

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	17.500282
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	13 april 2017
Jaargang en nummer	2017 20

Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens en weerlegging zienswijze

besluit

- 1 het bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.dgn vast te stellen.
- 2 de op het ontwerp bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens binnengekomen zienswijze weerleggen conform de bijlage "Weerlegging zienswijze".

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 13 april 2017

De griffier

mr. M. van Halbeek

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	17.500282
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	13 april 2017
Jaargang en nummer	2017 20
Geheim	Nee

Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens en weerlegging zienswijze

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

- 1 het bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.dgn vast te stellen.
- 2 de op het ontwerp bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens binnengekomen zienswijze weerleggen conform de bijlage "Weerlegging zienswijze".

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

De PvdD meldt, na overleg in de fractie, richting de griffie of het stuk alsnog de A-status kan krijgen.

Status: B

Bijlages

Voorstel: Voorstel_8025

Bijlage: Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens

Bijlage: Link naar Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens

Bijlage: Koepelnotitie Haarzuilens 15 oktober 2015

Bijlage: Weerlegging zienswijze Bestemmingsplan Ockhuizerweg Rijndijk Haarzuilens

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-ON01-Kader_01_Rijndijk-000

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-ON01-Kader_02_Ockhuizerweg-000

Bijlage: Resultaten nadere onderzoeken ecologie

Eerdere besluitvorming

Behandeld in de Staf WGRO op 31 oktober 2016.

Uitvoering

Context

Het bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens voorziet in woningbouw op een drietal voormalige agrarische bedrijfspercelen in Haarzuilens. Er worden in totaal maximaal 15 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waarvan 9 op het perceel Ockhuizerweg 35 (naast de bestaande bedrijfswoning), 3 op het perceel Ockhuizerweg 39 en 3 op het perceel aan de Rijndijk.

Voor het kostenverhaal (leges en eventuele planschade) is een anterieure overeenkomst afgesloten met Natuurmonumenten. Een exploitatieplan is niet nodig.

Het ontwerp van dit plan heeft van 11 november 2016 tot en met 22 december 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van zes weken is één zienswijze ingediend.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een bouwenvelop gemaakt. Deze bouwenvelop is op 1 december 2015 vastgesteld door het college. De beoogde woningbouw is een mogelijkheid om het tekort, dat is ontstaan doordat de Rijksbijdrage voor verwerving, inrichting en beheer van Recreatie om de Stad (RodS)-gebieden is vervallen, gedeeltelijk te compenseren.

De koepelnotitie waar in paragraaf 5.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan naar wordt verwezen is separaat bijgevoegd.

Beslispunt

- 1 het bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 Met dit bestemmingsplan wordt gewenste woningbouw mogelijk gemaakt op een drietal locaties in het gebied Haarzuilens.
Na vaststelling van het plan ontstaan bouwtitels voor in totaal 15 nieuwe woningen.
- 1.2 Het plan is in overeenstemming met het beleid van de Provincie en het Hoogheemraadschap.
In het kader van het vooroverleg hebben de Provincie en het Hoogheemraadschap een positief advies gegeven.
- 1.3 Nadere ecologische onderzoeken zijn verwerkt in en toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
Deze onderzoeken zijn gedurende de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd en hebben geen gevolgen voor het totale plan.

Beslispunt

- 2 de op het ontwerp bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens binnengekomen zienswijze weerleggen conform de bijlage "Weerlegging zienswijze".

Argumenten

- 2.1 De binnengekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.
Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingediend, zoals in de bijlage samengevat en van een reactie voorzien. De binnengekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.
Natuurmonumenten stemt in met de weerlegging van de binnengekomen zienswijze.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling [REDACTED]
Kenmerk	17.500282
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	13 april 2017
Jaargang en nummer	2017 20

Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens en weerlegging zienswijze

besluit

- 1 het bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOCKHUIRIJNHAARZU-VA01.dgn vast te stellen.
- 2 de op het ontwerp bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens binnengekomen zienswijze weerleggen conform de bijlage "Weerlegging zienswijze".

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 13 april 2017

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Weerlegging zienswijze Bestemmingsplan Ockhuizerweg Rijndijk Haarzuilens

1. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is aangegeven dat er ruimte is voor maatwerk als daar aanvullende kwaliteit tegenover staat. De aanvullende kwaliteit blijkt onvoldoende uit het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Er worden extra woningen toegevoegd op locaties waar toch al een ontwikkeling is gepland en die landschappelijk goed inpasbaar zijn.

Natuurmonumenten streeft naar een kwalitatief hoogwaardig groen recreatiegebied, dat na inrichting voornamelijk tot ontwikkeling komt door goed beheer. Het beheer levert dus een substantiële bijdrage aan behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit maakt het gebied aantrekkelijker voor recreanten en draagt daarmee bij aan de te behalen recreatieve doelen van het Recreatie om de Stad (RodS)-gebied in Haarzuilens. Op de Rijndijk wordt de kwaliteit van de bosrand van het Parkbos verbeterd en door bewoning gezorgd voor toezicht op de bosrand. De randvoorwaarden uit de bouwenvelop, die door het college is vastgesteld op 1 december 2015, zijn vertaald in het bestemmingsplan, zodat de kwaliteit gewaarborgd is.

2. Reclamant vindt het niet te verantwoorden dat Natuurmonumenten woningbouw mag ontwikkelen om structureel inkomsten te genereren.

Reactie gemeente

Door het wegvallen van de RodS financiering zijn er geen inkomsten meer uit subsidies voor het beheer van Parkbos De Haar en het landgoed Haarzuilens. In overleg met de gemeente en de provincie Utrecht is gezocht naar mogelijkheden om het tekort dat hierdoor ontstaat, gedeeltelijk te compenseren. Partijen zien hiervoor mogelijkheden door de uitgifte van woningen in erfpacht op locaties van voormalige agrarische bedrijven waar toch al een woningbouwontwikkeling is voorzien, te weten Ockhuizerweg 35 en 39 en Rijndijk 2.

3. In januari 2014 is medewerking verleend aan de bouw van één woning op het perceel aan de Rijndijk ter compensatie van de sloop van een stal en een loods. Hoe is het te verklaren dat nu, 3 jaren later, medewerking wordt verleend voor de realisatie van drie woningen?

Reactie gemeente

In stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht doet de bouw van drie woningen in plaats van één woning op het voormalige agrarische perceel aan de Rijndijk geen afbreuk aan de situatie ter plaatse. Het perceel ligt ingeklemd tussen bestaande woonpercelen aan de Rijndijk en het Parkbos. Wij zijn samen met Natuurmonumenten van mening dat bewoning van het perceel bijdraagt aan het toezicht op de bosrand. Voor de kwantitatieve onderbouwing wordt verwezen naar onze reactie op de ruimte-voor-ruimteregeling onder punt 7.

4. De jongere bewoners van Haarzuilens zouden als eerste toegang moeten hebben tot de nieuwe woningen. Natuurmonumenten gaat zelf bepalen aan wie de woningen worden gegund. Door de gehanteerde erfpachtprijzen zullen dat niet de inwoners van het dorp zijn.

Reactie gemeente

Voor de woningen wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Of deze betaalbaar zijn voor de jongere bewoners van Haarzuilens is niet bekend. Mogelijk dat potentiële bewoners van de nieuwe woningen wel kunnen zorgen voor doorstroming in het dorp, omdat daar woningen in het goedkopere segment beschikbaar komen voor de jongere

generatie. Ook de bouwwijze aan de Ockhuizerweg (maximaal 10 woningen in maximaal 4 hoofdgebouwen) kan leiden tot beter betaalbare woningen.

5. In paragraaf 1.1 van de toelichting staat dat de toegestane woningbouw een kwalitatieve verbetering van Haarzuilens is. Het hele plan levert enkel voordeel op voor Natuurmonumenten.

Reactie gemeente

Dat het primaire doel van een bijgestelde visie op de invulling van de voormalige agrarische bedrijven de generatie van extra inkomsten is, kan niet worden ontkend. Dat neemt niet weg dat een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden over de mate van verruiming van de bouw mogelijkheden. Het aantal woningen is bijvoorbeeld niet overal gelijk aan het aantal bouwmassa's dat op de locatie mag worden gebouwd: op het perceel aan de Ockhuizerweg 35 mogen maximaal 4 hoofdgebouwen worden opgericht voor maximaal 10 woningen. Natuurmonumenten wordt hier uitgedaagd creatief te zijn in het zoeken naar oplossingen om de ruimtelijke impact op het perceel en de directe omgeving te beperken.

6. Voor wiens rekening zijn de kosten van de gemeente Utrecht?

Reactie gemeente

Natuurmonumenten heeft de onderzoeken die benodigd zijn ter onderbouwing van het bestemmingsplan zelf laten uitvoeren en betaald, en de kosten voor het bestemmingsplan zijn gedekt via de leges.

7. In hoofdstuk 2 wordt gerefereerd aan de ruimte-voor-ruimteregeling. Deze regeling wordt veel te ruim toegepast voor Natuurmonumenten. Voor de bewoners van hetzelfde buitengebied wordt deze regeling veel strikter gehanteerd.

Reactie gemeente

In paragraaf 2.2.2 staat dat de provincie in ruil voor een grote hoeveelheid te slopen bebouwing heeft ingestemd met de bouw van 10 ruimte-voor-ruimte woningen, maar ook dat van dat aantal maar een deel is benut.

In de koepelnotitie is specifieker ingegaan op dit aantal:

"Met deze sloop is destijds, gebruik makend van de ruimte-voor-ruimteregeling met de provincie de bouw mogelijkheid van 10 woningen afgesproken. Omdat het Rijk toen nog een groot deel van de ontwikkelingskosten en de beheerlasten van het RodS-gebied zou dragen, koos Natuurmonumenten ervoor om zeer beperkt terug te bouwen. In 2007 is afgesproken dat er maximaal 5 nieuwe woningen teruggebouwd zouden worden. De resterende bouw mogelijkheden zouden nu alsnog gebruikt kunnen worden.

Binnen de afspraak met de provincie hebben wat kleine wijzigingen plaatsgevonden. Thematerweg 10 is ontwikkeld als pleisterplaats en op Ockhuizerweg 35 is het woonhuis gehandhaafd. Daarnaast is een principe-afpraak gemaakt over de recent uitgevoerde sloop van agrarische gebouwen op Rijndijk 2 om daarvoor 1 nieuwe woning te mogen realiseren. In 2014 zijn de agrarische opstallen op de Rijndijk 2 gesloopt.

Op basis van de wijziging en de aanvulling van Rijndijk 2 komt een herberekening van de ruimte voor ruimte brief van de provincie uit 2007 op een bouw mogelijkheid van 7 woningen in plaats van 10 woningen. Hiervan zijn 5 nieuwe woningen reeds bestemd (3 op Ockhuizerweg 39, en 2 op Ockhuizerweg 35). Dit betekent dat op basis van de ruimte voor ruimte regeling Natuurmonumenten nog 2 woningen zou kunnen realiseren. Deze zouden toegekend kunnen worden aan de locatie Rijndijk."

Hiermee zijn de extra woningen aan de Rijndijk kwantitatief onderbouwd op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling.

In de provincie Utrecht is sprake van een woningbouwtekort. Uit de regionale woningmarktmonitor blijkt dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012-2030

moet groeien met 61.000 woningen om het woningtekort in het stadsgewest Utrecht niet verder te laten groeien. De extra woningen op de locaties aan de Ockhuizerweg voorzien in de behoefte aan woningen in het woonmilieu Landelijk wonen, waarvoor binnen de gemeentegrenzen weinig locaties aanwezig zijn. Er wordt voorzien in een aangetoonde behoefte en aangesloten op de kwalitatieve vraag.

8. In het verleden heeft Natuurmonumenten subsidie van de provincie ontvangen voor de sloop en sanering van de voormalige agrarische bedrijven. Wordt dit geld terugbetaald of schenken we dit aan Natuurmonumenten?

Reactie gemeente

De ontvangen subsidie is door Natuurmonumenten besteed aan de sloop en sanering van voormalige agrarische bedrijven. De besteding van deze gelden staat los van het bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens.

9. Zijn de bedragen op pagina 6 van de koepelnotitie d.d. 13-10-2015 geverifieerd door een accountant?

Reactie gemeente

Er is geen reden om te twifelen aan de correctheid van de bedragen die zijn opgenomen in de genoemde koepelnotitie. Bovendien is dit niet van belang in het licht van de bestemmingsplanprocedure.

10. Reclamant vindt dat de overheid (provincie en gemeente) veel te makkelijk de helpende toesteekt om Natuurmonumenten financieel bij te staan. De overheid zou eens bij zichzelf te rade moeten gaan of de plannen die in het verleden zijn ontwikkeld wel aan de verwachtingen voldoen en financieel haalbaar zijn.

Reactie gemeente

Natuurmonumenten is een onafhankelijke vereniging die natuur, landschap en cultuurhistorie veiligstelt door gebieden aan te kopen, te beheren en te beschermen. Voor nu en voor toekomstige generaties.

Een goed recreatiegebied nabij de stad is ook een belang van de stad voor haar inwoners.

De voorgestelde ontwikkelingen passen binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid en dragen bij aan de doelstellingen van Natuurmonumenten. In het bestemmingsplan is hiervoor een verantwoording opgenomen, alsmede van de ruimtelijke inpasbaarheid.