

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Nedereindseweg 511, Rijnenburg

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Kristel Hoogenboezem / Stijn Scheijven
Kenmerk	9409887
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
2. Het bestemmingsplan 'Nedereindseweg 511' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 511 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 511 naar een woonbestemming voor 1 woning. Het voormalige agrarisch gebruik is al beëindigd.

Context

Aanleiding

Aan de Nedereindseweg 511 staat een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met omliggende agrarische gronden. De bedrijfsvoering is al enige tijd beëindigd en de (bedrijfs)bebouwing is in de zomer van 2019 met vergunning gesloopt. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar een woonperceel. Hiervoor is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Omdat het perceel in het buitengebied staat wordt de omzetting van agrarisch naar wonen op basis van artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht mogelijk gemaakt. Op basis hiervan is verstedelijking op deze locatie in het buitengebied toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, de bebouwing plaatsvindt binnen de bestaande enclaves en linten en de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Volgens de zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling zou er in ruil voor sloop van de opstallen, op dit perceel naast de bestaande woning één nieuwe woning gebouwd kunnen worden. De initiatiefnemer heeft geen behoefte aan twee woningen, maar wil met één grotere woning op het perceel gaan wonen. De woning wordt 220 m² en heeft een inhoud van maximaal 1.200 m³. Er wordt circa 848 m² aan bebouwing gesloopt. In de nieuwe situatie ontstaat er één erfensemble dat past in de structuur van het lint en de omliggende polder en er is een verbetering van de landschappelijke inpassing. Om dit te kunnen borgen is een bestemmingsplan wijziging nodig. Initiatiefnemer is een particulier en voert deze procedure op eigen kosten en risico. Een voorspoedige vaststelling van het bestemmingsplan is van belang om de bouw te kunnen laten slagen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus tot en met 16 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Ruimte voor Ruimte regeling

De zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling is een regeling van de Provincie Utrecht die het mogelijk maakt om op voormalige agrarische percelen nieuwe woningen te realiseren. Voorwaarde hiervoor is onder andere dat de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Afhankelijk van de hoeveelheid bedrijfsbebouwing die gesloopt wordt, kunnen in ruil daarvoor 1 of meerdere woningen gebouwd worden.

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 511 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).

Coördinatie

De initiatiefnemer heeft verzocht om de Coördinatieregeling toe te passen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en het college over de omgevingsvergunning (gemandateerd aan ambtelijke organisatie).

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.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 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, volksgezondheidsbeleid 2019-2023 hersteld. Hier stond een verkeerd jaartal.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan 'Nedereindseweg 511' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 511 wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor 1 woning.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan draagt bij aan realisatie van de ambities van de gemeente voor dit gebied.</u> De ontwikkeling van de Nedereindseweg 511 wordt energiezuinig gebouwd en er worden duurzame materialen toegepast. Door het toepassen van duurzame energiebronnen wordt de luchtvervuiling en CO2 uitstoot verminderd. Ook op andere wijze wordt binnen het voornemen bijgedragen aan het aspect klimaatbestendigheid. Daarnaast is er per saldo sprake van een grote afname van bebouwing en verharding. 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	<u>Het bestemmingsplan sluit aan bij de Interim Omgevingsverordening van de Provincie</u> Het bestemmingsplan past binnen kaders van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie voor het buitengebied. Door sloop van de bedrijfsbebouwing en herinrichting van het terrein neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Er wordt woonbebouwing toegevoegd die past in de ruimtelijke structuur. 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 gemeentebblad via officiële bekendmakingen.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

- vaststellingsrapport
- digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer;

Bijlagen informatie

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