



Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Nedereindseweg 511, Rijnenburg

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[REDACTED]
Zaaknummer	9409887
Jaargang en nummer	2021, nr. 133
Vergaderdatum Raad	16 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
2. Het bestemmingsplan 'Nedereindseweg 511' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 511 wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor 1 woning.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 16 december 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
17/12/2021 09:33:43 CET
ID: 5ca4a479-9362-46a8-acf3-315a260d50e5
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
17/12/2021 13:51:48 CET
ID: 5ca4a479-9362-46a8-acf3-315a260d50e5
Auth: Scribble





Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Nedereindseweg 511, Rijnenburg

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[REDACTED]
Kenmerk	9409887
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
2. Het bestemmingsplan 'Nedereindseweg 511' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 511 wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor 1 woning.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Dit bestemmingsplan regelt het wijzigen van de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 511 naar een woonbestemming voor 1 woning. Het voormalige agrarisch gebruik is al beëindigd.

Context

Aanleiding

Aan de Nedereindseweg 511 staat een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met omliggende agrarische gronden. De bedrijfsvoering is al enige tijd beëindigd en de (bedrijfs)bebouwing is in de zomer van 2019 met vergunning gesloopt. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar een woonperceel. Hiervoor is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Omdat het perceel in het buitengebied staat wordt de omzetting van agrarisch naar wonen op basis van artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht mogelijk gemaakt. Op basis hiervan is verstedelijking op deze locatie in het buitengebied toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, de bebouwing plaatsvindt binnen de bestaande enclaves en linten en de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Volgens de zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling zou er in ruil voor sloop van de opstallen, op dit perceel naast de bestaande woning één nieuwe woning gebouwd kunnen worden. De initiatiefnemer heeft geen behoefte aan twee woningen, maar wil met één grotere woning op het perceel gaan wonen. De woning wordt 220 m² en heeft een inhoud van maximaal 1.200 m³. Er wordt circa 848 m² aan bebouwing gesloopt. In de nieuwe situatie ontstaat er één erfensemble dat past in de structuur van het lint en de omliggende polder en er is een verbetering van de landschappelijke inpassing. Om dit te kunnen borgen is een bestemmingsplan wijziging nodig. Initiatiefnemer is een particulier en voert deze procedure op eigen kosten en risico. Een voorspoedige vaststelling van het bestemmingsplan is van belang om de bouw te kunnen laten slagen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus tot en met 16 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Ruimte voor Ruimte regeling

De zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling is een regeling van de Provincie Utrecht die het mogelijk maakt om op voormalige agrarische percelen nieuwe woningen te realiseren. Voorwaarde hiervoor is onder andere dat de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Afhankelijk van de hoeveelheid bedrijfsbebouwing die gesloopt wordt, kunnen in ruil daarvoor 1 of meerdere woningen gebouwd worden.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Rijnenburg in de wijk Vleuten – De Meern. Het plangebied is omringd door agrarische bedrijven en gronden en een aantal woonpercelen. Ten noorden van het plangebied loopt de Nedereindseweg.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 511 gewijzigd in Wonen en wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering geborgd.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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).

Coördinatie

De initiatiefnemer heeft verzocht om de Coördinatieregeling toe te passen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en het college over de omgevingsvergunning (gemandateerd aan ambtelijke organisatie).

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

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

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
Argumenten	
1.1	Met deze wijzigingen wordt het actuele beleid in het bestemmingsplan verwerkt De toelichting wordt geactualiseerd met een tekst over de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad'. Daarnaast wordt een verschrijving in de titel van het gezondheidsbeleid Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023 hersteld. Hier stond een verkeerd jaartal.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan 'Nedereindseweg 511' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNEDEREIN511RIJN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de agrarische bestemming op het perceel Nedereindseweg 511 wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor 1 woning.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan draagt bij aan realisatie van de ambities van de gemeente voor dit gebied.</u> De ontwikkeling van de Nedereindseweg 511 wordt energiezuinig gebouwd en er worden duurzame materialen toegepast. Door het toepassen van duurzame energiebronnen wordt de luchtvervuiling en CO2 uitstoot verminderd. Ook op andere wijze wordt binnen het voornemen bijgedragen aan het aspect klimaatbestendigheid. Daarnaast is er per saldo sprake van een grote afname van bebouwing en verharding. Het plangebied ligt in het buitengebied waar de druk op de gezondheid ten opzichte van een meer stedelijk gebied relatief laag is. Door het toevoegen van extra groen op het perceel wordt de kwaliteit van de leefomgeving nog verder versterkt. Dit sluit aan bij de ambities van de RSU 2040 en het gezondheids- en energiebeleid van de gemeente.
2.2	<u>Het bestemmingsplan sluit aan bij de Interim Omgevingsverordening van de Provincie</u> Het bestemmingsplan past binnen kaders van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie voor het buitengebied. Door sloop van de bedrijfsbebouwing en herinrichting van het terrein neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Er wordt woonbebouwing toegevoegd die past in de ruimtelijke structuur. Om dit te kunnen borgen is een bestemmingsplanwijziging nodig.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	

3.1	Het kostenverhaal is anders geregeld
	Voor de uitwerking van dit plan is een planschadeovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer van dit plan en de gemeente. Het risico op planschade wordt hiermee afgewenteld op initiatiefnemer. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt via de leges. De economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Financiën

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

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Raad van State.

In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus tot en met 16 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

De directe omgeving is door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen.

Communicatie

Zie onder het kopje vervolg.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:

Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- vaststellingsrapport
- digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer;

Bijlagen informatie

- bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Nedereindseweg 511

Oktober 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN NEDEREINDESEWEG 511	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 bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.2.1	<i>Ambtshalve wijziging van de toelichting.....</i>	<i>5</i>

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Nedereindseweg 511

Het doel van dit bestemmingsplan is het wonen op het perceel Nedereindseweg 511 planologisch-juridisch mogelijk te maken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het plangebied ligt in Rijnenburg in de wijk Vleuten – De Meern. Het plangebied is omringd door agrarische bedrijven en gronden en een aantal woonpercelen. Ten noorden van het plangebied loopt de Nedereindseweg.

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 2.2 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.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus tot en met 16 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3.3 Procedure voor de vaststelling

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

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.4 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

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden gedeputeerde staten van de provincie Utrecht op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld om op de wijzigingen te reageren.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst 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.

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de toelichting

Paragraaf 2.3.2.1 is geactualiseerd. Hier is een toelichting opgenomen over de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad'.

In paragraaf 2.3.2.2.6 is de titel van de Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019–2023 aangepast. Hier stond een verkeerd jaartal vermeld.

De volgende teksten zijn opgenomen:

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 in 2016 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad in 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaarterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche

Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019–2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.6.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019–2023

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen– Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019–2023 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.