

Voorstel aan het college van B&W

Vaststelling wijzigingsplan Nedereindseweg 576

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Klaas Verschuure
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marisse Blom
Kenmerk	10100984
Vergaderdatum College	31 mei 2022
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het wijzigingsplan Nedereindseweg 576, Rijnenburg, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.WPNEDER576RIJNENBU-VA01, met ondergrond NL.IMRO.0344.WPNEDER576RIJNENBU-VA01 vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 576 wordt gewijzigd naar een woonbestemming met twee wooneenheden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Met het vaststellen van het wijzigingsplan (bestemmingsplan) 'Nedereindseweg 576, Rijnenburg' wordt de agrarische bestemming omgezet in de bestemming Wonen en wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande bedrijfswoning in twee wooneenheden te splitsen. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

Context

Aanleiding

Aan de Nedereindseweg 576 ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De bedrijfsvoering is beëindigd. De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing verbouwen tot twee wooneenheden. Hiervoor zal de woning intern verbouwd. De overige voormalige agrarische bebouwing blijft staan. In de toekomstige situatie krijgen beide woningen elk één loods/stal ter beschikking. Om dit mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld.

Juridische context

Op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a en artikel 3.9a lid 1 Wet ruimtelijke ordening is het college bevoegd om te beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Nadat het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan 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).

Beoogd effect

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in Wonen. Het plan draagt bij aan het versterken van de verbinding met het landschap zoals omschreven in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Ook past het initiatief binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Rijnenburg, Utrecht'.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Het initiatief betreft een wijzigingsplan op aanvraag. Er is voor deze ontwikkeling geen startdocument, bouwenvelop of een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld/vastgesteld. Het betreft een planologische aanpassing op basis van de feitelijke situatie.

Er is een hogere-waardebesluit vastgesteld in mandaat.

Er is eerder door het college een vergelijkbaar wijzigingsplan vastgesteld. aan de Nedereindseweg (511 en 543). Ook past het initiatief binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Rijnenburg, Utrecht'. Het eerdere collegebesluit van 8 maart 2022 zag op de ter inzage van het ontwerp wijzigingsplan.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	<u>Het Wijzigingsplan Nedereindseweg 576, Rijnenburg, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.WPNEDER576RIJNENBU-ON01, met ondergrond NL.IMRO.0344.WPNEDER576RIJNENBU-VA01 vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 576 wordt gewijzigd naar een woonbestemming met twee wooneenheden.</u>
Argumenten	
1.1	<u>Het wijzigingsplan draagt bij aan de landschappelijke kenmerken en groenstructuren van het gebied</u> Het project sluit goed aan bij de landschappelijke kenmerken van het gebied. De belangrijke en waardevolle groenstructuren op het perceel blijven behouden en worden aangevuld. In het noordoosten van het perceel wordt ongeveer 850 m ² aan verharding verwijderd en vervangen door een groene weide. De boomgroep in deze weide wordt uitgebreid met inheemse soorten. Nieuwe knotwilgen voegt

	initiatiefnemer toe aan de bestaande rij knotwilgen op de oostelijke rand van het perceel. In de regels is de realisatie en het behoud van de landschappelijke inrichting opgenomen als voorwaardelijke verplichting. De gewenste ontwikkeling levert geen belemmering op voor de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving.
1.2	<u>Er is draagvlak voor het wijzigingsplan bij de vooroverlegpartners.</u> Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de provincie en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). De provincie Utrecht is akkoord met het bestemmingsplan. De Provincie heeft ten tijde van de ter inzagelegging nog expliciet benoemd geen reden te zien tot het indienen van zienswijzen op het wijzigingsplan. Het waterschap heeft in het vooroverleg gereageerd en is na aanpassingen voorafgaand aan de ter inzagelegging eveneens akkoord.
1.3	<u>Er zijn geen zienswijzen ingebracht</u> Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 18 maart tot en met donderdag 28 april 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.
Beslispunt	
2	<u>Geen exploitatieplan vast te stellen</u>
Argumenten	
2.1	<u>Het kostenverhaal is anders geregeld</u> Er is planschadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van dit plan en de gemeente. Het risico op planschade is hiermee afgewenteld op initiatiefnemer. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt via de leges. Het wijzigingsplan is economische en financieel uitvoerbaar. Er is geen exploitatieplan nodig, omdat het gaat bestaande bebouwing.

Financiën

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

Vervolg

Na het collegebesluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd op de websites officielebekendmakingen.nl, www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan kan er gedurende zes weken beroep bij de Raad van State worden ingesteld tegen de vaststelling. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp wijzigingsplan, waardoor de kans hierop klein wordt ingeschat. Wordt er gedurende deze zes weken geen beroep ingesteld tegen het wijzigingsplan, dan wordt deze onherroepelijk.

Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 maart tot en met 28 april ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp ingediend.

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over de plannen en heeft deze ook toegelicht. Initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven dat omwonenden kenbaar hebben gemaakt geen bezwaar te hebben tegen het plan.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de websites officielebekendmakingen.nl, www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatie

- Bestemmingsplan in pdf, bestaande uit regels, toelichting en verbeelding.