Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Nedereindseweg 543, Rijnenburg

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Kristel Hoogenboezem / Stijn Scheijven
Kenmerk	9499016
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord gaan met het vaststellingsrapport en de wijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

2. Het bestemmingsplan ‘Nedereindseweg 543’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN543RIJNE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN543RIJNE-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 543 wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor 1 woning;

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Dit bestemmingsplan regelt het wijzigen van de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 543 naar een woonbestemming. Het voormalige agrarisch gebruik is al beëindigd.

Context
Aanleiding
Het agrarische bedrijf op de locatie Nedereindseweg 543 is beëindigd en de bijbehorende landbouwgronden zijn verkocht. De rustende boer is voornemens om de locatie te verkopen. Aangezien er geen landbouwgrond meer bij de bedrijfslocatie aanwezig is, is het uitgesloten dat het agrarisch gebruik van de locatie zal herleven. Om die reden wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie verkocht aan een particulier. Op de bedrijfslocatie staan twee geschakelde loodsen met een gezamenlijke oppervlakte van 900 m² die de functieaanduiding 'bedrijf' hebben. Ter plaatse van deze functieaanduiding is als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering een bedrijf behorende tot maximaal categorie B2 toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De bestaande bebouwing en het gebruik van de twee geschakelde loodsen voor opslag- en verhuurdoeleinden blijft gehandhaafd.

Ligging plangebied
Het plangebied ligt in Rijnenburg in de wijk Vleuten – De Meern. Het plangebied is omringd door agrarische bedrijven en gronden en een aantal woonpercelen. Ten noorden van het plangebied loopt de Nedereindseweg.

Beoogd effect
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 543 gewijzigd in Wonen en wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering geborgd.

Juridische context
Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Het initiatief betreft een bestemmingsplan op aanvraag. Er is voor deze ontwikkeling geen startdocument, bouwenvelop of een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld/ vastgesteld. Het betreft een geringe planologische aanpassing (een gebruikswijziging van agrarisch naar wonen) op basis van de feitelijke situatie. Er is een hogere waardenbesluit vastgesteld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	Akkoord gaan met het vaststellingsrapport en de wijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen
Argumenten	
1.1	Met deze wijzigingen wordt het actuele beleid in het bestemmingsplan verwerkt.
	De toelichting wordt geactualiseerd met een tekst over de Ruimtelijke Strategie 2040 ‘Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad’. Daarnaast wordt een verschrijving in de titel van het gezondheidsbeleid Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023 hersteld. Hier stond een verkeerd jaartal.

Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan ‘Nedereindseweg 543’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN543RIJNE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN543RIJNE-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de. agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 543 wordt gewijzigd naar een woonbestemming.
Argumenten	
2.1	Het bestemmingsplan draagt bij aan realisatie van de ambities van de gemeente voor dit gebied.
	Met de aanwezige zonnepanelen wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities uit de omgevingsvisie. Daarnaast sluit het project goed aan bij de landschappelijke kenmerken van het gebied door het realiseren van een duidelijke groenstructuur aan de oost- en westzijde van het perceel. Het plangebied ligt in het buitengebied waar de druk op de gezondheid ten opzichte van een meer stedelijk gebied relatief laag is. Door het toevoegen van extra groen op het perceel wordt de kwaliteit van de leefomgeving nog verder versterkt. Dit sluit aan bij de ambities van de RSU 2040 en het gezondheids- en energiebeleid van de gemeente.
2.2	Het bestemmingsplan sluit aan bij de Interim Omgevingsverordening van de Provincie.
	Het bestemmingsplan past binnen kaders van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie voor het buitengebied. Door herinrichting van het terrein neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Om dit te kunnen borgen is een bestemmingsplanwijziging nodig.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
3.1	Het kostenverhaal is anders geregeld.
	Voor de uitwerking van dit plan is een planschadeovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer van dit plan en de gemeente. Het risico op planschade wordt hiermee afgewenteld op initiatiefnemer. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt via de leges. De economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Eventuele planschade wordt afgewenteld via een planschadeovereenkomst op initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Raad van State.

In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus tot en met 16 september 2021 ter inzage gelegen.
Er zijn geen zienswijzen ingebracht.
De directe omgeving is door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen.

Communicatie
Zie onder het kopje vervolg.

Niet-Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:
Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer
- vaststellingsrapport Nedereindseweg 543

Bijlagen informatie
- bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)