



Nummer:

158750

Behandeld door:

M.H.T. Jansen

Agendanummer: 8

25 oktober 2016

Onderwerp:

Bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan.

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan en de zienswijzennota naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

De heer M.W. Wolleswinkel, wonende Barneveldsestraat 34 te Renswoude, heeft in het kader van de ruimte voor ruimteregeling een verzoek ingediend. Aan de Barneveldsestraat 34 is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd voor het houden van vleesvarkens (intensief) en zoogkoeien (grondgebonden). De boerderij en de op het perceel aanwezige schaapskooi zijn gemeentelijke monumenten en derhalve cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Iets meer dan 2.900 m² aan bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. De nog beschikbare landbouwgrond (ongeveer 5 ha.) wordt ingezet voor agrarische structuurversterking. In ruil voor de beëindiging van het agrarische bedrijf, de sloop van alle cultuurhistorisch niet-waardevolle bebouwing, het leveren van agrarische structuurversterking ten aanzien van de resterende landbouwgronden en het mogelijk maken van de inrichting van een ecologische zone langs de Nederwoudse Beek wordt voorgesteld om vier woningen te realiseren op een locatie aan de rand van de dorpskern aan de Catharina Mossellaan.

Het verzoek is beschreven in het 'Ruimtelijk ontwerp Barneveldsestraat 34 en locatie Catharina Mossellaan' d.d. september 2016 van Kien Ontwerp. Dit ontwerp is mede tot stand gekomen door in een werkatelier in een vroegtijdig stadium alle belanghebbende partijen bij dit plan te betrekken. Het gaat daarbij om de provincie Utrecht, Landschap Erfgoed Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe, LTO Noord De Liniedijk en Mooisticht (welstand). Concluderend kan ten aanzien van het nu voorliggende plan gesteld worden dat alle partijen content zijn met de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen aan de rand van het dorp in plaats van op de locatie Barneveldsestraat 34 en dat overeenstemming is bereikt over de inrichting en profilering van de Nederwoudse Beek over een lengte van ruim 600 meter.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ruimtelijk ontwerp zijn voor u bij de vergaderstukken gevoegd. Ook hebben twee informatieavonden plaatsgevonden met bewoners van de Catharina Mossellaan. Afzonderlijk is tweemaal overleg gevoerd met een aangrenzende agrariër over deze ontwikkeling. De uitkomsten van deze bijeenkomsten en gesprekken zijn betrokken bij de opstelling van het plan.

Het plan is uiteindelijk vertaald in een ontwerpplan dat in de commissie Ruimte en Financiën op 21 april 2016 aan de orde is geweest. Dit plan is vervolgens aangepast aan een aantal in de commissie gemaakte opmerkingen en is vervolgens als ontwerpbestemmingsplan door ons college vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en Heraut van 27 juni 2016 en heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerp zijn zes zienswijzen ingediend. De brief van de provincie Utrecht wordt door henzelf niet als zienswijze beschouwd, maar deze hebben wij wel als zodanig behandeld. De zienswijzen zijn voorzien van een concept-beantwoording in de vorm van een

zienswijzennota. Het ontwerpbestemmingsplan, de zienswijzen en de zienswijzennota zijn eveneens bij de stukken gevoegd. Ten aanzien van een aantal opmerkingen is in de zienswijzennota aangegeven dat het bestemmingsplan aanpassing behoeft. De aanpassingen zullen daags na vaststelling door de raad verwerkt worden, zodat dit maar eenmaal hoeft te gebeuren.

In het bestemmingsplan is een aantal kwalitatieve verplichtingen als voorwaardelijk opgenomen. Kort gezegd houdt dat in dat de bouw van nieuwe woningen pas mag plaatsvinden op het moment dat bepaalde kwalitatieve verplichtingen uitgevoerd moeten zijn of binnen een bepaalde termijn uitgevoerd moeten worden. Om deze verplichtingen kracht bij te zetten is met initiatiefnemer eveneens een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin deze verplichtingen zijn opgelegd met een boete- en kettingbeding. Eventueel opvolgende eigenaren zijn daarmee ook verplicht om deze uit te voeren.

Beoordeling extra kwaliteitswinst

Reeds in 2011 heeft de provincie Utrecht beoordeeld om hoeveel ruimte-voor-ruimte woningen het in dit geval gaat. De brief van de provincie is eveneens als bijlage bijgevoegd.

Het provinciale beleid gaat bij sloop van minimaal 2.500 m² aan bedrijfsbebouwing uit van de bouw van twee woningen.

Voor het bouwen van woningen aan de rand van de dorpskern in plaats van op locatie rekent de provincie één woning extra, omdat aan de rand van het dorp grond moet worden aangekocht.

De bouw van drie woningen is daarmee min of meer objectief vast te stellen.

In ruil voor het realiseren van extra kwaliteitswinst kan eventueel nog een extra woning worden toegekend. De volgende elementen zijn voor gemeente en provincie van belang voor de afweging of de extra kwaliteitswinst voldoende is om een vierde woning te mogen realiseren:

- Er wordt 400 m² meer gesloopt dan de minimaal benodigde 2.500 m² aan bedrijfsbebouwing.
- De monumentale boerderij Barneveldsestraat 34 en de schaapskooi blijven als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd. Er wordt geen nieuwe bebouwing aldaar gerealiseerd, zodat de uitstraling van het erf en de monumenten behouden blijft.
- Over een lengte van ruim 600 meter wordt een ecologische verbindingszone langs de Nederwoudse Beek aangelegd. In overleg met provincie en waterschap is gekozen voor een profiel van 22 meter breed, waarbinnen de beek kan meanderen. Naast de huidige breedte van de beek (7 meter) zal 15 meter landbouwgrond beschikbaar komen voor inrichting van de beekzone. De beek zelf zal niet breder zijn 12 meter, zoals LTO ook als wens heeft uitgesproken. Ook wordt door het waterschap gegarandeerd dat de doorstroming van het water stroomopwaarts minimaal gelijk zal blijven, zodat eventuele wateroverlast voor aangrenzende agrariërs door dit project niet groter wordt.
- Initiatiefnemer voert een door provincie en waterschap vast te stellen projectplan voor de inrichting van deze ecologische zone op zijn kosten uit. In dat kader heeft de provincie aangegeven dat de toegezegde en goedgekeurde investeringssubsidie SKNL (Subsidieregeling Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap) hiervoor mede ingezet mag worden.
- Met een grondgebonden agrariër uit de omgeving is in het kader van de agrarische structuurversterking een meerjarige (minimaal 6 jaar) overeenkomst gesloten over de 5 ha. resterende landbouwgrond. Deze grond blijft derhalve niet alleen beschikbaar voor de landbouw, maar de opbrengst van deze grond komt rechtstreeks ten goede aan een agrariër uit de omgeving.
- Op de locatie Barneveldsestraat zal een wandelpad worden aangelegd langs de Nederwoudse beek door de aan te leggen ecologische zone. Door de aanwezigheid van twee dassenburchten in de nabijheid van het plangebied, is door het werkatelier geconcludeerd dat een wandelpad niet over de



totale lengte van de ecologische zone van ruim 600 meter dient te worden aangelegd. Hoewel LTO de wens heeft geuit om helemaal geen wandelpad aldaar te realiseren, omdat zoogkoeien met bijbehorende stieren een potentieel risico kunnen vormen voor wandelaars, wordt door initiatiefnemer tegemoet gekomen aan de wensen van de gemeente om toch een wandelpad te realiseren vanaf de Bekerweg door de te realiseren ecologische zone en daarna tot aan de Barneveldsestraat.

- Vanuit het werkatelier is de wens geuit om het historische kerkpad langs de locatie Catharina Mossellaan in ere te herstellen, zodat daar eveneens een wandelpad wordt gerealiseerd.

Met de provincie is het college van mening dat genoemde punten voldoende extra kwaliteitswinst opleveren, zodat de bouw van een vierde woning gerechtvaardigd is.

Commissiebehandeling

De commissie RF is op 13 oktober jl. gehoord. Tijdens deze commissievergadering zijn verschillende sprekers (indieners van zienswijzen) aan het woord geweest. Ten aanzien van de reactie van de heer Lowijs inzake het opnemen van het gewijzigde geurregime voor de vier nieuwe woningen in de regels van het bestemmingsplan werd er door de commissie sterk op aangedrongen om na te gaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. In overleg met het stedenbouwkundig bureau BuRO is geconcludeerd dat naast een verwijzing in de toelichting van het bestemmingsplan naar de vast te stellen geurverordening ook in de regels van het bestemmingsplan de nieuwe geurnorm opgenomen zal worden. De nu ter vaststelling voorliggende zienswijzennota is op dat punt aangepast.

Voorstel

Alles overziende wordt voorgesteld om in te stemmen met het plan en over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan en tot vaststelling van de zienswijzennota naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan, conform bijgaand conceptbesluit.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Raadsbesluit

Nr. 158750

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2016;

Gelezen de brief van de provincie Utrecht d.d. 17 november 2011, waarbij is aangegeven dat de realisatie van de beoogde kwaliteitwinst in verhouding staat met de bouw van vier woningen aan de rand van de dorpskern;

Overwegende:

dat de heer M.W. Wolleswinkel een verzoek heeft ingediend tot toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling, met dien verstande dat het plan uitgaat van sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing (met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing), realisatie van extra kwaliteitwinst en bouw van vier vervangende woningen op een locatie aan de Catharina Mossellaan te Renswoude;

dat het plan nader is uitgewerkt met behulp van een werkatelier met als deelnemers Landschap Erfgoed Utrecht, LTO, Waterschap en welstand;

dat initiatiefnemer twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden van de locatie Catharina Mossellaan heeft gehouden;

dat behandeling van dit plan heeft plaatsgevonden in de Commissie Ruimte en Financiën van 15 oktober 2015 (principeverzoek) en 21 april 2016 (ontwerpplan);

dat tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten inzake de uitvoering van alle in het plan genoemde kwalitatieve verplichtingen;

dat initiatiefnemer met een agrariër uit de omgeving een overeenkomst heeft gesloten teneinde het gebruik van 5 ha landbouwgrond te regelen als agrarische structuurversterking;

BESLUIT:

1. Vast te stellen de zienswijzennota naar aanleiding van het ontwerpplan;
2. Vast te stellen het bestemmingsplan Barneveldsestraat 34/Catharina Mossellaan, met inachtneming van de in het raadsvoorstel opgenomen ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen die nodig zijn naar aanleiding van de beantwoording van de zienswijzen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 8 november 2016

de griffier,



de voorzitter,

