



Integraal Programma van Eisen

Gebiedsontwikkeling Ockhuizen

Samenvatting

De gemeente Utrecht heeft met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) de ambitie uitgesproken om van Utrecht een stad te maken die groener en gezonder is met rustige plekken. Dit betekent: een goede balans tussen de hoeveelheid woningen, groen, werkgelegenheid, voorzieningen en infrastructuur. Intussen werken we in de gemeente Utrecht ook aan de energietransitie om de klimaat- en energiecrisis tegen te gaan. Dit doen we door te zoeken naar duurzame oplossingen om minder afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen.

Het beeld van hoe we de stad en haar directe buitengebied (stedelijk uitloopgebied) in de toekomst voor ons zien staat in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU). Hierin is het gebied rond Ockhuizen als stedelijk uitloopgebied aangewezen voor meer, beter en beleefbaar groen en duurzame energieopwekking.

Over dit document

In dit Integraal Programma van Eisen (IpVE) presenteren we de plannen die zijn gemaakt voor Ockhuizen. De afgelopen maanden is er veel overleg geweest tussen betrokken partijen in het gebied en de initiatiefnemers van het zonnenveld. Dit heeft gezorgd voor een inrichting waarbij het gebied wordt gebruikt voor het opwekken van duurzame energie en het verbeteren van de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Hiervoor zijn er randvoorwaarden en eisen opgesteld waar de verschillende veranderingen in het gebied aan moeten voldoen. Het doel van dit IPvE is om inzicht te geven in deze eisen en kan vervolgens gebruikt worden voor het wijzigen van bestemmingen en aanvragen van vergunningen.

Er heeft een projectgroep met beleidsadviseurs van de gemeente Utrecht, in samenwerking met verschillende stakeholders, intensief samenwerkt om te komen tot een passende invulling van het gebied. Het gepresenteerde scenario is tot stand gekomen doormiddel van een aantal bestuurlijk tussentijdse keuzes. Hierbij is het programmatisch vertrekpunt leidend geweest. In het proces is er ook input opgehaald bij omwonenden en zijn bewoners op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen en het proces omtrent de gebiedsontwikkeling via verschillende kanalen.

Programmatisch vertrekpunt

Om richting te geven aan de opgaven en ambities heeft het college van de gemeente Utrecht de volgende uitgangspunten vastgesteld als programmatisch vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling in Ockhuizen:

- Behoud circa 50 hectare openheid en de middeleeuwse verkavelingsstructuur als kernwaarden van dit gebied;
- 15,4 hectare boscompensatie¹;
- Circa 30 hectare natuurontwikkeling;
- 35-40 hectare netto² zonneveld;
- Uitbreiding van recreatiemogelijkheden en toegankelijkheid.

Na het ophalen van kansen en bedreigingen bij een grote groep belangrijke partijen hebben we als gemeente Utrecht een integrale afweging gemaakt.

Onderzoek naar inrichting gebied Ockhuizen

Om de inrichting van het gebied rondom Ockhuizen te bepalen, hebben we zorgvuldig gekeken naar de kansen en mogelijkheden van het gebied. Was het mogelijk om ruimte maken voor de ontwikkeling van natuur, bos, wandel- en fietspaden? Hoe passen deze ontwikkelingen op het gebied van natuur, bos en recreatie binnen het plangebied? En lukt het om een zonneveld voor de opwek van duurzame energie in het gebied te realiseren? Het behoud van de

cultuurhistorische landschappelijke waarden en het behoud van het open zicht stonden centraal bij dit onderzoek.

Toekomstbeeld Ockhuizen

De toekomstige inrichting van Ockhuizen en het gebied gaat er nu als volgt uitzien:

Zonneveld

Voor 30 jaar komt er een zonneveld, het zonneveld is hiermee tijdelijk. Om het vrije uitzicht te behouden, komt dit zonneveld op een maximale hoogte van 80 cm. Het veld heeft een bruto oppervlakte van van 42,7 hectare. Door de landschappelijke inpassing van het zonneveld, valt het aantal netto hectare lager uit. De minimale nette oppervlakte 35 tot 40 ha wordt wel behaald, hiermee wordt de komende jaren duurzame energie opgewekt. Door op deze grote schaal duurzame energie op te wekken draagt de gemeente Utrecht bij aan de doelstellingen uit de Regionale Energie Strategie (RES). Met de aanleg van het zonneveld wordt rekening gehouden met de historische waarden, zoals de verkavelingsstructuur van het gebied en het karakteristieke open landschap.

Tussen de woningen in Ockhuizen en het zonneveld is er afstand. De eerste panelen van het zonneveld beginnen achter de eerste watergang. De grond onder het zonneveld wordt zo natuurvriendelijk



mogelijk beheerd en het zonneveld wordt ingepast met gebiedseigen vegetatie. Deze vegetatie mag iets boven de 80 centimeter van het zonneveld uitkomen wanneer dit langs de randen nodig is om het zonneveld uit het zicht te houden voor omwonenden en recreanten.

Na de genoemde periode van 30 jaar gaat het zonneveld weg en wordt het gehele gebied als natuur beheerd en ingericht voor groene recreatie en natuur. De gronden van het zonneveld zijn van bestemming gewijzigd van agrarisch naar natuur, waardoor na de looptijd van het zonneveld deze grond ook tot het natuurgebied van

¹ Voorheen boscompensatie, op basis van afspraken uit het Tracébesluit voor de verbreding van de A27/A12. Vanwege het door de regio gepresenteerde alternatief voor die verbreding, wordt boscompensatie niet ingezet voor de verbreding. Gezien voor andere projecten in de gemeente en provincie Utrecht soms ook boscompensatie nodig is, is het wel wenselijk om ruimte te reserveren voor boscompensatie.

² Netto houdt in: panelen van het zonneveld + technische inpassing. Bruto hectaren zijn hoger door o.a. landschappelijke inpassing.

landgoed Haarzuilens gaat behoren. Deze percelen zijn in totaal 47,5 hectare. Hierdoor draagt deze bestemmingswijziging bij aan de groene Schaalsprong in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 waarbij uitbreiding van natuur- en recreatieontwikkeling is opgenomen in het gebied rond Haarzuilens.

Natuur en recreatie

Er komt een nieuw fiets- en wandelpad, langs de zuidelijke rand van het zonneveld. Ook met de dieren in het gebied is rekening gehouden: tussen het zonneveld en de snelweg komt een ecologische corridor van minimaal 8 hectare voor de doelsoorten otter, bever en blauwborst. Door de omvang van de corridor kan er ook in het noorden een fiets- en wandelpad aangelegd worden.

Om bos te compenseren, worden aan de historische singels direct achter Ockhuizen bomen teruggeplaatst. Ook wordt er in een deel van het gebied zogeheten boomclumps, groepen bomen, geplaatst. Deze “clumps” zijn terug te vinden op de percelen aansluitend aan Klein Limburg. In de ecologische corridor, in de noordpunt van het gebied, worden naast een aantal boomclumps ook bos en bosschages gerealiseerd die mee tellen voor de boscompensatie en bijdragen aan de natuurlijke kwaliteit van het gebied. Als laatste wordt het gebied ten westen van de Thematerkade in de toekomst natuurvriendelijk en recreatief ingericht en beheerd.

Uit ons onderzoek is gebleken dat een deel van de gestelde 15,4 hectare boscompensatie kan plaatsvinden in het gebied. De overige hectares uit het vertrek punt passen niet in het toekomstbeeld voor het gebied bij Ockhuizen. Dit is al in eerdere ambtelijke afwegingen naar voren gekomen en op bestuurlijk niveau kenbaar gemaakt.

Inhoud

Samenvatting	2	3. Bestaande beleidskaders	11	6. Uitvoerbaarheid	22
Over dit document	2	3.1 Rijksbeleid	11	6.1 Samenwerking grondeigenaren	22
Programmatisch vertrekpunt	3	3.2 Provinciaal beleid	11	6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: reactie bewoners	23
Onderzoek naar inrichting gebied Ockhuizen	3	3.3 Gemeentelijk beleid	13	6.4 Technische uitvoerbaarheid: beheer	23
Toekomstbeeld Ockhuizen	3			6.5 Juridische uitvoerbaarheid	23
Natuur en recreatie	4	4. Ambities voor Ockhuizen	16	7. Hoe ziet het proces eruit	25
1. Waar gaat dit Integraal Programma van Eisen over?	6	4.1 Cultuurhistorie	16	7.1 Participatieproces	25
1.1 Het plangebied	6	4.2 Groenontwikkeling	16	7.2 Planning en planologisch proces	25
1.2 Aanleiding	6	4.3 Duurzame energie	17		
1.3 Doel gebiedsontwikkeling	7	4.4 Programmatische vertrekpunten	17		
1.4 Werkwijze	7	5. Hoe komt Ockhuizen eruit te zien?	18		
1.5 Leeswijzer	7	5.1 Toekomstbeeld Ockhuizen	18		
2. Huidige situatie Ockhuizen	8	5.2 Inrichting Ockhuizen	19		
2.1 Landschap van Ockhuizen	8	5.3 Integraal Programma van Eisen	19		
2.2 Cultuurhistorische waarden	9				
2.3 Natuurwaarden	9				
2.4 Recreatie	10				



1. Waar gaat dit Integraal Programma van Eisen over?

Dit Integraal Programma van Eisen (IPvE) gaat over Ockhuizen en het gebied rondom Ockhuizen. In dit eerste inleidende hoofdstuk staat wat onder dit gebied valt, wat de aanleiding is voor het onderzoek naar de ontwikkeling in dit gebied en welke punten we hebben meegenomen in het onderzoek.

1.1 Het plangebied

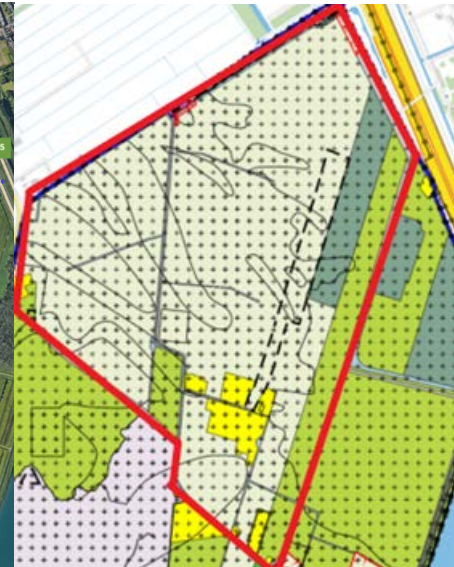
Ockhuizen in dit IPvE is het plangebied ten noorden van Haarzuilens; zie figuur 1. Dit gebied wordt omsloten door de A2 aan de noordkant, recreatiegebied Wielrevelt en de Haarrijnseplas aan de oostkant, het gebied heeft op dit moment grotendeels een agrarische functie (kleur lichtgeel in figuur 2) en is bereikbaar vanaf de Polderweg/Ockhuizerweg, Thematerkade en het Rijnveldsche Boschpad. Een deel van de grond in dit gebied is opgenomen in het natuurbeheerplan van de provincie Utrecht en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gronden die nu door het bestemmingsplan worden aangegeven als recreatie of natuur, worden niet meegenomen in de plannen voor dit gebied. Ze behoren wel tot het plangebied, maar zijn geen veranderingen gewenst. De gele kleur in figuur 2 geeft de bestemming wonen in het gebied aan.

1.2 Aanleiding

Een aantal agrariërs gebruiken en bezitten of pachten op dit moment de meeste grond in Ockhuizen. Zij willen hun grond beschikbaar stellen voor het opwekken van duurzame energie. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) is het gebied rondom Ockhuizen aangewezen om een landschappelijk raamwerk aan te leggen ten behoeve van natuur en recreatie en als zoekgebied voor duurzame



Figuur 1: Plangebied Ockhuizen



Figuur 2: Bestemmingsplan Ockhuizen, het plangebied heeft voornamelijk een agrarische bestemming

In de Regionale Energie Strategie (RES U16) is voor dit gebied een doelstelling voor het opwekken van duurzame energie opgenomen. Belangrijk bij het maken van de plannen is dat dit gebied een Rijks beschermd dorpsgezicht is vanwege de karakteristieke kenmerken: de openheid van het gebied, de relatie met kasteel De Haar en de unieke, middeleeuwse verkavelingsstructuur.

De gemeente Utrecht wil versnippering en gescheiden ontwikkeling van dit gebied voorkomen en zorgen voor een toekomstplan dat past in het beschermde dorpsgezicht. Daarom is afgesproken dat het hier nadrukkelijk om een ontwikkeling van het gebied gaat, dat zoveel

mogelijk rekening houdt met alle wensen en eisen. Dat betekent dat we kijken vanuit verschillende opgaven naar een volledig en gefaseerde (her)inrichting van het gebied. De toekomstige inrichting is daarom breder dan alleen het ontwikkelen van een zonneveld om duurzame energie op te wekken en bevat ook plannen voor natuurontwikkeling en nieuwe mogelijkheden voor recreatie in het gebied.

1.3 Doel gebiedsontwikkeling

Het belangrijkste doel van de ontwikkeling bij Ockhuizen is om de kernwaarden van het rijksbeschermd dorpsgezicht te combineren met de wens om bij te dragen aan 'groei in balans'. In de RSU is opgenomen aan deze wens bij te dragen door middel van duurzame energieopwekking en de ontwikkeling van recreatie en natuur.

Voor de ontwikkeling bij Ockhuizen, waarin we verschillende ruimtelijke ontwikkelingen, opgaven en waarden combineren, is één Integraal Programma van Eisen (IPvE) opgesteld. Dit IPvE geeft kaders en richtlijnen voor de investeringen die moeten worden gedaan door de gemeente, initiatiefnemers 'Ock-Zon' en andere betrokken partijen in het gebied. Het IPvE bevat daarom eisen over:

- Hoe zonnevelden gerealiseerd kunnen worden;
- Hoe de historische waarden van het gebied (de landschappelijke structuur) behouden blijven;
- Hoe de recreatie verder ontwikkeld kan worden;

- En hoe de natuurwaarden van het gebied worden verhoogd.

Het IPvE biedt een kader om nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te toetsen. Op basis van het IPvE wordt er een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied gemaakt³. Dit is de juridische vertaling van het IPvE. De eisen uit het IPvE zijn leidend bij het wijzigen van het bestemmingsplan en het afgeven van vergunningen om in eerste instantie af te mogen wijken van het nu geldende bestemmingsplan.

1.4 Werkwijze

We hebben een aantal stappen doorlopen om te komen tot dit IPvE:

- Oprichten projectgroep met inhoudelijke experts vanuit de gemeente: vanuit de domeinen Groen, Recreatie, Cultuurhistorie, Landschap, Stedenbouw en Energie is er gezamenlijk gekeken naar de ambities van de gemeente, de kansen en de mogelijkheden in het gebied.
- Betrekken van bewoners: inwoners en omwonenden van Ockhuizen zijn per mail en tijdens bijeenkomsten geïnformeerd over de plannen. Daarnaast was er een omgevingsmanager, die de zorgen en wensen van bewoners gedeeld heeft met de projectgroep. Hierdoor konden we deze zorgen en wensen meenemen in het definitieve ontwerp van het gebied. (In de bijlagen is de inbreng van de bewoners terug te vinden.)
- Gesprekken met overige betrokkenen: gedurende het proces zijn we steeds in gesprek geweest met verschillende belangrijke stakeholders. We hebben regelmatig gesprekken gevoerd met Natuurmonumenten, de provincie Utrecht en de initiatiefnemers

van het zonneveld. Met hen hebben we nauw samengewerkt om praktische zaken met elkaar afstemmen en tot een goed realistisch plan voor ontwikkeling van het gebied te komen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige situatie in Ockhuizen. Hoofdstuk 3 beschrijft de kaders vanuit beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de ambities voor het gebied in en om Ockhuizen. In hoofdstuk 5 staande eisen voor de herinrichting, opgesteld vanuit verschillende beleidsterreinen en rekening houden met de bestaande historische waarden in het gebied. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische, maatschappelijke, technische en juridische haalbaarheid van het voorstel. Tot slot geeft hoofdstuk 7 een toelichting op het vervolg voor de ontwikkeling van het gebied Ockhuizen.

In de bijlagen staan de verschillende onderzoeken naar bestaande natuur- en cultuurhistorische waarden en zijn verslagen van de participatiebijeenkomsten toegevoegd.

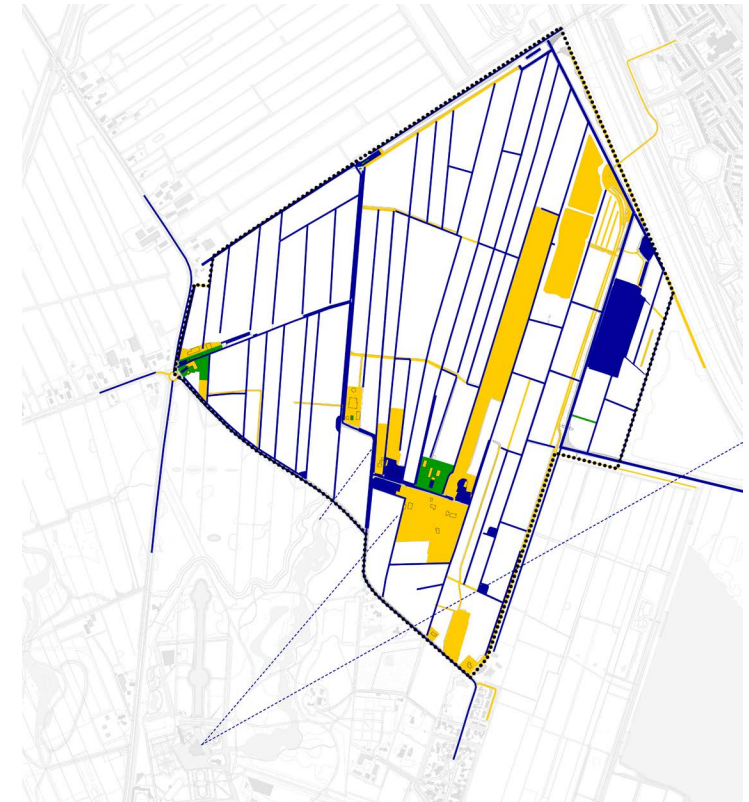
³ Na de invoering van de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan een Omgevingsplan.

2. Huidige situatie Ockhuizen

Ockhuizen is onderdeel van een rijksbeschermd dorpsgezicht, met belangrijke cultuurhistorische waarden. In dit hoofdstuk staat hierover meer geschreven in onder andere de context van de stedelijke groenstructuur. Ook wordt aandacht besteed aan de andere waarden van de stedelijke groenstructuur in en rondom Ockhuizen en hun betekenis voor natuur en recreatie.

2.1 Landschap van Ockhuizen

De polder rondom Ockhuizen is onderdeel van Landgoed Haarzuilens. Het landgoed heeft als kern Kasteel de Haar en het dorp Haarzuilens (zie figuur 3). Tot het landgoed behoren het park, bos, bosschages, boomgaarden, akkers en weiden en een eendenkooi. Al 2.000 jaar wonen er mensen in dit gebied. Natuurmonumenten brengt op het landgoed kleine akkers met historische gewassen terug in het landschap, bijvoorbeeld Wielrevelt en rondom de eendenkooi. De stukken grond die bij Natuurmonumenten in eigendom zijn in het gebied, hebben als doel om natuur in dit gebied voor de toekomst veilig te stellen. Een deel van het landgoed, ten noorden van Ockhuizen, is in particulier bezit, in bezit van de Provincie Utrecht of wordt verpacht door Natuurmonumenten. De meeste percelen in het landschap achter Ockhuizen hebben een agrarische bestemming en vindt er op dit moment (intensieve) akkerbouw, veeteelt en fruitteelt plaats.



Figuur 3: Cultuurhistorische waardenstellingsplattegrond door onderzoeksbureau SB4, maart 2022

Landbouw was oorspronkelijk economisch de belangrijkste functie van het gebied, maar staat nu onder druk. Onder meer door het gebrek aan bedrijfsopvolging, stikstofcrisis en ontwikkeling van de natuur. Nu functioneert het gebied ook als stedelijk uitloopgebied voor de stad Utrecht en kan deze functie richting de toekomst worden verstevigd. Dit is nodig voor het zeker stellen van voldoende groen, in de groeiende stad Utrecht. Om de cultuurhistorie van het landschap goed te benadrukken, is het van cultuurhistorische waarde dat in het landschap zichtbaar blijft dat dit gebied werd gebruikt voor het leven op het landgoed, met gebruiksfuncties voor kasteel en dorp.

2.2 Cultuurhistorische waarden

Doormiddel van een cultuurhistorische waardenstelling, uitgevoerd door onderzoeksbureau SB4, zijn de cultuurhistorische waarden van dit gebied vastgesteld. De polder rondom Ockhuizen is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Haarzuilens. Dit is hoofdzakelijk vanwege de architectuur en cultuurhistorische, archeologische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Figuur 3 laat zien welke cultuurhistorische waarden er in Ockhuizen zijn. De blauwgekleurde waarden zijn de elementen met de hoogste en daarbij belangrijkste waarden.

Voor de polder Ockhuizen zijn de volgende culturele waarden van belang (zie ook de cultuurhistorische waardenstelling in de bijlage):

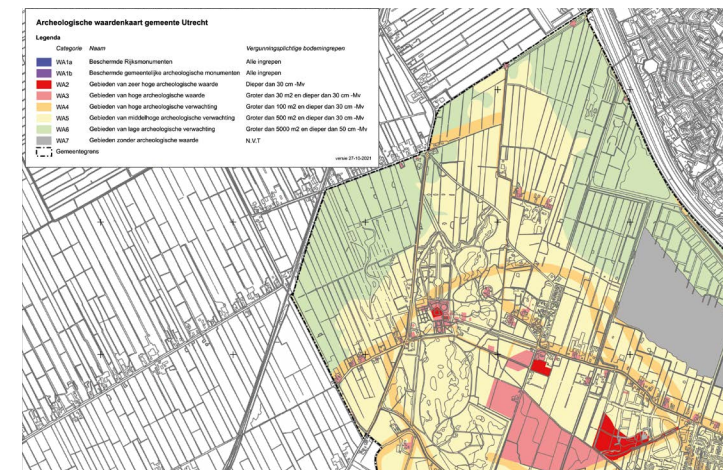
- De middeleeuwse ontginningsstructuren: de verkavelingen, de ontginningsassen, de zij- en achterkaden, de waterlopen en de doorgaande wegen. Deze zijn in het kasteelpark deels opgenomen in de nieuwe aanleg en in de omliggende polders nog grotendeels intact en onderling visueel herkenbaar;
- De in het gebied aanwezige historische bebouwing en bijzondere elementen, zoals de eendenkooi;

- Het uitzicht in verschillende richtingen vanuit Kasteel De Haar over het weidegebied. Een voorbeeld van een voor Nederland grootschalige particuliere 19e-eeuwse ontwikkeling;
- De bijzondere ruimtelijk-historische samenhang tussen het kasteel, het park en het dorp in een landschappelijke omgeving. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden;
- De archeologische terreinen. Figuur 4 laat zien dat wanneer er in de ondergrond gegraven wordt de kans groot is dat er archeologische vondsten worden gedaan.

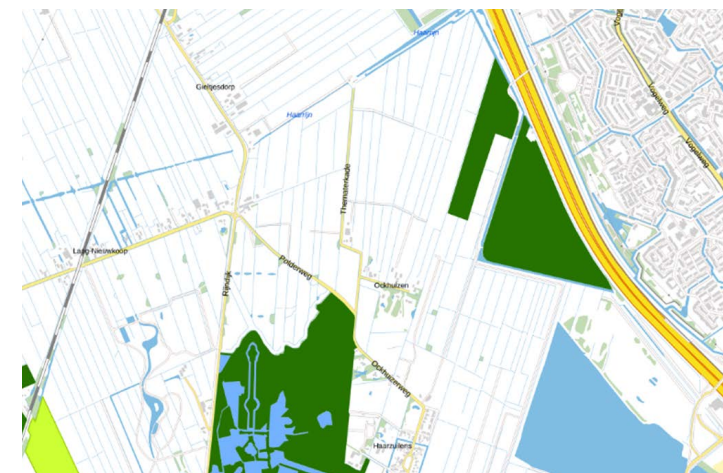
De belangrijkste cultuurhistorische waarden volgens het onderzoeksbureau zijn: de verkavelingsstructuur, het slotenpatroon en de eendenkooi.

2.3 Natuurwaarden

Doormiddel van een natuurtoets, uitgevoerd door onderzoeksbureau Viridis, zijn de natuurwaarden van dit gebied vastgesteld. Een deel van het gebied Ockhuizen functioneert als verbinding tussen de natuurgebieden de Haarrijnseplas en Het Groene Hart. Een deel hiervan is onderdeel van het NNN (Natuurnetwerk Nederland, figuur 5). Dit netwerk aangegeven met donkergroen in figuur 5 heeft ook een recreatieve waarde. Veel natuurgebieden binnen dit netwerk zijn bereikbaar door wandel- en fietspaden. Rond de stad heeft het netwerk daarmee een belangrijke functie voor behoud van cultuurhistorische waarden, natuur en recreatie. Een groot deel van de grond rondom Ockhuizen is al lang agrarisch. Het agrarische gebruik heeft invloed gehad op de bestaande natuurwaarden en de bodemkwaliteit van het gebied.



Figuur 4: Uitsnede van de Archeologische waardenkaart van de Gemeente Utrecht, okt. '21



Figuur 5: Natuurnetwerk Nederland in en rond Ockhuizen, bron: provincie Utrecht

In Ockhuizen zijn de volgende waarden met betrekking tot de natuur aanwezig (zie natuurtoets (Zwerver, 2021) in bijlage):

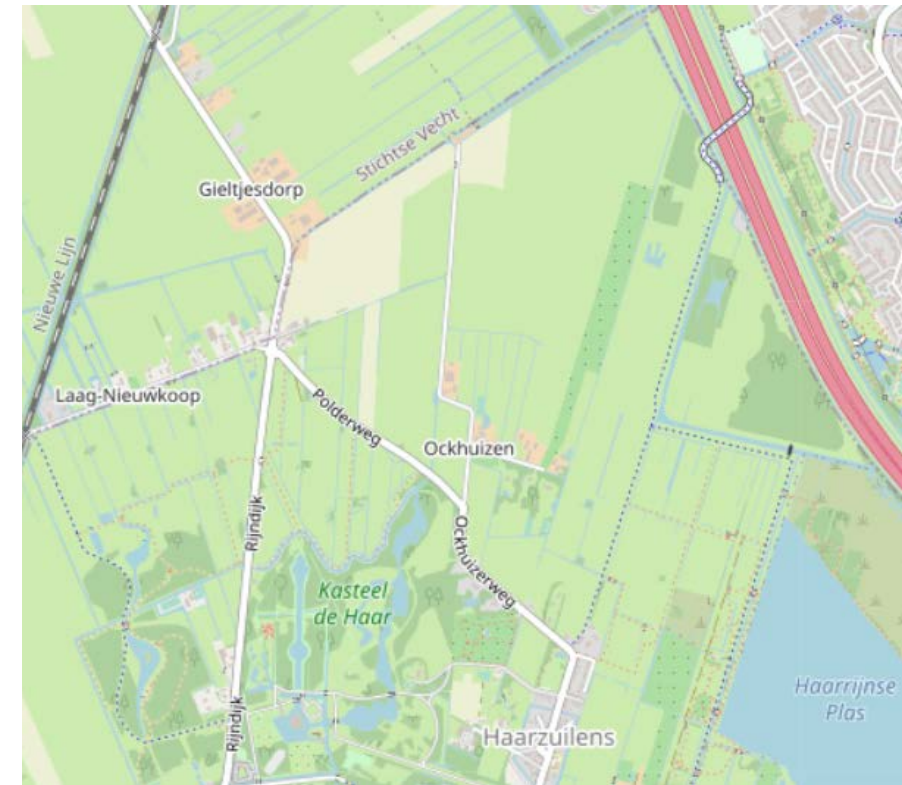
- De eendenkooi en kleinere bospercelen in het noordoosten van het gebied hebben een hoge biodiversiteit. Dit gebied dient als leefgebied voor onder meer wezels, reeën en de ringslang;
- In en rondom de bomenlanen en in het oosten van het gebied leven vleermuizen;
- In en langs de sloten leven kleine watersalamander, weidebeekjuffer, veenmol en kleine karekiet;
- Verschillende weidevogels, waaronder de kievit, scholekster en tureluur, broeden er;
- Op de weilanden en akkers leven de wezel, bunzing, ree en haas;
- Een kenmerkende soort voor het oosten van het gebied is de veenmol. Dit is een krekelachtig dier, die voornamelijk leeft in veengronden en in het voorjaar 's avonds en 's nachts te horen is.

2.4 Recreatie

Het recreatiegebied Haarzuilens is een groen recreatiegebied, bestemd voor gebruikers uit de omliggende dorpen en wijken en de bewoners van het gebied zelf. De vorige paragraaf 2.3. benoemt de recreatieve waarden in het gebied. In figuur 6 staan de huidige fietspaden, aangegeven met een grijze stippellijn en wandelpaden met een rode stippellijn, ook is de fietsbrug over de snelweg goed zichtbaar. De recreatiemogelijkheden binnen het gebied zijn beperkt. Mede omdat niet alle plannen voor het gebied in het verleden zijn uitgevoerd (zie paragraaf 3.2.5 voor verdere uitleg). Hierdoor zijn erop dit moment minder fiets- en wandelpaden dan wat in het gebied mogelijk is en wat wenselijk is, gezien de vraag naar recreatie in de gemeente Utrecht.

De recreatieve waarden in dit deel van het gebied zijn:

- Het beleven van de kenmerkende cultuurhistorie van het Landgoed Haarzuilens.
- Het beleven van de natuur van het Landgoed Haarzuilens.
- De recreatieve wandel- en fietspaden over en langs de percelen van Natuurmonumenten en provincie Utrecht.
- De fietsbrug als verbinding tussen het gebied en Maarssen/ Gemeente Stichtse Vecht met uitzicht op het agrarische deel van het landgoed Haarzuilens.
- De beleefbaarheid van rust en ruimte.



Figuur 6: Landgoed Haarzuilens en Ockhuizen, bron: Natuurmonumenten

3. Bestaande beleidskaders

Bij het maken van de plannen voor Ockhuizen houden we rekening met bestaand beleid. Dit kan beleid zijn dat is vastgesteld door de Rijksoverheid, de provincie of de gemeente. Het beleid zegt iets over de huidige situatie van het gebied Ockhuizen en de verhouding met andere gebieden in de omgeving.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Rijksbeschermd dorpsgezicht

Bij nieuwe ontwikkelingen in Ockhuizen willen we de waarden van het rijksbeschermd dorpsgezicht Haarzuilens in stand houden of versterken. Dit vloeit voort uit de aanwijzing Beschermd dorpsgezicht Haarzuilens (2013). Deze aanwijzing door de Rijksoverheid geeft aan dat de karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, die samenhangt met de historische ontwikkeling, het uitgangspunt moet zijn bij toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Dit is verankerd in het huidige gemeentelijke bestemmingsplan.



Woning in Haarzuilens die valt onder het beschermd dorpsgezicht

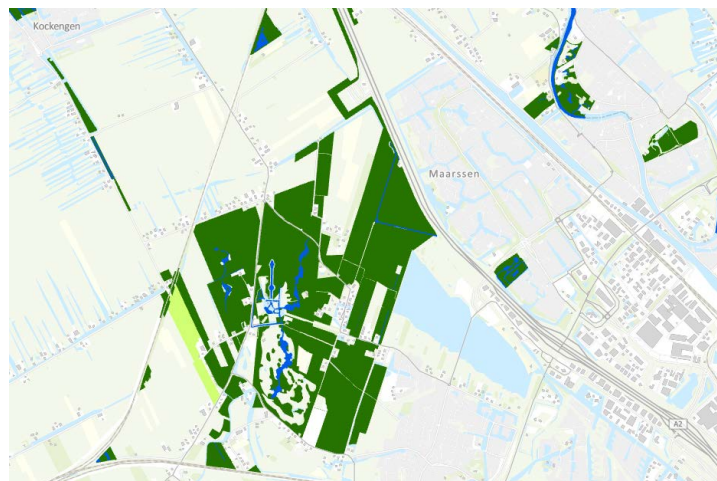
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Regionale Energiestrategie (RES)

Utrecht is onderdeel van de RES-regio U16 (Regionale Energie Strategie). De regio U16 bestaat uit 16 gemeenten, vier waterschappen en de provincie. Met de RES hebben deze partijen afspraken gemaakt over het opwekken van duurzame energie. De afspraken bevatten onder meer het aantal gigawatt uur (GWh), locaties voor de opwerk van duurzame energie en het volgen van de constructieve zonneladder van de Milieufederatie. De gemeente Utrecht levert ook een bijdrage in deze RES. Ockhuizen is in de RES aangewezen als zoekgebied voor het opwekken van duurzame energie.

3.2.2 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Met de omgevingsverordening heeft de provincie Utrecht een aantal kernkwaliteiten van het gebied rondom Ockhuizen benoemd. In de Omgevingsvisie van de Provincie Utrecht (2021) is het gebied rond Ockhuizen aangewezen voor de ontwikkeling van een groen-blauwe en recreatieve structuur. Dit houdt in dat er in dit gebied natuur en water en recreatiemogelijkheden ontwikkeld kunnen worden. Ook heeft de Provincie Utrecht uitgangspunten voor uitbreiding en versterking van het bos opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze uitgangspunten hebben betrekking op het beschermen van de bestaande bossen en het verbeteren van verbindingen tussen de bestaande bossen in de provincie. Ook bestaan er uitgangspunten voor nieuwe bossen, met aandacht voor vernieuwende ideeën voor nieuw bos en de ontwikkeling van recreatie en opwek van duurzame energie.



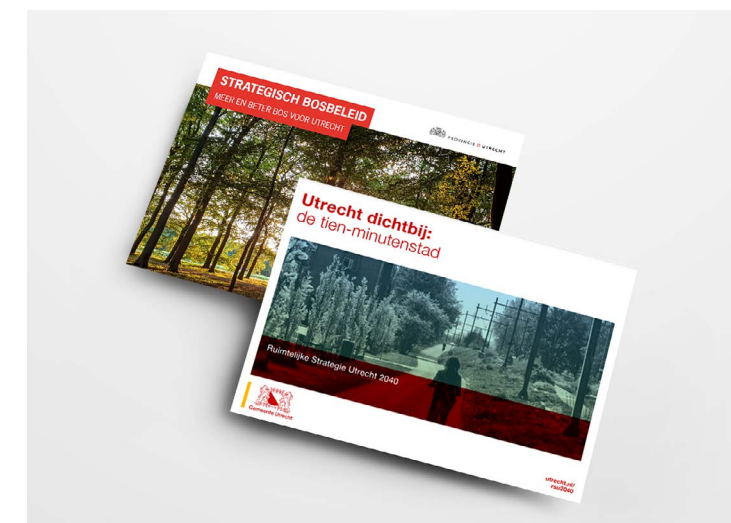
Figuur 7: Kaart Natuurbeheerplan 2022

3.2.3 Natuurnetwerk Nederland

NNN heeft in de omgevingsverordening een beschermde status. Dit houdt in dat nieuwe plannen geen activiteiten of wijzingen aan de natuur mogelijk maakt binnen NNN die nadelige gevolgen kunnen hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN. Natuurmomenten heeft, vanuit het van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het programma Recreatie om de Stad (RodS), een groot deel van het gebied al ingericht voor natuur en recreatie. Het overige deel van het gebied wordt nog verpacht voor agrarisch gebruik. Voor de toekomst is de ambitie om het Natuurnetwerk Nederland in dit gebied uit te breiden en ook dit deel in te richten als natuur en toe te voegen aan het netwerk. Deze ambitie is opgenomen in Natuurbeheerplan 2023 (zie figuur 7).

3.2.4 Strategisch bosbeleid

In het Strategisch Bosbeleid van de Provincie heeft de Provincie Utrecht een vertaling gemaakt van de landelijke Bossenstrategie uit 2020. Deze strategie voortgekomen uit het Klimaatakkoord (2019). Hierin is afgesproken dat er 10% meer bos komt in Nederland in 2030. In de Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2021) staan ook de uitgangspunten om het bos uit te breiden, belangrijke verbindingen te behouden en versterken en de natuurkwaliteit te verbeteren. De Provincie Utrecht ambieert om tot 2040 het huidige gebied aan bos in de provincie met 1.500 hectare te vergroten. Dit staat beschreven in Bosbeleid (mei 2022). Haarzuilens is aangewezen als een gebied waar mogelijk een deel van deze ambitie ontwikkeld kan worden.



3.2.5 Landinrichtingsplan

Met het Landinrichtingsplan uit 2006, is de doelstelling voor een openbaar toegankelijk recreatiegebied met doorgaande recreatieverbindingen voor wandelaars en fietsers vastgesteld. Een deel van dit plan is uitgevoerd in het kader van het voormalige programma Recreatie om de Stad (RodS). Het overige deel van het Landinrichtingsplan uit 2006 is niet geheel uitgevoerd door de keuze van de Rijksoverheid om te bezuinigen op de financiering van het programma RodS. De ambities uit het Landinrichtingsplan blijven bestaan en zijn overgenomen in de Omgevingsvisie van het deelgebied Vleuten de Meern.



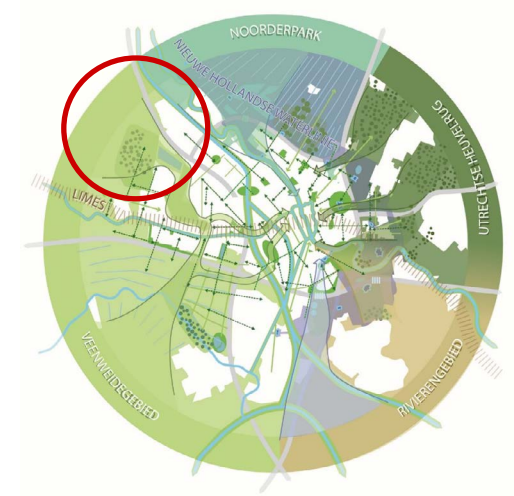
Figuur 8: Ockhuizen in de RSU (2021)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU)

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) is het gebied Ockhuizen als 'nieuw' groen aangeduid. Het gebied is volgens de RSU 2040 geschikt voor een landschappelijke inrichting. Hiermee moet de gewenste extra 100 hectare voor groen in het landgoed Haarzuilens voor 2040 gerealiseerd worden. Daarnaast is Ockhuizen aangewezen als zoekgebied voor het opwekken van duurzame energie, door middel van windturbines en/of zonnepanelen. De gele en groene kleur in figuur 6 laat het zoekgebied voor duurzame energie en 'nieuw groen' zien. In de RSU is tevens vastgelegd dat Utrecht een natuur inclusieve stad wil zijn. Dit betekent dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de natuur en biodiversiteit worden versterkt.

Ockhuizen maakt deel uit van een van de groene Scheggen. Dit zijn groengebieden die in de RSU zijn benoemd om de ambitie 'verbonden stad en stad van de toekomst met ruimte voor Utrechtse inwoners om te recreëren en te ontspannen in het groen' uit te drukken. Groene Scheggen zijn gebieden waar flora en fauna floreren en de biodiversiteit toeneemt. Figuur 9 toont goed hoe Ockhuizen is gelegen in één van deze groene Scheggen. De dikke pijlen richting het centrum geven aan hoe inwoners van de stad via een groene Scheg naar het groen om de stad kunnen komen.



Figuur 9: Groene Scheggen van Utrecht

3.3.2 Omgevingsvisie Vleuten- de Meern

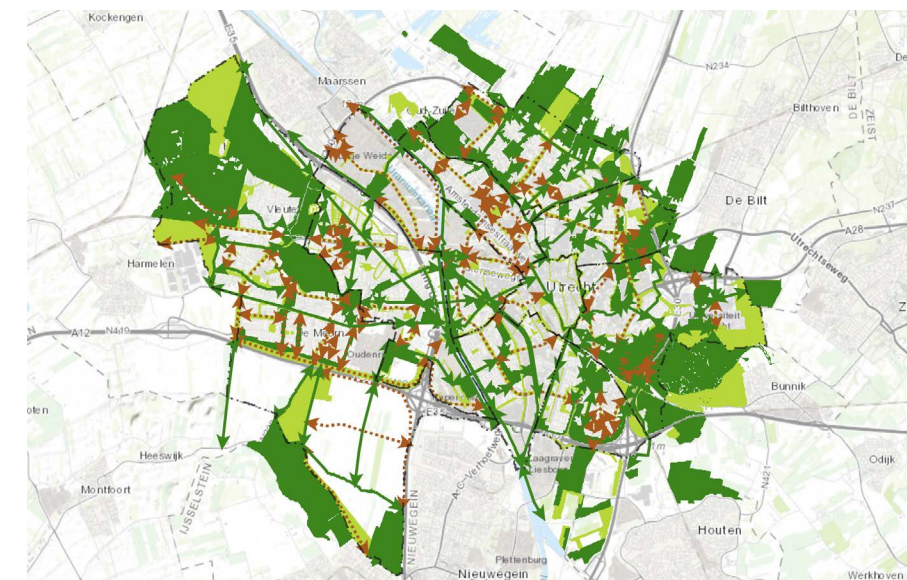
In de Omgevingsvisie, deelgebied Vleuten- de Meern (2018) is aangegeven dat het gebied Ockhuizen moet bijdragen aan de recreatievraag van de omgeving en de wens uit de wijk om onder meer het cultuurhistorisch landschap rond Haarzuilens te koesteren. In deze visie is opgenomen om de nog niet gerealiseerde delen met betrekking tot recreatie mogelijkheden van het Landinrichtingsplan uit 2006 alsnog uit te voeren.



3.3.3 Groenstructuurplan (2018)

In het Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' is beschreven hoe de gemeente Utrecht de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het groen in de stad wil vergroten, de biodiversiteit wil versterken en de stad door middel van meer groen weerbaarder wil maken tegen de gevolgen van de klimaatverandering. In het plan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren aangeduid. De stedelijke groenstructuur is gebaseerd op de ruimtelijke samenhang van het groen in en om de stad en bestaat uit gebieden en verbindingen met een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en/of ecologische waarde of potentie. Het gebied Ockhuizen is onderdeel van de stedelijke groenstructuur (zie fig 10) vanwege de waarden zoals beschreven in hoofdstuk 2 en de behoefte aan de ontwikkeling van groen uitloopgebied voor recreatie die nodig is vanwege de groei van de stad.

Ontwikkeling die niet bijdraagt aan of ten koste gaat de doelstellingen van de stedelijke groenstructuur moet gecompenseerd worden in vierkante meters of in verbetering van de groene kwaliteit in of nabij het gebied of op een andere plek binnen de gemeentegrenzen. Hoe deze groencompensatie gerealiseerd moet worden is per gebied verschillend en is ook afhankelijk van de type ontwikkeling waarvoor er compensatie moet plaats vinden. In hoofdstuk 5 zijn een groot deel van de groencompensatie eisen voor deze ontwikkeling verwerkt, in de laatste paragraaf van hoofdstuk 6 wordt een globale opsomming gegeven van welke wat we onder groencompensatie beschouwen.



Figuur 10: Groenstructuurplan uit 2018

Figuur 10: Groenstructuurplan uit 2018

3.3.4 Utrechtse Soortenbeleid (2018)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt de gemeente extra rekening met een aantal dier- en plantsoorten in Utrecht. Welke soorten dit, naast de soorten uit de Wet Natuurbescherming, zijn staat in de nota Utrechtse soortenlijst. Om erachter te komen om welke dier- en plantensoorten het Ockhuizen gaat, hebben we een natuurtoets uitgevoerd. De uitkomsten hiervan staan in de bijlagen.



4. Ambities voor Ockhuizen

Het doel van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) is om ervoor te zorgen dat iedereen in de stad gezond kan leven. Met de verwachte groei naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040 groeit ook de vraag naar groen, voorzieningen, banen, mobiliteit en (duurzame) energie. Aan de hand van zogenoemde barcode⁴ brengt de gemeente Utrecht balans tussen de groei van de stad en de ruimte om die stad leefbaar en gezond te houden. Dit noemen we: verdichten en vergroenen in balans.

In het gebied rondom Ockhuizen wil de gemeente Utrecht meerdere ambities samenbrengen. Dit is niet alleen technisch een uitdaging, maar ook maatschappelijk gezien soms lastig. Het gebied heeft echter genoeg mogelijkheden en kansen om de komende jaren te verbeteren. In dit hoofdstuk staat welke ambities de gemeente heeft voor Ockhuizen en omgeving.

4.1 Cultuurhistorie

De uitgangspunten voor ontwikkeling zijn dat het cultuurhistorisch landschap van Haarzuilens, de verkavelingsstructuur, openheid, het slotenpatroon en de bestaande zichtlijnen van het gebied Ockhuizen zoveel mogelijk intact moeten blijven, én waar mogelijk verbeterd moeten worden. Dit kan onder andere door een aantal historische landschapselementen terug te brengen. Denk aan een perenlaantje en oude wilgensingels.

4.2 Groenontwikkeling

Door dit gebied natuurvriendelijk te ontwikkelen, draagt het bij aan de kwaliteit van het stedelijk groen van de gemeente Utrecht. Met de integrale plannen wordt het gebied rondom Ockhuizen een aantrekkelijk groen gebied voor mensen uit de stad. We maken de plannen zo dat het gebied beter openbaar toegankelijk wordt en aantrekkelijk blijft voor fietsers en wandelaars. De ontwikkeling van de natuur in dit gebied draagt ook bij aan het herstel van biodiversiteit.

4.2.1 Natuur versterken

De gemeente Utrecht wil de natuur van de Haarrijnseplas met het Groene Hart verbinden. Daarom is er de behoefte om een ecologische corridor te ontwikkelen, die bij voorkeur net als in het verleden voornamelijk bestaat uit bos, moerasbos en rietland. Zo zorgen we ervoor dat bijzondere dieren zoals de otter, de bever en de blauwborst zich goed tussen de gebieden kunnen bewegen. Bovendien versterkt de corridor ook het leefgebied van vele

⁴ De Utrechtse barcode laat zien wat er per 10.000 woningen moet komen aan andere voorzieningen zoals groen, recreatie, energie, etc.

andere soorten dieren. Bijvoorbeeld de kleine watersalamander, de bittervoorn, de waterspitsmuis de kleine karekiet. En rondom het bos de wezel, de egel, de ringslang, de koekoek en de staartmees.

4.2.2 Recreatie versterken

De ambitie is om Ockhuizen en omgeving aantrekkelijk te maken voor recreatie voor inwoners van de gemeente Utrecht, maar ook voor inwoners van Vleuten, Haarzicht en Haarzuilens en de nieuw te realiseren wijk Haarrijn. Dat kan door een deel van de weilanden te veranderen in bos of andere natuur. En door het aanleggen van aantrekkelijke fiets- en wandelroutes. Daarbij verbeteren we de groene scheg Maximapark – Haarzuilens. Met een fiets- en wandelverbinding tussen Utrecht/Maarssenbroek en het Groene Hart lossen we een regionaal ontbrekende schakel op.

4.2.3 Boscompensatie

Boscompensatie voor Ockhuizen is opgenomen als vertrekpunt door de mogelijke verbreding van de A27/A12. Door het gepresenteerde alternatief hoeft boscompensatie voor de verbreding niet meer plaats te vinden in Ockhuizen. Toch zijn er in de gemeente Utrecht en provincie Utrecht voldoende andere projecten die vragen om boscompensatie. Ockhuizen leent zich het beste voor boschages en niet goed voor een aaneengesloten bos, waardoor niet alle vormen van compensatie hier passen.

4.3 Duurzame energie

Het gebied achter Ockhuizen is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 aangewezen als zoekgebied voor grootschalige duurzame energieopwekking met behulp van windturbines en/of zonnepanelen. In de Regionale Energiestrategie van de regio U16 (RES U16) heeft de gemeente Utrecht de ambitie opgenomen om in Ockhuizen duurzame energie op te wekken. Voor de ambities die daarin zijn vastgelegd is er een zonnenveld nodig met een oppervlakte van 35 tot 40 ha netto.

4.4 Programmatische vertrekpunten

Met de verschillende ambities willen we in het gebied verschillende doelen bereiken. Omdat het gaat om een integrale gebiedsontwikkeling waarbij we alle genoemde opgaven willen meenemen, is het van belang dat we elke ambitie even goed onderzoeken en opnemen in de ontwikkelplannen. Daarom heeft het College een aantal uitgangspunten voor het realiseren van de ambities gesteld:

- Behoud circa 50 hectare openheid en de middeleeuwse verkavelingsstructuur als kernwaarden van dit gebied;
- 15,4 hectare boscompensatie;
- Circa 30 hectare natuurontwikkeling;
- 35 tot 40 hectare netto zonnenveld;
- Uitbreiding van recreatiemogelijkheden en toegankelijkheid.

Deze uitgangspunten geven richting aan de ambities uit de Regionale Strategie Utrecht 2040, waarbij ook uitgegaan wordt van het combineren van de verschillende opgaven. Het volgende hoofdstuk geeft aan hoe de ambities zijn onderzocht en afgewogen voor een toekomstbeeld, ook bevat het hoofdstuk de eisen voor de inrichting van het gebied.

5. Hoe komt Ockhuizen eruit te zien?

Hoe komt het gebied rondom Ockhuizen eruit te zien? We hebben hierbij gekeken naar onze ambities en de huidige waarden van het gebied. Dat hebben we gedaan op basis van onderzoeken, gesprekken met bewoners, belanghebbenden en grondeigenaren en met adviseurs vanuit de verschillende thema's die een rol spelen in het gebied. Het resultaat hiervan lichten wij hieronder toe.

5.1 Toekomstbeeld Ockhuizen

Ockhuizen is in de toekomst een aantrekkelijk en goed toegankelijk landschap dat bestaat uit velden en hooilanden, sloten, moerasjes en kleine bosjes, waarin een grote diversiteit aan planten en dieren leeft. Het gebied wordt in fasen ontwikkeld en onderdeel van Landgoed Haarzuilens, dat op basis van het Landinrichtingsplan uit 2006 is ingericht.

We verbeteren de toegankelijkheid van het gebied door nieuwe wandel- en fietsverbindingen te realiseren. Hierdoor is de rust en ruimte in dit gebied beter te beleven. Ook verbeteren we de natuurkwaliteiten door een ecologische gang (corridor), het verschralen van de grond en het natuurvriendelijke maken van oevers om het zonnepark. Hierdoor verwachten we dat er nieuwe diersoorten in het gebied komen, zoals de blauwborst, otter en bever. We behouden de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht, waarbij de huidige verkavelingsstructuur en de openheid van het gebied leidend zijn. Daarom blijven de zonnepanelen onder



ooghoogte (80cm hoog), komen hoge bomen langs randen van het plangebied en is de begroeiing in het open gebied maximaal 3 meter hoog. Ook houden we het bestaande slotenpatroon intact. Voor een periode van 30 jaar, maken we de productie van duurzame energie op grote schaal mogelijk. Daarna komt deze ruimte beschikbaar voor natuurontwikkeling en recreatief groen. Uiteindelijk is het hele plangebied volledig onderdeel van het Landgoed Haarzuilens en is er in het gebied meer kwalitatief beleefbaar groen aanwezig. Zo werken we aan een mooi natuur- en recreatiegebied voor omwonenden van Ockhuizen, bewoners uit de stad en omliggende dorpen en wijken.

5.2 Inrichting Ockhuizen

In de ontwerpfasen hebben we gekeken naar hoe we de verschillende ambities op het gebied van recreatie, boscompensatie, duurzame energieopwekking en natuurontwikkeling kunnen combineren. De basis voor de nieuwe inrichting is het behouden van de openheid en de verkavelingsstructuur.

Omschrijving van de inrichting

30 jaar produceren we op grote schaal duurzame energie met een zonneveld achter Ockhuizen. Dit zonneveld heeft een bruto oppervlakte van 42,7 hectare. Om het vrije uitzicht te behouden, komt het zonneveld op een hoogte van maximaal 80 centimeter. Ook wordt het zonneveld aangelegd aan de hand van de bestaande verkavelingsstructuur van het gebied. Door de landschappelijke inpassing blijft er netto 35 tot 40 hectare over voor het zonneveld. Er komt een afstand tussen het zonneveld en de woningen in Ockhuizen, door het zonneveld achter de eerste watergang te laten beginnen, zodat het zonneveld zoveel mogelijk uit het zicht van de bewoners is. Daarnaast zorgen we ervoor dat de grond onder het zonneveld en tussen de zonnepanelen zo natuurvriendelijk mogelijk wordt beheerd. Het zonneveld wordt ingepakt met gebiedseigen vegetatie (rietkragen).

Na de periode van 30 jaar gaat het zonneveld weg en wordt het gehele gebied natuurvriendelijk en recreatief beheerd en ingericht. De gronden die nu een agrarische bestemming hebben krijgen gefaseerd de bestemming natuur. Deze percelen zijn in totaal 47,5 hectare. Hierdoor draagt deze bestemmingswijziging bij aan de toekomstige natuur- en recreatieontwikkeling van Landgoed Haarzuilens. Dit stellen we nu veilig door nu al afspraken te maken over de aankoop van deze gronden.

Er komt een nieuw fiets- en wandelpad, langs de noordelijke en zuidelijke rand van het zonneveld. Ook met de dieren in het gebied is rekening gehouden: tussen het zonneveld en de snelweg komt een ecologische corridor van minimaal 5 hectare met leefgebied voor de doelsoorten otter, bever en blauwborst. Daaraan vast komt een recreatieve corridor van 100 meter breed waar een fiets- en wandelpad aangelegd wordt. Als laatste worden de gronden ten westen van de Thematerkade, die niet zijn opengesteld door Natuurmonumenten voor wandelaars, ook natuurvriendelijk en recreatief ingericht en beheerd.

Om nieuwe bomen te realiseren, in totaal zo'n 5 hectare, worden aan de singels direct achter Ockhuizen bomen teruggeplaatst. Ook worden in een deel van het gebied groepen bomen geplaatst. Deze groepen zijn terug te vinden op de percelen aansluitend aan Klein Limburg en in de ecologische corridor in de noordpunt van het gebied in de vorm van moerasbos.

5.3 Integraal Programma van Eisen

Per onderdeel van het programmatisch vertrekpunt (toelichting hierover in paragraaf 4.5) beschrijven we hier de kwalitatieve eisen die gelden voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied Ockhuizen.

5.3.1 Cultuurhistorie

We behouden circa 50 hectare openheid en willen het historische karakter van de omgeving en de beleving voor bewoners en bezoekers van het gebied garanderen. Daarom moeten nieuwe ontwikkelingen aan de volgende eisen voldoen:

- Herstellen van historische landschapselementen: perenlaantje ten westen van de Thematerkade en wilgensingels achter Ockhuizen. Voor het perenlaantje en de wilgensingels geldt geen maximumhoogte.

- Aanbrengen van gebiedseigen boomclumps (groepen bomen) in het gebied tussen het perenlaantje en de Polderweg van in totaal 2 hectare. Hiervoor geldt geen maximumhoogte.
- Behouden van het huidige slootprofiel van het gebied, want deze sloten vormen de kenmerkende verkavelingsstructuur. Een uitzondering geldt voor sloten die in het verleden al eens zijn aangepast en voor sloten die nodig zijn voor de buitenranden van het zonneveld. Die krijgen natuurvriendelijke oevers.
- Het zonneveld mag maximaal 80 cm boven het maaiveld uitkomen. Dat is onder zichthoogte. Zo behouden we de beleving van de openheid van het gebied.
- Het zonneveld wordt geplaatst in een oost-westopstelling. Hiermee volgen we de lijnen van de kenmerkende verkavelingsstructuur in het gebied.
- Binnen de open gebieden mag begroeiing maximaal 3 meter hoog zijn. Langs de randen van dit gebied is het mogelijk om hogere begroeiing aan te brengen (zie bijlage voor kaartmateriaal. Op het zonneveld wordt schaduw voorkomen doordat de hoogte van de begroeiing langs de randen van het zonneveld wordt beperkt.).
- We doen eventueel archeologisch onderzoek, afhankelijk van hoe diep gegraven moet worden.

5.3.2 Boscompensatie

In het plan bleek het niet haalbaar om 15,4 hectare aan bos te compenseren. Een bos van deze omvang past namelijk niet bij de wens om de openheid van het gebied te behouden. Het is wel mogelijk om een deel hiervan (ongeveer 5 hectare) te realiseren in het gebied. Boscompensatie betekent dat er minimaal 100 vierkante meter aan bomen bij elkaar staan of dat er 20 bomen in een rij staan. Het terugbrengen van verloren cultuurhistorische elementen in het gebied kan meetellen als boscompensatie, en moet daarom ook voldoen aan de eisen voor bos:

- Aan te planten bomen die bijdragen aan het boscompensatie moeten passen binnen de gedefinieerde cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het gebied. Zie hiervoor de cultuurhistorische eisen over de hoogtebeperking etcetera in de bijlagen.
- Er mogen alleen bomen geplant worden die geschikt zijn en passen bij de bodemgesteldheid en waterpeil van het gebied. Hierbij zijn belangrijke uitgangspunten dat de bomen inheems zijn en dat ze zijn gekweekt op een vergelijkbare ondergrond.
- Minimaal de helft van het oppervlak boscompensaties bestaat uit bos dat zichzelf ontwikkelt. Wel begeleiden en sturen we deze ontwikkeling, om te voorkomen dat er ingewaaide niet-inheemse soorten komen.

5.3.3 Duurzame energie

Er wordt duurzame energie geproduceerd met een zonneveld, ter grootte van 35 tot 40 hectare netto. Dit betekent dat het veld in praktijk bruto groter uitvalt doordat het zonneveld landschappelijk moet worden ingepast en ook de techniek van het zonneveld in het gebied terecht komt. Om te zorgen dat de duurzame productie van energie past binnen het landschap en de overige ambities, zijn de volgende eisen gesteld:

- Onder en rond de zonnepanelen moet kruidenrijk grasland gerealiseerd worden. Mocht dit niet haalbaar zijn, moet de begroeiing onder de zonnepanelen van een zo hoog mogelijke kwaliteit zijn. Deze begroeiing moet natuurvriendelijk beheerd worden.
- Het noodzakelijke inkoopstation moet worden ingepast door middel van gebiedseigen klimplanten/boschage. Op deze manier gaan ze op in de omgeving. Ook moeten ze voorzien worden van nestkasten en vleermuisverblijfplaatsen. Waar mogelijk worden

dezelfde maatregelen doorgevoerd voor de transformatoren en accu's, rekening houdend met onderhoud- en veiligheidseisen.

- Rondom de zonnenvelden komt een afscheiding die zo natuurlijk mogelijk wordt gerealiseerd, bij voorkeur middels een sloot en/of natuurvriendelijke oever. Waar nodig wordt gebruik gemaakt van hagen, hekken en/of camerabeveiliging zodat de afscheiding voldoet aan de verzekeringseisen.
- Er moet onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden voor de begroeiing die het gehele jaar groen is rondom het zonneveld en de dichtheid hiervan.
- De zonnepanelen liggen in een oost-westopstelling van maximaal 80 cm hoog boven maaiveld (onder zichthoogte, zie cultuurhistorische eisen). Dat betekent dat de zonnepanelen worden geplaatst in de richting van het landschap, dus aflopend richting het noorden. De zonnepanelen volgen hierbij de glooiing van het landschap.
- Zonnepanelen moeten worden ingepast met gebiedseigen vegetatie, hierbij wordt rekening gehouden met het voorkomen van schaduw op het zonneveld. In combinatie met de maximale hoogte van de zonnepanelen is het zonneveld daardoor zoveel als mogelijk uit het zicht voor zowel bewoners als recreanten van het gebied.
- Na de doorlooptijd van het zonneveld (30 jaar) moeten de zonnepalen op een dan zo goed mogelijk beschikbare manier hergebruikt of gerecycled worden.
- Bij het ontwerp van het zonneveld wordt rekening gehouden met licht, water en zuurstof onder het zonneveld, zodat de bodemkwaliteit verbetert.
- Er moet onderzocht worden of het mogelijk is om waterinsectvriendelijke zonnepanelen te gebruiken.
- Er moet gestreefd worden naar panelen die zo min mogelijk schittering geven.

- Het zonneveld en de bijbehorende techniek mag niet de wettelijke normen met betrekking tot geluid en straling overschrijden.
- Alle techniek dat hoort bij het zonneveld moet worden ingepast in het landschap.
- Er moet een plan in geval van brand opgesteld worden.
- De initiatiefnemers/eigenaar van het zonneveld, is ook verantwoordelijk voor het opruimen van het zonneveld en de bij behorende techniek.

5.3.4 Natuurontwikkeling

In het gebied wordt, gedurende een termijn van 30 jaar, nieuwe natuur ontwikkeld. Hierdoor is de natuur in dit gebied over 30 jaar in totaal circa 80 hectare. Hiervoor zijn de volgende eisen opgesteld:

- Minimaal 5 hectare moeras en moerasbos als leefgebied voor de blauwborst:
 - Ongestoorde natuur.
 - Verschillende lagen vegetatie (maaiveld, struiken en bomen).
 - Watergang met natuurvriendelijke oever voor dieren, waaronder de kleine watersalamander en kleine karekiet.
 - De bestemming wijzigt naar natuur
 - Ook geschikt voor de diersoorten otter en bever.
- Minimaal 3 hectare als toegankelijke natuur ten noorden van het zonneveld:
 - Op 100m afstand van het moeras een recreatieve route.
 - Soortenrijk (vochtig of droog) grasland.
 - Landschappelijk en natuurvriendelijk beheerd.
 - Gebied waar onder andere hazen en reeën van het Wielrevelt naar het Groene Hart kunnen.
 - Natuurbestemming.
- Na de doorlooptijd van het zonneveld wordt de grond onder het zonneveld ook soortenrijk (vochtig of droog) grasland. In totaal is er na 30 jaar sprake van 47,5 hectare ontwikkelde natuur. Dit is de

ecologische corridor, de gronden van het zonnepark en de gronden ten zuiden van het zonneveld samen.

- Het gebied ten westen van de Thematerkade ontwikkelt gedurende 30 jaar richting soortenrijk (vochtig of droog) grasland. Samen met de al opengestelde gronden in dit gebied, is dit gebied in totaal 37 hectare.
- De gronden bestemd als natuur moeten worden beheerd als natuur. Hierdoor is het mogelijk dat er meerdere beheer partijen in het gebied komen.
- De oevers om het zonneveld worden natuurvriendelijk ingericht zodat verschillende diersoorten er kunnen leven. De begroeiing is maximaal 3 meter hoog, zodat schaduw op het zonneveld wordt voorkomen, (zie cultuurhistorische eisen).
- Aan de randen van de sloten moet er voldoende afstand worden gehouden tot de panelen, aan de ene kant 1 meter een aan de andere kant 3 meter.
- Alle gerealiseerde natuur, boscompensatie, landschappelijke inrichting en afwerking, en recreatieve voorzieningen blijven bestaan, ook als het zonneveld wordt weggehaald.
- In het hele gebied geldt een aanlijnplicht voor honden. Zo verstoren ze onder andere de reeën, vogels en hazen niet.
- Inpassing van recreatie in de verdere uitwerking van het ontwerp dient in samenhang uitgevoerd te worden met ecologie.
- Voor het beheer van het zonneveld wordt een beheerplan opgesteld. Geen gemeentelijke gelden, buiten gemeente om.

5.3.5 Recreatie

De recreatiemogelijkheden en toegankelijkheid van het gebied worden uitgebreid. Hiervoor zijn de volgende eisen opgesteld:

- Er komt een fiets- en wandelpad door de noordpunt van het gebied. Deze loopt van de fietsbrug naar het gemaal en naar de Schenkeldijk. Zo lossen we een ontbrekende schakel in het

recreatieve netwerk op. Bij de keuze van het tracé dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden en de ligging van het Natuurnetwerk Nederland.

- Er komt een fiets- en wandelpad ten zuiden van het zonneveld. Deze verbindt het gebied Haarzuilens en het Groene Hart met elkaar.
- De paden moeten breed genoeg zijn zodat er ruimte is voor verschillende snelheden van gebruikers (wandelen, hardlopen, fietsen, etc.).



Overzichtskartaal Ockhuizen met zonneveld

- Voor de recreatieve en natuurgebieden geldt een aanlijnplichting voor honden.
- Het gevoel van veiligheid van de bewoners wordt behouden doordat extensieve recreatie wordt gerealiseerd.
- Er moet in de ontwerpfase onderzoek gedaan worden naar verschillende typen verharding voor de fiets- en wandelpaden.



Ambitie Ockhuizen, volledige ontwikkeling van het gebied na het zonneveld

6. Uitvoerbaarheid

Er spelen verschillende factoren mee bij de uitvoering van dit project. Hieronder lichten we de economische, maatschappelijke, technische en juridische uitvoerbaarheid van het project toe.

6.1 Samenwerking grondeigenaren

Belangrijk voor de uitvoerbaarheid van dit IPvE is de samenwerking en onderlinge afspraken tussen de grondeigenaren in het plangebied. Hier zijn zowel publieke als private grondeigenaren aanwezig, met ieder verschillende belangen. Elke grondeigenaar heeft uitgesproken voornemens te zijn om samen te werken om de plannen uit dit IPvE te realiseren. De eerdergenoemde onderlinge afspraken en de daaraan verbonden overeenkomsten moeten nog opgesteld worden. Een realistisch verhaal over de uitvoerbaarheid van dit IPvE moet ook benoemen dat deze afspraken tussen grondeigenaren veranderingen teweeg kunnen brengen, waardoor het plan zoals in dit IPvE omschreven niet uitgevoerd kan worden. Vooralsnog is dit niet de verwachting.

6.2 Economische uitvoerbaarheid: kosten

De meeste kosten van dit plan gaan naar het herbestemmen, c.q. aankopen van gronden, het aanleggen van nieuwe natuur het beheer van daarvan, het terugbrengen van cultuurhistorische landschapselementen en het aanleggen van nieuwe recreatieroutes.

De kosten van het plan voor de eerste fase hebben betrekking op de ecologische en recreatieve corridor, de aankoop en herbestemming van de percelen, het beheer hiervan, nieuwe recreatieroutes en het herstellen van cultuurhistorische landschapselementen. Deels wordt dit gedekt door gemeentelijke budgetten, deels wordt er nog gezocht voor de inrichting van cultuur, landschap en recreatie. Hiervoor wordt onderzocht of er aanspraak gemaakt kan worden op subsidie vanuit de provincie Utrecht voor de inrichting van het landschap en de aankoop van percelen. Dit vanwege de ambitie van de provincie om het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit te breiden.

Voor de kosten voor de tweede fase van het plan, de herbestemming en ontwikkeling van de gronden onder het zonnenveld, wordt bij de gemeente een meerjarig spaarprogramma opgezet. We zijn in gesprek met de provincie over het inzetten van verschillende subsidieregelingen voor de ontwikkeling van dit gebied. Het te sparen bedrag kan hierdoor lager uitvallen.

De kosten voor het aanleggen en beheren van het zonnenveld en de bijbehorende maatregelen (het voldoen aan de eisen uit dit IPvE) liggen bij de initiatiefnemers.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: reactie bewoners

De inwoners van Ockhuizen zijn merendeels geen voorstander van de verwachte veranderingen in het gebied. Men ziet liever geen grootschalig zonnenveld op deze locatie en ook een toename van recreatieroutes vindt men onnodig. Via verschillende kanalen hebben we contact met de bewoners van Ockhuizen en lokale grondeigenaren. We hebben duidelijk gemaakt dat de wens om het gebied integraal te ontwikkelen voortkomt uit de gemeente brede behoefte aan meer recreatie en groen rond de stad. Dit is nodig vanwege de groei van het aantal inwoners.

Voor de inrichting van het gebied is input opgehaald bij de bewoners en de lokale grondeigenaren op de vijf verschillende thema's: cultuurhistorie, boscompensatie, energieproductie, natuurontwikkeling en recreatie. Deze input hebben we meegenomen in het opstellen van het Integrale Programma van Eisen. Hieronder een aantal voorbeelden hoe we dat hebben gedaan:

1. We proberen recht te doen aan de behoefte van de direct omwonenden in Ockhuizen om de huidige rust en ruimte zoveel mogelijk te behouden. Dit geldt ook voor het behoud van de openheid van gebied, wat ook benoemd is door omwonenden als belangrijke wens.
2. Overige aandachtspunten die door de bewoners zijn meegegeven voor het Integraal Programma van Eisen (IPvE), hebben betrekking op de beleving van het gebied. Dit varieert van een open en een passende natuurvriendelijke inrichting van het landschap tot het waarborgen van het gevoel van veiligheid en voorkomen van overlast in het gebied. Ook zijn de bewoners begaan met de biodiversiteit. In het IPvE zijn daarom hierover ook eisen opgenomen.

3. Het onderwerp waar de meeste zorgen over zijn uitgesproken, is het zonnenveld. De grootste zorgen zijn:
 - de invloed van het zonnenveld op de openheid/beleving van het gebied;
 - de gevolgen door de aanwezigheid van het zonnenveld op de waarde van de woningen in het gebied;
 - de toekomstige plannen van het gebied ná het zonnenveld.

Met deze zorgen is rekening gehouden bij het opstellen van het IPvE. Denk aan het laag houden van de zonnepanelen en deze 'inpakken' met gebiedseigen groen. Daarnaast is er met de lokale deelname van Zon op Ockhuizen geprobeerd de lokale stem een plaats te geven. Door de bestemming te wijzigen naar natuur, waarborgen we het toekomstige gebruik van de grond, wat in lijn ligt met de wens van bewoners.

6.4 Technische uitvoerbaarheid: beheer

Natuurmonumenten is een grote partij in het gebied. Zij bezit veel grond die zij natuurvriendelijk beheert. De nieuw te bestemmen en in te richten percelen in het gebied moeten ook als natuur beheerd worden. Hiervoor wordt er beheerovereenkomst afgesloten met een partij die deze taak kan uitvoeren.

De initiatiefnemende grondeigenaren zorgen ervoor dat alle werkzaamheden voor het zonnenveld uitgevoerd worden. Zij maken afspraken met een beheerpartij die het zonnenveld in technisch beheer neemt. De toegangswegen voor inspectie zijn het hele jaar door toegankelijk. Tijdens de bouw worden extra maatregelen genomen om de bouw veilig te laten verlopen, zowel in het gebied zelf als langs aanvoerroutes.

6.5 Juridische uitvoerbaarheid

De eisen die in dit IPvE zijn opgenomen, worden uitgewerkt in bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke overeenkomsten:

- In een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) maakt de gemeente afspraken met de initiatiefnemer over de verdeling van verantwoordelijkheden bij het verdere besluitvormingsproces en het verhaal van de kosten hiervan door de gemeente op de initiatiefnemer.
- In koopovereenkomsten wordt vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente grond koopt van de grondeigenaren. Het gaat hierbij om de grond die voor natuur en recreatie wordt ingericht ten noorden en zuiden van het zonnenveld.
- In een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (of vergelijkbaar besluit onder de Omgevingswet) wordt publiekrechtelijk vastgelegd van welke eisen de zonnenveldontwikkeling moet voldoen. Door een vergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te verlenen, garanderen we de tijdelijkheid van het zonnenveld beter dan wanneer we de bestemming wijzigen naar 'onderdeel van de nog te sluiten onderlinge overeenkomst(en)' met betrekking tot de inrichting en grondgebruik in het gebied met de initiatiefnemers en grondeigenaren.

De wijziging van het bestemmingsplan (of: Omgevingsplan) kan worden verdeeld in twee fasen. De eerste fase is de bestemmingswijziging voor de ecologische en recreatieve corridor van samen minimaal 8 hectare en de gronden tussen het zonnenveld. De tweede fase heeft betrekking op de overige gronden van het gebied, ook die onder het zonnenveld. Wanneer de exploitatietermijn van het zonnenveld ten einde loopt, starten we dit proces op.

Vanwege de ontwikkeling in de stedelijke groenstructuur is een Groencompensatieplan onderdeel van de regels van het bestemmingsplan. In het groencompensatieplan staan de maatregelen opgesomd die in het plan zijn opgenomen ter verbetering van de groene kwaliteiten. De ontwikkeling van een zonneveld tast de stedelijke groenstructuur aan, maar omdat dit IPvE een integrale gebiedsontwikkeling omvat is groencompensatie aanvullend op dit IPvE niet nodig. De belangrijkste eisen uit het IPvE die een verbetering van de groenkwaliteiten in dit gebied met zich meebrengen, zijn:

- Het herbestemmen van de percelen waar het zonneveld op komt, van agrarisch naar natuur;
- De realisatie van een ecologische corridor, van minimaal 5 hectare in het noorden voor o.a. de blauwborst.
- De realisatie van twee nieuwe fiets- en wandelmogelijkheden in het gebied met minimaal 3 hectare toegankelijke natuur aan de noordzijde, en extensief gebruikte grond ten zuiden van het zonneveld.
- Het herstellen van historische landschapselementen.
- De doorontwikkeling van het gebied ten westen van de Thematerkade naar soortenrijk grasland.
- Het aanbrengen gebiedseigen boomgroepen.

7. Hoe ziet het proces eruit

Bij deze gebiedsontwikkeling spelen verschillende processen een rol. We geven een kort inzicht in het planproces, het participatieproces, het planologisch juridische proces en de vergunningsaanvragen. Ook geven we een overzicht van de planning.

7.1 Participatieproces

Het participatieproces gaat over het betrekken van inwoners bij de plannen. Het participatieproces rond het Integraal Programma van Eisen voor Ockhuizen is gegaan over hoe de gebiedsontwikkeling in dit gebied vorm kon krijgen. Bewoners konden hun kennis over het gebied delen en aangeven waar in het gebied ze bepaalde opgaven wilden realiseren. Dit participatieproces vond plaats voor de formulering van het IPvE. Na het versturen van het raadsvoorstel is bewoners gevraagd te reageren op het IPvE. De raad kan deze reacties meenemen in haar afweging om het IPvE vast te stellen.

In de uitwerking van het IPvE naar een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een Omgevingsplan, onderzoeken we op welke manier participatie met bewoners een waardevolle toevoeging kan zijn en stellen we daar een participatieplan voor op. De participatieleidraad is daarvoor het uitgangspunt. Veel beslissingen over hoe we het gebied inrichten zijn in het participatieproces van dit IPvE al beantwoord en bewoners zijn daarbij betrokken.

Met de direct omwonenden van het plangebied houden we tijdens het gehele proces contact. We zorgen dat de aangedragen aandachtspunten zo goed mogelijk juridisch worden vastgelegd. Daarnaast hebben de direct omwonenden ook gepaste invloed op de inrichting van het gebied direct achter hun woonkavels, het gebied tussen de woningen en het zonnenveld.

7.2 Planning en planologisch proces

Wanneer de gemeenteraad het IPvE vast stelt, dan worden de volgende processen in gang gezet:

- Aanvraag van omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor het zonnenveld door de initiatiefnemers van het zonnenveld. De raad zal gevraagd worden hiervoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Na de ter inzage termijn van de ontwerp omgevingsvergunning (na het afgeven van de vvgb) kan het college de vergunning verlenen (doorlooptijd na vaststelling IPvE: +/- 3 maanden).
- Eerste fase bestemmingsplanwijziging. Hieronder vallen de ecologische en recreatieve corridor tussen de snelweg. Dit proces duurt een jaar tot anderhalf jaar, dit wordt naar verwachting gestart begin 2024. Op de gebruikelijke momenten voor een bestemmingsplanwijziging informeren we de raad. De raad stelt het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan vast.
- Na deze eerste bestemmingswijziging kunnen de plannen met betrekking tot de inrichting van het gebied, zoals natuurontwikkeling en de aanleg van fiets- en wandelpaden en beheer voor deze percelen uitgevoerd worden.
- Aanleg van het zonnenveld begint naar verwachting in 2025 of 2026 en gaat ongeveer een jaar duren. De ontwikkelingen op het gebied van netcongestie en slimme oplossingen hebben invloed op de planning.
- Tweede fase bestemmingsplanwijziging. Hieronder vallen alle overige gronden in het gebied, waaronder dus ook de percelen van het zonnenveld.
- Als het zonnenveld na de exploitatietermijn is verwijderd, kunnen de plannen om de percelen van het zonnenveld te betrekken bij het gehele natuurgebied uitgevoerd worden. De percelen worden dan natuurvriendelijk ingericht en beheerd.

Colofon

Bestuurlijk opdrachtgever

College van burgemeester en wethouders

Betrokken wethouders

Eelco Eerenberg, Ruimtelijke Ordening
Linda Voortman, Groen
Lot van Hooijdonk, Energie
Rachel Streefland, Erfgoed

Projectgroep

Alice Gut, Erfgoed
Andrea Klerks, Erfgoed
Andrea Lion, Recreatie
Arjen Spijkerman, Landschap
Dik Bouman, Omgevingsmanager
Erik Graafstal, Archeologie
Floris Brekelmans, Ecologie
Hans Kraaij, Energie
Henk Jansen, Erfgoed

Hessel Rasch, Landschap

Jan den Boer, Omgevingsmanager

Marlon Mintjes, Communicatie

Mieke Span, Recreatie

Pascalie Dekker, Ecologie

Pieter van Zwet, Planeconomie

Saskia Koen, Grondzaken/taxatieteam

Tonia Koops, Groen

Vera Mast, Communicatie

Met medewerking van

Gert-Jan Rijkse, Grondzaken

Willem Adelaar, Grondzaken

Jan-Peter Stoker, Stadsingenieurs

In samenwerking met

Initiatiefnemers van Ock-K-Zon

Grondeigenaren in Ockhuizen

Provincie Utrecht

Natuurmonumenten

Projectmanagement

Anne van Eck, Projectmanagement ruimte

Carlijn van Leeuwen, Projectmanagement Ruimte

Marije Arah, Projectmanagement Ruimte

Michelle Kuylenburg, Projectondersteuning

Opdrachtgever

Saskia Nieuwenhuizen, Gebiedscoördinator

Vleuten-de Meern

Grafische realisatie

Enof creatieve communicatie

Status

Concept

Versiedatum

28 juli 2023

Bestuurlijke besluitvorming

Startdocument: 8 februari 2021

Programmatisch vertrekpunt: 8 maart 2022

Collegebesluit ter inzage legging concept IPvE:

9 mei 2023



