

Voorstel aan het college van B&W

Vaststelling wijzigingsplan Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	12034767
Vergaderdatum College	6 februari 2024
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516 met daarin:
 - a. de beantwoording van de zienswijze over erfdienstbaarheid in hoofdstuk 3;
 - b. de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 2.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het wijzigingsplan Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.WPRIJNNEDEREIND516-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.WPRIJNNEDEREIND516.dgn en waarmee de bestemming ter plaatse gewijzigd wordt van agrarisch naar wonen vast te stellen.

Samenvatting

Bij het vaststellen van dit voorstel stelt het college van B&W het wijzigingsplan Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516 vast, waarmee de agrarische bestemming is gewijzigd naar de bestemming wonen.

Context

Aanleiding

Het wijzigingsplan is op aanvraag van de eigenaar van Nedereindseweg 516 opgesteld. Het agrarische bedrijf op deze locatie is volledig beëindigd. De eigenaar wil de boerderij, die nu bestaat uit een bedrijfswoning en stal, intern verbouwen tot één woning. Daarnaast wordt een deel van de bestaande agrarische bebouwing gesloopt. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen en nu wordt voorgesteld om het wijzigingsplan vast te stellen.

Juridische context

In het geldende bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht, heeft het plangebied de bestemming agrarisch. Voor de bestemming agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarische bestemming te wijzigen naar een woonfunctie. Zie hiervoor artikel 3.7 van de regels van het bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht. In dit artikel is bepaald dat het college van B&W bevoegd is om de bestemming agrarisch op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen naar de bestemming wonen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid moet het plan aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moet het agrarisch bedrijf volledig beëindigd zijn, moet bedrijfsbebouwing worden gesloopt (tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing), mogen omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en mogen er geen belemmeringen zijn van milieutechnische aard. Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarden. Als dit ontwerp wijzigingsplan in werking is getreden, maakt het wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht. Daarmee maakt het ook deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Beoogd effect

Het wijzigingsplan wijzigt de bestemming agrarisch in de bestemming wonen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Bestemmingsplan Rijnenburg, Utrecht vastgesteld op [5 maart 2015](#)
- Collegebesluit terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan [7 november 2023](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516 met daarin: a. de beantwoording van de zienswijze over erfdiensbaarheid in hoofdstuk 3; b. de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 2.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijze over erfdiensbaarheid leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan, omdat het wijzigingsplan de privaatrechtelijke afspraken over de erfdiensbaarheid niet belemmert.</u> Het recht van erfdiensbaarheid is privaatrechtelijk vastgelegd. Evident privaatrechtelijke belemmeringen kunnen aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan in de weg te staan. Van een privaatrechtelijke belemmering is sprake bij strijdigheid met het burgerlijk recht. In dit geval is daar geen sprake van. Het wijzigen van de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden (het bouwvlak is veel kleiner geworden ten opzichte van de agrarische bestemming) heeft niet evident tot gevolg dat het recht om te komen en gaan naar de openbare weg wordt beperkt of beperkt kan worden.

1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen leiden tot aanpassing van het plangebied naar de actuele eigendomssituatie, het vervangen van het ontwerp hogere waarde besluit voor het definitieve hogere waarde besluit en het herstellen van verwijzingen in de regels van het wijzigingsplan.</u>
	Een klein deel van het perceel is verkocht aan de bureu. Dit deel van het plangebied is op de verbeelding uit het plangebied van het wijzigingsplan gehaald. Het ontwerp hogere waarde besluit in bijlage 2 bij de toelichting is vervangen door het definitieve hogere waarde besluit. Enkele verwijzingen in de regels verwezen naar regels in het bestemmingsplan Rijnenburg. Deze heeft een andere nummering dan het wijzigingsplan waardoor de verwijzingen niet meer klopten. De verwijzingen zijn aangepast naar de nummering in het wijzigingsplan. In paragraaf 2.3.2 en 2.3.4 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen toegelicht.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u>
	De kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor het wijzigingsplan worden uit leges gedekt. Eventuele kosten van planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente en initiatiefnemer hebben hiervoor een planschadeovereenkomst gesloten.
Beslispunt	
3	Het wijzigingsplan Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.WPRIJNNEDEREIND516-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.WPRIJNNEDEREIND516.dgn en waarmee de bestemming ter plaatse gewijzigd wordt van agrarisch naar wonen vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Met de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen wordt een passende opvolgfunctie aan het voormalig agrarisch bedrijf gegeven.</u>
	Het agrarische bedrijf dat hier gevestigd was is al voor een periode van tien jaar beëindigd. De wijziging van de agrarische bestemming naar wonen zorgt er voor dat voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarbij het karakter van het gebied zoals open vergezichten blijft behouden. In de omgeving zijn op meerdere plekken via de wijzigingsbevoegdheid voormalige agrarische bebouwingen gewijzigd naar wonen.
3.2	<u>De bestemmingswijziging naar wonen heeft geen gevolgen voor andere initiatieven in de wijk Rijnenburg.</u>
	Met de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen wordt het bouwvlak verkleind, ook wordt er geen nieuwe hoofdbebouwing toegevoegd.

Financiën

De gemeentelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor het wijzigingsplan worden uit leges gedekt. Eventuele kosten van planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente en initiatiefnemer hebben hiervoor een planschadeovereenkomst gesloten. Verder zijn er voor de gemeente geen kosten gemoeid met dit initiatief. Het gebeurt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Vervolg

De indiener van de zienswijze wordt via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. Na vaststelling wordt het wijzigingsplan met het vaststellingsbesluit en het besluit hogere waarde op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Het wijzigingsplan en het besluit hogere waarde liggen zes weken ter inzage. In die periode kan beroep ingesteld worden bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden specifiek voor het wijzigingsplan. De eigenaar heeft aangegeven dat direct omwonenden in de afgelopen jaren regelmatig zijn bijgepraat over het initiatief. In die gesprekken zijn volgens initiatiefnemer geen bedenkingen of zorgen geuit.

Communicatie

Zie kopje vervolg over bekendmaken van het besluit. Er is geen aanvullende communicatie.

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- Link naar RO-publiceer met daarin het wijzigingsplan Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516
- Vaststellingsrapport Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516

Bijlagen informatief

-

Vaststellingsrapport

Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516

Januari 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	RIJENBURG, WIJZIGINGSPLAN NEDEREINDESEWEG 516	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het wijzigingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
	ZIENSWIJZE 1	7

1 Inleiding

1.1 Rijnenburg, Wijzigingsplan Nedereindseweg 516

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de Nedereindseweg 516 in Utrecht. Het agrarisch bedrijf op deze locatie is volledig beëindigd. Initiatiefnemer wil de agrarische bestemming omzetten naar een woonbestemming. Dit past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Rijnenburg, Utrecht'. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat deze ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpwijzigingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van vrijdag 17 november 2023 tot en met donderdag 28 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het wijzigingsplan

Er is 1 zienswijze ingediend. Deze is binnen de termijn ontvangen (zie ook de paragrafen 1.3.1 en 1.3.5).

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpwijzigingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont. Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid

gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het wijzigingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpwijzigingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, het wijzigingsplan vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Zienswijze 1 is binnen de termijn ontvangen. In dit document is een samenvatting van zienswijze 1 over het ontwerpwijzigingsplan Rijnenburg, wijzigingsplan Nedereindseweg 516 opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport januari 2024, bij het collegevoorstel tot vaststelling van het wijzigingsplan: Rijnenburg, Wijzigingsplan Nedereindseweg 516.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijze gaat in op de erfdiensbaarheid voor het komen en gaan naar de openbare weg die op het perceel Nedereindseweg 516 is gevestigd.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden de wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen van de juridische regeling naar aanleiding van de zienswijze.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing verbeelding

Er blijkt een stukje van het plangebied, dat in de onderstaande afbeelding aan de linkerzijde rood omlijnd is, verkocht te zijn aan de bewoners van het naastgelegen perceel aan de Nedereindseweg 514. Het plangebied van het wijzigingsplan is daarom verkleind.



2.3.2.2 Aanpassing verwijzing in artikel 2, lid 2.3.2 onder b

De regel in het ontwerpwijzigingsplan: "Het is toegestaan dat de bed & breakfast functie wordt uitgeoefend in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, het bepaalde genoemd in artikel 3.3.1 onder b en f is dan tevens van toepassing."

wordt vervangen door de regel: "Het is toegestaan dat de bed & breakfast functie wordt uitgeoefend in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, het bepaalde genoemd in artikel 2.3.1 onder b en f is dan tevens van toepassing."

2.3.2.3 Aanpassing verwijzing in artikel 2, lid 2.4

De regel in het ontwerpwijzigingsplan: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieu aspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'."

wordt vervangen door de regel:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 2.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieu aspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'."

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen van de onderbouwing naar aanleiding van de zienswijze.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Vervanging bijlage 2

Het ontwerp hogere waarde besluit in bijlage 2 is vervangen door het definitieve hogere waarde besluit.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener wil met de zienswijze kenbaar maken dat er op het perceel van Nedereindseweg 516 een notarieel vastgelegde erfdiensbaarheid van weg ligt. Inhoudelijk heeft de indiener geen opmerkingen op het wijzigingsplan. Indieners verwijzen naar een passage uit de akte waaruit hoe deze erfdiensbaarheid is vastgelegd. Het is indiener niet duidelijk op basis van de stukken van het wijzigingsplan of deze erfdiensbaarheid is het plan is meegenomen. Indiener gaat er van uit dat hier rekening mee wordt gehouden bij vaststelling van het wijzigingsplan en dat daarmee het recht om te komen en te gaan naar de openbare weg via het perceel gerespecteerd blijft.

Reactie

Deze erfdiensbaarheid houdt in dat het perceel waar het plangebied betrekking op heeft als dienend erf geldt en het perceel van de indieners van de zienswijze als heersend erf. De eigenaren van het dienend erf moeten toelaten dat de eigenaren van het heersend erf het dienend erf gebruiken om te komen en te gaan naar de openbare weg, in dit geval de Nedereindseweg.

Erfdiensbaarheden en andere zakelijke rechten worden beheerst door het privaatrecht (burgerlijk recht). Bij het vaststellen van een wijzigingsplan moet het college rekening houden met eventuele evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen kunnen aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan in de weg te staan.

Van een privaatrechtelijke belemmering is sprake bij strijdigheid met het burgerlijk recht. Deze privaatrechtelijke belemmering moet ook evident zijn. Hiermee wordt bedoeld: een buitenstaander moet snel kunnen zien dat een privaatrechtelijk recht onmiskenbaar een niet te nemen hobbel voor de uitvoering van een project vormt (aldus bijvoorbeeld ABRvS 24-4-2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329, r.o. 4.2). Die eis vloeit voort uit de gedachte dat het in beginsel op de weg van de civiele rechter ligt om te bepalen of de burger inderdaad een afdwingbaar recht jegens een andere (rechts)persoon heeft (aldus bijvoorbeeld ABRvS 3-2-2021, ECLI:NL:RVS:2021:208, r.o. 3.1). Het is niet aan de bestuursrechter om een bindend oordeel over het wel of niet bestaan van een privaatrechtelijk recht te geven.

In dit geval is daar volgens ons geen sprake van. De wijziging van de bestemming heeft niet tot gevolg dat een privaatrechtelijk recht (de erfdiensbaarheid) onmiskenbaar een niet te nemen hobbel voor de uitvoering van een project vormt. Het wijzigen van de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden, het bouwvlak is veel kleiner geworden ten opzichte van de agrarische bestemming, heeft niet evident tot gevolg dat het recht om te komen en gaan naar de openbare weg wordt beperkt of beperkt kan worden. Mocht dit in de toekomst anders zijn dan is er sprake van een civielrechtelijke aangelegenheid waarbij een gang naar de burgerlijke rechter de juiste route is.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze worden geen wijzigingen in het wijzigingsplan aangebracht.