

Nr.:

Renswoude, 14 augustus 2012

Behandeld door: M.H.T. Jansen

Onderwerp: Landgoedontwikkeling Klein
Wolfswinkel, Utrechtseweg
3.

Aan de gemeenteraad

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Utrechtseweg 3 vast te stellen.

Inleiding

Op 30 juni 2009 heeft de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan de landgoedontwikkeling Klein Wolfswinkel, Utrechtseweg 3 te Renswoude en een verklaring van geen bezwaar bij de provincie Utrecht aan te vragen. Begin 2010 heeft de provincie Utrecht echter besloten geen verklaring van geen bezwaar af te geven. Voornaamste reden daarvoor was het feit dat de provincie bij nader inzien niet akkoord kon gaan met de positionering van de 6 landhuizen in het gebied.

In nauw overleg tussen gemeente, provincie Utrecht, Welstand & Monumenten en aanvrager is in de vorm van een werkatelier gezocht naar een voor alle partijen aanvaardbare oplossing. Dit heeft geresulteerd in een nieuw voorontwerp-bestemmingsplan dat op 21 april 2011 in de commissie IM aan de orde is geweest. Naast de locatie van de landhuizen is op aandringen van de provincie 1 ha extra nieuwe natuur in het plan aangebracht. Aanvrager heeft echter kunnen bewerkstelligen dat nog steeds 10 ha landbouwgrond langjarig verpacht kan worden. Vanuit de gemeente was een aantal eisen gesteld:

- In het kader van de uitgevoerde landbouwcheck diende minimaal evenveel landbouwgrond door middel van langjarige pacht ten goede te komen aan structuurversterking van het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Utrechtseweg 1. Ter inzage liggen twee nieuwe getekende pachtovereenkomsten waarbij in plaats van 4 ha natuurplecht en 6 ha landbouwkundige pacht nu 5 ha landbouwkundige pacht en 5 ha natuurplecht is opgenomen. In het werkatelier is de positionering van de woningen aangepast. De provincie en Welstand & Monumenten hebben gepleit voor een robuustere natuurstrook rondom deze woningen en een waterpartij voor de hoofdwoning. Dit heeft ertoe geleid dat de verhouding tussen natuurplecht en landbouwkundige pacht anders is komen te liggen. Gelet op de landbouwcheck is het voor de gemeente van belang dat het aantal hectares dat beschikbaar blijft voor de landbouw gelijk is gebleven en ingezet wordt voor agrarische structuurversterking.
- De toegankelijkheid van het gebied voor wandelaars dient tot uiting te komen in de aanleg van wandelpaden, waarbij aansluiting plaatsvindt op de Grebbelinie en op de wijk Spikhorst. Aanvrager heeft aangegeven met de eigenaar van de grond tussen het projectgebied en de Oude Holleweg in overleg te treden om de aansluiting op de bebouwde kom door middel van een soort klompenpad te kunnen realiseren. Ter inzage ligt de

getekende overeenkomst tussen aanvrager en (gemachtigde van) de grondeigenaar voor de realisatie van genoemd wandelpad. De aansluiting aan de westzijde op landgoed Engelaar is onder meer in verband met de aanwezigheid van een dassenburcht komen te vervallen, maar het wandelpad sluit nu aan op de ontsluitingsweg naar de woningen, zodat de Grebbelinie voor wandelaars bereikbaar blijft.

- Sloop van 1625 m² aan voormalige agrarische bedrijfsopstallen op het perceel Utrechtseweg 3.
- Intrekking van de milieuvergunning.

Ingediende stukken

In het kader van de eerder doorlopen procedure ingevolge artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening waren alle benodigde onderzoeken reeds uitgevoerd. Het ging daarbij om de volgende onderzoeken:

- ~ Bodemonderzoek;
- ~ Archeologisch onderzoek;
- ~ Watertoets;
- ~ Natuuronderzoek (flora en fauna);
- ~ Akoestisch onderzoek;
- ~ Onderzoek luchtkwaliteit;
- ~ Onderzoek externe veiligheid.

De meeste onderzoeken zijn nog actueel genoeg om in deze procedure gebruikt te worden. In het kader van het natuuronderzoek hebben de Natuur en Milieufederatie Utrecht en de Werkgroep Dassen in maart 2010 een brief aan het college van B&W en de gemeenteraad gestuurd, waarin is aangegeven dat er onjuistheden in het uitgevoerde natuuronderzoek staan met betrekking tot de aanwezigheid van dassen in het plangebied. Als gevolg daarvan hebben wij er bij aanvrager op aangedrongen een aanvullend natuuronderzoek te laten plaatsvinden, met name gericht op de dassenburcht die in het gebied aanwezig is. Dit onderzoek is door Bureau Taken uitgevoerd en bij de stukken gevoegd. Geconcludeerd wordt dat de herinrichting van het landgoed geen negatieve effecten zal hebben op de aanwezige dassenburcht. Door de bouw van de landhuizen zal het leefgebied van de das negatieve effecten ondervinden, maar deze kunnen door de in het rapport geformuleerde inrichtingsmaatregelen (aanbevelingen) worden gecompenseerd.

Procedureel

Zoals eerder aangegeven is het voorontwerp-bestemmingsplan op 21 april 2011 in de commissie IM besproken. Publicatie hiervan heeft vervolgens plaatsgevonden in de Heraut van 30 mei 2011. Er zijn geen inspraakreacties ingediend, wel een drietal reacties van vooroverleginstanties (provincie, waterschap en NMU), welke ter inzage liggen. De NMU heeft positief gereageerd op de gewijzigde inrichting van het plangebied. De opmerkingen van het Waterschap hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het plan. Van de kant van de provincie Utrecht zijn in het kader van het vooroverleg opmerkingen gemaakt over de volgende aspecten:

- Algemene opmerkingen (aanpassing toelichting aan nieuwe inrichting- en beheerplan en meer aandacht voor de Grebbelinie als doorgaande structuur door het plangebied.
- In het voorontwerp was het voormalig agrarisch bouwperceel Utrechtseweg 3 niet bij het plangebied betrokken. Dit is gecorrigeerd door op de verbeelding het agrarische bouwperceel ook de bestemming 'Wonen' te geven.
- Juridische borging van de verplichtingen door een privaatrechtelijke overeenkomst. De privaatrechtelijke overeenkomst ligt ter inzage. Bij de notaris ligt een onherroepelijke



volmacht van de aanvrager om tot ondertekening van deze overeenkomst over te gaan, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

- Situering, omvang en vormgeving van de nieuwe woningen. Ter voorkoming van een grote verspreiding van bijgebouwen is op de verbeelding een gebied met de aanduiding 'bijgebouwen niet toegestaan' toegevoegd. De ontheffingsmogelijkheid tot vergroting van woningen tot 800 m³ is geschrapt, omdat de maximale inhoudsmaat specifiek op de verbeelding is vermeld en verdere vergroting op korte termijn niet wenselijk wordt geacht.
- Respect voor de Grebbelinie. De Grebbelinie is eigendom van Staatsbosbeheer. Ter inzage ligt een getekende notariële akte tussen aanvrager en Staatsbosbeheer, waarin afspraken zijn gemaakt (vestiging erfdienstbaarheid) met betrekking tot de toegangsweg tot de nieuwe woningen die de Grebbelinie doorkruist.
- Ontsluiting op de provinciale weg. Bij de realisatie van het plan dient door aanvrager een wijziging van de uitweg te worden aangevraagd, waarbij ook afstemming met de provincie zal plaatsvinden.
- Tot slot is nog een aantal tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd.

In hoofdstuk 7 van de toelichting (Uitvoerbaarheid) zijn deze aspecten nader beschreven.

De wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpplan zijn beperkt en voornamelijk niet inhoudelijk van aard.

Vervolgens heeft publicatie van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden in de Heraut en de Staatscourant van 11 juni 2012. Tegen dit ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie heeft uitsluitend nog aangedrongen op het daadwerkelijk sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst, zodat de inrichting en het beheer verzekerd zijn.

Voorstel

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld het bestemmingsplan Utrechtseweg 3 zowel analoog als digitaal vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de landelijke voorziening RO-Online (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geplaatst. Ook zal een PDF-versie op de gemeentelijke website te zien zijn. Met de plaatsing op RO-Online voldoet u aan de wettelijke verplichtingen en is ook dit bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
H.W. Lehmann

de burgemeester,
W.J. Dekker

Nr.

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2012;

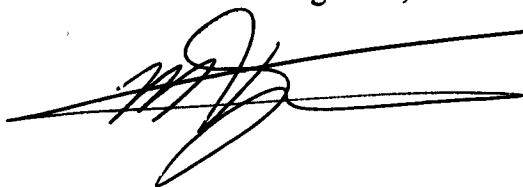
Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan Utrechtseweg 3, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding vast te stellen.
2. het bestemmingsplan Utrechtseweg 3 digitaal vast te stellen.

Aldus besloten in de raad van de gemeente Renswoude
d.d. 28 augustus 2012

de griffier,



de voorzitter,

