie weer en zijn deze plannen niet goed leesbaar of te begrijpen voor zowel onze inwoners als de ambtelijke organisatie. Dit maakt het toetsen aan deze plannen ingewikkeld, heeft een langere proceduretijd tot

gevolg en vergroot de kans op het maken van fouten bij vergunningverlening. Een actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan Dorpskernen zorgt voor een verhoging van onze kwaliteit van dienstverlening. Inwoners en gebruikers kunnen makkelijker achterhalen wat er mag op hun perceel of eigendom en de gemeente kan sneller en met een aanzienlijk kleiner risico op fouten aanvragen om een vergunning afhandelen.

## *2.2 Het bestemmingsplan Dorpskernen draagt bij aan een soepele overgang naar 1 Omgevingsplan voor de gehele gemeente*

Volgens de huidige planning treedt op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet verplicht de gemeente om 1 omgevingsplan op te stellen voor haar gehele grondgebied. De huidige ruimtelijke plannen vormen de belangrijkste en omvangrijkste input van het omgevingsplan. Door het samenvoegen van meer dan 30 verouderde ruimtelijke plannen tot 1 bestemmingsplan voor de 6 dorpskernen - en daarmee dus voor een aanzienlijk gedeelte van het grondgebied van de gemeente -, sorteert de gemeente al voor op het omgevingsplan.

Bij het opstellen van het omgevingsplan hoeven alle verschillende regels van de huidige ruimtelijke plannen voor dit deel van de gemeente niet meer geïnventariseerd, geüniformeerd en samengevoegd te worden, maar kan gebruik gemaakt worden van het bestemmingsplan Dorpskernen. Naast het harmoniseren van de regels is ook heel veel (digitaal) tekenwerk verricht. Veel van de huidige plannen zijn namelijk niet van een digitale ondergrond voorzien. Ook dit zal straks, met het opstellen van het omgevingsplan, veel werk schelen.

## *2.3 Voor het bestemmingsplan is te allen tijde de actuele vergunde situatie het uitgangspunt geweest*

Het bestemmingsplan Dorpskernen heeft een harmoniserend karakter, wat inhoudt dat bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Dit betekent dat in veel gevallen de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplannen één op één zijn overgenomen.

In enkele gevallen is ervoor gekozen niet de bestaande planologische rechten over te nemen, maar de bestaande feitelijke (vergunde) situatie. De planologische rechten waren dan ruimer dan de vergunde situatie. De reden voor het vastleggen van de planologisch vastleggen van de bestaande feitelijke situatie is dat het overnemen van de planologische rechten kan leiden tot onevenredige nadelige (ruimtelijke) gevolgen voor de omgeving. Voorbeelden van dit soort nadelige ruimtelijke gevolgen zijn het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid, overlast voor de omgeving, stedenbouwkundig ongewenste situaties en het ontbreken van voldoende woonkwaliteit.

Concreet gaat het hierbij om de volgende mogelijkheden in oude bestemmingsplannen:

- Het onbeperkt uitbreiden van woningen in een deel van Abcoude. Dit betreft de woningen in de beheersverordening Woongebied Abcoude;
- Het zonder ruimtelijke toetsing toevoegen van woningen binnen één bouwvlak in de bestemmingsplannen Kom Vinkeveen en Kom Mijdrecht;
- Het toevoegen van meerdere bedrijfswoningen (per bedrijf één bedrijfswoning) in één bouwvlak van de bedrijfsbestemming (betreft Kom Mijdrecht en Kom Vinkeveen);
- Het verzwaren van de horecacategorie ten opzichte van de huidige (feitelijke) situatie die vergund is op basis van de Alcoholwetvergunning en exploitatievergunning (betreft diverse locaties, o.a. winkelcentra Vinkeveen en Wilnis, Kom Vinkeveen en beheersverordening Woonkernen 2006).

Voor bovenstaande gevallen is de bestaande feitelijke (vergunde) situatie overgenomen. Omdat de oude planologische mogelijkheden ruimer waren, zou dit mogelijk tot planschade kunnen leiden. Daarom is voor alle bovenstaande mogelijkheden een benuttingsregeling opgesteld, waarmee eigenaren/bewoners via een binnenplanse afwijking nog 2 jaar gebruik kunnen maken van de huidige mogelijkheden. Voorwaarde voor toepassing van deze bevoegdheid is dat wordt voldaan aan de criteria in de huidige plannen. Na 2 jaar vervalt deze bevoegdheid. Hierna gaan voor deze situaties dezelfde regels gelden als de rest van de gemeente.

Ook bij het bestemmen van “snippergroen” is de feitelijke situatie het uitgangspunt geweest. Met snippergroen wordt bedoeld gronden die voorheen een openbare groenfunctie hadden, maar die in de loop der tijd zijn verkocht of worden verhuurd aan aanwonenden. In de verschillende plannen is het snippergroen op verschillende manieren bestemd, bijvoorbeeld als Verkeer, Groen of soms Wonen. Dit zorgde voor onduidelijkheid over de bouwmogelijkheden en een wirwar aan verschillende bestemmingen voor stukjes groen. In het bestemmingsplan Dorpskernen is het snippergroen op een logische en eenduidige wijze bestemd. Bepalend hierin is de eigendomssituatie, de ligging van de grond en de huidige bestemming. Met bestemmingsplan Dorpskernen krijgen de gronden de juiste bestemming met de juiste (bouw)mogelijkheden.

Tot slot kenden de oude bestemmingsplannen in sommige gevallen mogelijkheden voor excessieve bouwhoogtes voor (hoek)woningen. Door het abusievelijk ontbreken van een maximale bouwhoogte op de kaart, konden huidige woningen met een plat dak met een goothoogte van 9 meter opgehoogd worden tot 14 meter. Immers in vele regelingen was opgenomen dat de goothoogte met 5 meter verhoogd mocht worden. Deze onbedoelde mogelijkheid leidt tot een ongewenste ontwrichting van de stedenbouwkundige structuur van een straat of wijk. Daarom is ook hier aansluiting gezocht bij de actuele vergunde situatie en is de maximale bouwhoogte teruggebracht tot een stedenbouwkundig acceptabele 11 meter.

#### *2.4 Het bestemmingsplan Dorpskernen is conserverend van aard en leent zich niet voor het opnemen van nieuw beleid*

Dit betekent dat al het door de gemeente vastgestelde beleid is meegenomen en vertaald is in het bestemmingsplan. Nieuw beleid past niet bij de doelstelling om 30 verschillende ruimtelijke plannen samen te voegen tot 1 plan. Wanneer de gemeenteraad nieuw beleid in de toekomst wordt vastgesteld wordt dit bij de volgende herzieningen meegenomen.

#### *2.5 Bij regelingen die van elkaar verschillen is de ruimste regeling het uitgangspunt*

Bij het samenvoegen van zoveel verschillende regelingen komt het regelmatig voor dat regelingen van elkaar verschillen. Het uitgangspunt bij het samenvoegen van de verschillende regelingen is dat wanneer deze verschillen, gekozen is voor de ruimste regeling.

#### *2.6 Het bestemmingsplan Dorpskernen sluit qua stijl aan bij het bestemmingsplan Buitengebied-West*

Omdat het bestemmingsplan Buitengebied-West het laatste grote actualisatieplan is en volgende plannen hier ook op voortborduren, is de systematiek van het bestemmingplan Buitengebied-West de basis geweest voor het bestemmingsplan Dorpskernen. Het beschikken over 1 systematiek binnen de gemeente bevordert de leesbaarheid en herkenbaarheid van een ruimtelijk plan voor alle gebruikers.

### *2.7 Het bestemmingsplan Dorpskernen is uitvoerbaar*

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent ook dat er geen onderzoeken voor het bestemmingsplan uitgevoerd hoeven worden. Dit is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het college van B&W heeft tevens op 20 december 2022 een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen en acht een milieueffectrapportage voor dit plan niet nodig. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling, welke als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, blijkt dat er op basis van onderliggend plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

### *2.8 Voor het bestemmingsplan is gestreefd naar maximale participatie van bewoners/eigenaren*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om de bewoners en eigenaren in het plangebied zo goed mogelijk te betrekken. Daarom hebben alle adressen in het plangebied (+/- 17.500) een brief ontvangen met informatie over het bestemmingsplan en een uitnodiging voor de inloopmomenten ten behoeve van het bestemmingsplan. In iedere dorpskern is er een inloopavond georganiseerd waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om vragen van bezoekers over de bestemmingsplansituatie van hun adres, de omgeving en het bestemmingsplan zelf te beantwoorden. Deze inloopmomenten werden druk bezocht. Daarnaast is er veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om telefonisch of per mail contact te zoeken met medewerkers van de gemeente om vragen te stellen over het bestemmingsplan. Deze vragen zijn allemaal beantwoord.

### *3.1 Een exploitatieplan is niet nodig*

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet bij een bestemmingsplan die een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen (art 6.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; hierna Bro) bouwplan mogelijk maakt een exploitatieplan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan Dorpskernen maakt echter geen bouwplan mogelijk die op grond van art 6.2.1 Bro is aangewezen. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Beroep kan niet worden uitgesloten*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 232 zienswijzen ingediend. Wanneer hier aanleiding toe was, hebben deze zienswijzen geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Echter niet alle zienswijzen hebben geleid tot de door indiener gewenste aanpassing van het plan. Ondanks dat in de Nota van Zienswijzen zo goed mogelijk is gemotiveerd waarom de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassingen in het plan, kan niet uitgesloten worden dat er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan.

### *1.2 Onjuiste weergaves op de verbeeldingen op perceelsniveau kunnen niet uitgesloten worden*

Het samenvoegen van meer dan 30 verschillende, veelal verouderde en niet digitaal raadpleegbare ruimtelijke plannen is een ingewikkelde opgave. De beheersverordeningen voor Amstelhoek, het beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge zijn bijvoorbeeld gebaseerd op bestemmingsplannen uit 1972 en 2000 met oude tekeningen en hierdoor moeilijk te lezen. Daarnaast zijn in het gehele plangebied in de afgelopen jaren vele vergunningen verleend. Alles is in het werk gesteld om ieder adres op goede en eenduidige wijze in het bestemmingsplan op te nemen. Toch kan niet uitgesloten worden dat in verband met de slechte leesbaarheid van de huidige plannen op adresniveau situaties niet goed zijn bestemd in het plan. Eventuele omissies kunnen bij een volgende herziening hersteld worden.

## Financiën

De kosten voor het bestemmingsplan Dorpskernen worden gedekt uit de budgetten voor bestemmingsplannen (581001) en de Omgevingswet (581004). Dit voorstel is passend binnen het gereserveerde budget voor het bestemmingsplan.

## Betrokkenheid en communicatie

### *Gemeenteraad*

- De vorige raad is al op verschillende momenten geïnformeerd tijdens voorbereidingsbijeenkomsten voor de Omgevingswet over het bestemmingsplan Dorpskernen.
- Op 5 april 2022 is tijdens de kennismakingsbijeenkomst met de huidige gemeenteraad expliciet aandacht besteed aan het bestemmingsplan Dorpskernen.
- Op 15 september 2022 is tijdens de “plannenparade” voor de gemeenteraad een presentatie gegeven over het bestemmingsplan Dorpskernen.
- December 2022: raadinformatiebrief over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen

### *Eigenaren/bewoners/ondernemers plangebied*

#### Voor vaststelling

Alle eigenaren, bewoners en ondernemers in het plangebied zijn per brief geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en uitgenodigd voor de inlooptmomenten die per kern georganiseerd zijn (zie ook argument 2.8).

Indieners van een zienswijze hebben eind oktober 2023 een brief ontvangen met een link naar de voorgenomen reactie op hun zienswijze. In deze brief zijn indieners uitgenodigd om, indien gewenst, hun zienswijze aan een speciale raadscommissie van de gemeenteraad toe te lichten. Deze speciale raadscommissies vinden op 7 en 9 november 2023 plaats.

#### Na vaststelling

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt hiervan kennis gegeven via een publicatie in een huis-aan-huis blad en het elektronisch gemeenteblad. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, worden per brief geïnformeerd over het raadsbesluit en het vervolg.

## Vervolg

- Indien het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt het besluit overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toegezonden aan GS en zes weken na vaststelling bekendgemaakt, waarna het gedurende zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage wordt gelegd.
- Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State treedt het besluit niet in werking alvorens op het verzoek is beslist.



- Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen voor ontwikkelingen in het plangebied worden verleend.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

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

Marco Vonk  
secretaris

Maarten Divendal  
burgemeester