

Koepelnotitie Haarzuilens, 13 oktober 2015

Gemeente Utrecht en Natuurmonumenten

Doel notitie

Haarzuilens is een belangrijk recreatie- en groengebied voor de stadsregio Utrecht. De visie op dit gebied is vastgelegd in een hele reeks van documenten en besluiten. De basis werd gelegd met de aanwijzing van het Groot Groengebied Utrecht, in het Structuurschema Groene Ruimte in 1993. Met elke volgende stap in het proces werd de uitwerking van de plannen concreter, met uiteindelijk de uitvoering van de aanleg gefaseerd in delen. Deze Koepelnotitie heeft tot doel aan te tonen, dat er sprake is van een doorlopend proces, waarvan het geheel vergelijkbaar is met een kernrandzonevisie.

Omdat de Rijksfinanciering voor het programma Recreatie om de Stad (RodS) voor inrichting en beheer is vervallen, is Natuurmonumenten voor de duurzame instandhouding van het recreatie- en groengebied Haarzuilens op zoek naar alternatieve financieringsmogelijkheden. Vooral het wegvallen van de toegezegde structurele beheervergoeding van het Rijk is een groot probleem. Er zijn niet voldoende middelen om het ingerichte gebied duurzaam en veilig te beheren. Het is voor zowel gemeente Utrecht, Natuurmonumenten als de provincie Utrecht belangrijk om het beheer op lange termijn te dekken en het is een gezamenlijke opgave om te zoeken naar verdienmogelijkheden.

In deze notitie wordt de visie op het gebied samengevat. Voorts wordt ingegaan op hoe Natuurmonumenten en de gemeente Utrecht op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en het kernrandzonebeleid tot een aantal voorstellen komen, die tot doel hebben om structureel inkomsten voor beheer te genereren.

Concreet betreft het toevoegen van extra woningen op locaties waar toch al een ontwikkeling is gepland en die landschappelijk goed inpasbaar zijn: Ockhuizerweg 35, Ockhuizerweg 39 en de Rijndijk. Hierbij wordt aangesloten op bebouwde delen van Haarzuilens. Natuurmonumenten en gemeente Utrecht vinden het verantwoord om op deze locaties programma te realiseren aanvullend op wat nu is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. De bouwvelop is ambtelijk met de provincie Utrecht besproken. Ambtelijk is geconstateerd dat de bouwvelop past in het provinciale beleid.

De vraag ligt voor of de provincie medewerking wil verlenen aan de gevraagde extra 7 nieuwe woningen ten opzichte van bestaande afspraken. In totaal gaat het om 15 nieuwe woningen op 3 locaties, waarvan 8 woningen reeds zijn toegestaan op basis van het Provinciale beleid (6 nieuwe woningen op basis van het vigerend bestemmingsplan en 2 woningen door het toevoegen van woonfunctie aan aangebouwde bedrijfsruimte). Het voorstel voor de extra 7 woningen sluit aan op het huidige beleid van de provincie (Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Provinciale Structuurvisie) en het Kernrandzonebeleid waarbij langjarig extra ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt toegevoegd.

Met de realisatie van extra woningen kunnen via erfpacht structureel inkomsten voor beheer gerealiseerd worden. In de financiële context van de volledige beheeropgave van Natuurmonumenten zijn opbrengsten van de optimalisatie van de bestaande bouwlocaties niet voldoende voor de dekking van de totale beheeropgave. Natuurmonumenten zal moeten blijven zoeken naar middelen in de toekomst. Als er in de toekomst nieuwe ruimtelijke ordening aanvragen spelen in het gebied, worden deze zelfstandig getoetst aan het dan vigerende ruimtelijke beleid.

Planontwikkeling Recreatiegebied Haarzuilens

De gebiedsontwikkeling Haarzuilens kent al een lang traject van planontwikkeling en hoge mate van continuïteit in die planontwikkeling. Het is om die reden dat voor dit specifieke deel van de planontwikkeling besloten is om niet een nieuwe Kernrandzone visie op te stellen, maar om in plaats daarvan deze koepelnotitie te schrijven die het oude en het nieuwe beleid met elkaar verbindt.

De in het Structuurschema Groene Ruimte (1993) aangewezen Groot Groengebieden hebben tot doel een tegenwicht te vormen voor de bedrijvigheid en drukte in de Randstad. Een Groot Groengebied bestaat hoofdzakelijk uit bos, recreatie- en natuurterrein en is circa 1.000 hectare groot.

In 1996 heeft de Provincie Utrecht een gebiedsperspectief gepubliceerd voor het Groot Groengebied Utrecht. In dit Gebiedsperspectief is globaal aangegeven, waar voor het jaar 2015 nieuw recreatie-, bos en natuurterrein zal worden aangelegd, wat het gaat kosten, en wie het zal beheren.

De Raamplancommissie voor het Groengebied Utrecht West wordt in 1997 benoemd door Gedeputeerde Staten en heeft de opdracht het beleid uit het Gebiedsperspectief te vertalen in een raamplan op uitvoeringsniveau. Het Raamplan geeft aan waar de functiewijziging ten behoeve van bos recreatie en natuur plaats vindt. Het Raamplan Groengebied Utrecht West wordt in 2000 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het recreatiegebied Haarzuilens is een van de grote deelgebieden in dit plan. De stadsregio Utrecht-West heeft een groot tekort aan recreatiemogelijkheden. De recreatieve druk is groot, onder andere door de bouw van Leidsche Rijn en Maarssenbroek. Om deze recreatieve tekorten verder terug te dringen werden in 2003 met het Gebiedsperspectief Recreatief Groen Stadsgewest Utrecht extra hectares in te richten recreatiegebied aan Haarzuilens toegevoegd.

Door Gedeputeerde Staten is in november 2001 de Landinrichtingscommissie Utrecht West ingesteld. Deze commissie heeft tot doel om voor de verschillende deelgebieden van Utrecht West plannen uit te werken, de inrichting uit te voeren en de beheerafspraken te concretiseren. Een van deze deelgebieden is Haarzuilens. In mei 2006 wordt het Landinrichtingsplan Haarzuilens vastgesteld door Provinciale Staten. Doelstelling van het landinrichtingsplan is realiseren van een circa 450 hectare groot openbaar toegankelijk recreatiegebied met een hoge gebruiksintensiteit en circa 15 km wandel- en fietspaden.

Het Landinrichtingsplan geeft de visie en het raamwerk voor het gebied. De ontwerpgegevens worden uitgewerkt in uitvoeringsmodules. Op deze manier kan goed worden ingespeeld op de dynamiek in dit gebied. Op de volgende pagina ziet u de kaart van het Landinrichtingsplan die als visie voor dit gebied geldt. Op basis van de uitgangspunten uit het Landinrichtingsplan zou de uitvoering in 2018 gereed moeten zijn.

Het Landinrichtingsplan Haarzuilens vormt de basis voor het bestemmingsplan Haarzuilens. In januari 2014 wordt dit bestemmingsplan door de Gemeente Utrecht vastgesteld. De uitvoering is deels eerder begonnen op basis van een projectbesluit.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) wordt nog eens bekrachtigd, dat het doel is om de voormalige Recreatie om de Stad gebieden af te maken. De RodS-gebieden maken in deze PRS deel uit van de recreatiezone die rondom de stad Utrecht ligt.

De planontwikkeling en uitvoering voor het recreatiegebied Haarzuilens loopt nu 22 jaar. De uitwerkingen gaan van globaal naar zeer gedetailleerd. Wielrevelt en Klein Limburg zijn intussen ingericht, het nieuwe Parkbos is in aanleg en de uitvoering in het deelgebied De Rivier zal spoedig starten. Met de realisatie van deze laatste deelgebieden is het Landinrichtingsplan grotendeels uitgevoerd. De visie is door de jaren hetzelfde gebleven: voorzien in de behoefte aan een groot groen recreatiegebied voor de inwoners van de stadsregio Utrecht, met een inrichting die grotendeels gebaseerd is op de kwaliteiten van het cultuurlandschap in Haarzuilens, zodat heden en verleden elkaar raken.

dienst landelijk gebied
voorzieningskwaliteit en behoud

7824-016-6 Topographical Survey, 2006

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

aan te leggen door derden

VINEX Lokatio Lridsche K-jn

Haanijseplas

ontsluitingswe

■ ■ ■ waterlamp indicator

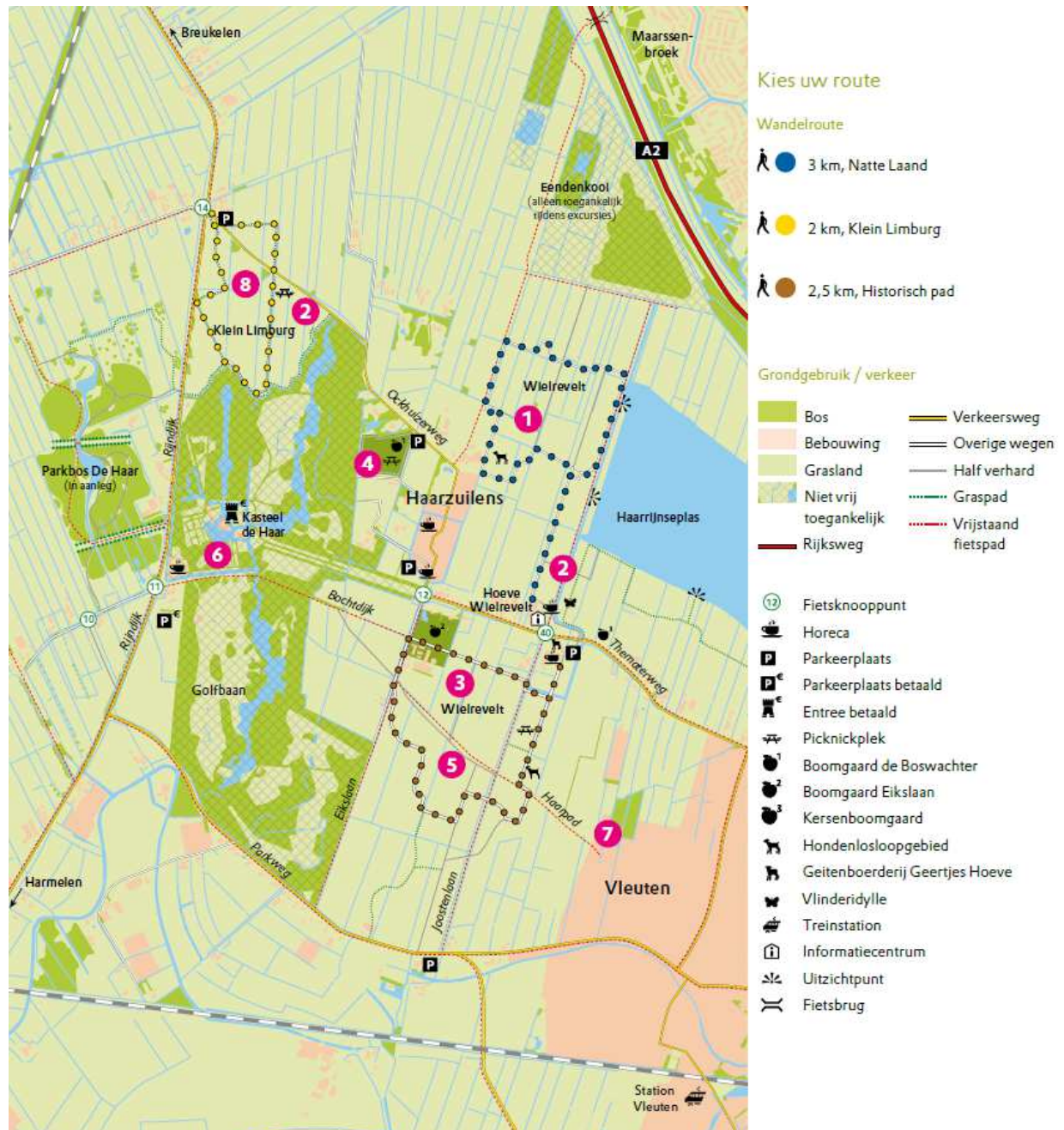
consolidated in oil fraction

+ driving range



Recreatie en ruimtelijke kwaliteit in Haarzuilens

Vanuit de visie zoals geformuleerd in het Landinrichtingsplan is de afgelopen jaren samen met veel partijen hard gewerkt aan het realiseren van een gastvrij landgoed. Hieronder een kaart van de huidige recreatieve mogelijkheden in het gebied.



Een greep uit de in het kader van de Recreatie om de Stad (RodS) uitgevoerde maatregelen:

- Wielrevelt 171 hectare: verwerving van agrarische percelen en omvorming naar recreatie- en natuurgebied met wandel- en fietspaden, stad-land verbindingen, ligweides, activiteitenterrein, hondenlosloopgebied, twee uitkijkplatforms aan de Haarrijnse Plas, bankjes en bebording, een

plukboomgaard, een historisch beleefpad, een waterbeleefpad 't Natte Laand van 3 km voor kinderen, parkeerplaatsen.

- Klein Limburg 25 hectare: verwerving van agrarische percelen en omvorming naar recreatie- en natuurgebied met wandelpaden, bankjes en parkeervoorzieningen.
- In 2008 en in 2014 zijn door Natuurmonumenten veel agrarische gebouwen gesloopt. Hierdoor is de kwaliteit van het landschap aanzienlijk verbeterd. Binnen het Ruimte voor Ruimte regime is er ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd, doordat er veel m2 opstallen (schuren, woningen, silo's en verhardingen), deels asbesthoudend, opgeruimd zijn. Ter plekke van Rijndijk 2 is tevens een bodemvervuiling aangepakt.
- Realisatie van een recreatieve pleisterplaats en beheerkantoor aan de Themaweg 10 (in ontwikkeling) en realisatie van pleisterplaats Geertjeshoeve.
- Realisatie van een Parkbos van 70 hectare met wandel- en fietspaden, vijverpartijen, ligweides, 70.000 nieuwe bomen (in ontwikkeling). Hierbij wordt aangesloten op de lanenstructuur op het landgoed.
- Uitbreiding van het Parkbos aan de noordoostzijde met groen gebied met wandelpaden. Grenzend aan het Parkbos heeft Natuurmonumenten een perceel van circa 4,5 ha kunnen verwerven. Natuurmonumenten heeft deze aankoop gedaan om een betere aansluiting van het Parkbos op Klein Limburg te kunnen realiseren, zodat er extra mogelijkheden voor rondwandelingen worden gecreëerd. Tevens kan de landschappelijke inrichting nu beter op elkaar worden aangesloten, waarbij de eikenlaan van Kasteelpark en Klein Limburg kan doorlopen in het Parkbos. Deze aankoop past binnen de opdracht van de Stuurgroep RodS Utrecht om waar mogelijk het Parkbos kwalitatief (extra voorzieningen) en kwantitatief (meer hectaren) uit te breiden.
- Het recreatiegebied Hamlaan ligt ten oosten van de Hamtoren in Vleuten, en is in juni 2014 voltooid. Het gebied grenst direct aan Vleuten en Leidsche Rijn (Vleuterweide). Dit gebied is voorzien van speelterreinen en –toestellen, wandelpaden, fietspad, parkeerterrein, bruggen, hondenloslateterrein, een ijsbaan, begraafplaats en een pleisterplaats. Dit project is door gemeente Utrecht samen met Recreatieschap Stichtse Groenlanden uitgevoerd en wordt beheerd door het Recreatieschap.
- Het gebied De Rivier met fiets/wandelpaden (in ontwikkeling). De te realiseren padenstructuur in De Rivier maakt de verbindingen tussen Hamlaan en Wielrevelt compleet, en vergroot de mogelijkheden voor de recreant. Dit project wordt uitgevoerd en beheerd door Recreatieschap Stichtse Groenlanden.

Natuurmonumenten heeft zelf veel geïnvesteerd in Haarzuilens - en heeft zich tevens ingezet voor investering door derden - in maatregelen die bijdragen aan het behoud en verbetering van de natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden van landgoed en park, educatie en voorlichting op het gebied van natuur, milieu en landbouw. Door de verschillende maatregelen zijn zowel het recreatieve netwerk als de ruimtelijke kwaliteit in Haarzuilens verbeterd en beleefbaar gemaakt.

Haarzuilens wegvallen RodS financiering

De uitvoering van de RodS in Utrecht liep voorspoedig tot het Rijk in het decentralisatieakkoord natuur (2011) aangaf RodS niet meer als haar taak te zien. Gevolg hiervan was dat de Rijksbijdrage voor verwerving, inrichting en beheer van de RodS-gebieden per direct is vervallen. Dit is een enorme aderlating, want het Rijk was de grootste financier van RodS.

Provincie Utrecht, de betrokken gemeenten, de terrein beherende organisaties en het Bestuur Regio Utrecht vormen samen de Stuurgroep RodS Utrecht. Het doel van de stuurgroep is om met de nu nog beschikbare middelen zoveel mogelijk van de resterende inrichtingsopgaven (Parkbos en De Rivier) te realiseren en om samen te werken ten behoeve van de beheeropgaven voor alle RodS-gebieden. De Stuurgroep RodS heeft aangegeven nog steeds achter de oorspronkelijke doelen van RodS te staan.

Met de bezuinigingen zijn naast het geld voor de resterende grondverwerving en inrichting, ook de toegezegde beheergelden weg gevallen. Hierdoor is een groot financieel gat op de jaarlijkse beheerbegroting voor Haarzuilens voor Natuurmonumenten ontstaan. Voor de duurzame financiering

van het beheer is Natuurmonumenten daarom aangewezen op het inzetten van diverse alternatieve inkomstenbronnen.

Van de restantmiddelen die bedoeld waren voor de cofinanciering van de resterende inrichting heeft de Stuurgroep RodS Utrecht een deel ter beschikking gesteld aan Natuurmonumenten voor het beheer tot 2019. In de periode tot en met 2018 staat Natuurmonumenten garant voor het basisniveau van het beheer (huidig basisniveau voor recreatief gebruik). De periode tot 2019 gebruiken we om de alternatieve financieringsmogelijkheden voor het beheer te realiseren.

In het afsprakenkader beheer RodS Utrecht, dat op 3 maart 2014 in de Stuurgroep RodS Utrecht onder andere door gemeente Utrecht, provincie Utrecht en Natuurmonumenten is ondertekend, is aangegeven:

- dat het een belangrijke opgave voor de partijen is om het beheer op lange termijn te dekken en een gezamenlijke opgave om te zoeken naar optimale verdienmogelijkheden;
- dat voor beheer (alternatieve) financiering moet worden gezocht. Een deel van deze financiering kan mogelijk komen uit het toevoegen van functies in het gebied (toeristische of recreatieve activiteiten, wonen) of door fondsenwerving, ledenacties e.d.;
- dat het verlenen van de planologische medewerking door gemeente en provincie, bestuurlijk en ambtelijk, een randvoorwaarde is om tot voldoende alternatieve financiering te komen en daarmee de recreatiegebieden op een duurzame wijze in stand te kunnen houden. De partijen verkennen gezamenlijk welke planologische mogelijkheden er zijn;
- dat de gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen is om invulling te geven aan het organiseren van voldoende alternatieve financiering. Dit laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de respectievelijke colleges en gemeenteraden.

Dekkingsvoorstel beheer RodS Haarzuilens

Op verzoek van de Stuurgroep RodS Utrecht hebben de betrokken partijen voor de RodS-gebieden gekeken naar - bij voorkeur structurele - dekkingsmiddelen voor het beheer. Jaarlijks is er een tekort van circa € 460.000 op de begroting voor het beheer door NM van het landgoed. In onderstaand schema zijn de kosten en een dekkingsvoorstel van de beheeropgave Haarzuilens voor Natuurmonumenten samengevat¹:

Haarzuilens jaarlijkse inkomsten en uitgaven	2015 en verder
Beheerkosten landgoed Haarzuilens (excl. Beheer Parkbos)	€ 449.000
Beheerkosten Parkbos	€ 80.000
Beheerkosten landgoed Haarzuilens voormalig RodS	€ 529.000
Huidige inkomsten Haarzuilens (erfpacht en pacht) voormalig RodS	€ 70.000
Jaarlijkse opgave	€ 459.000
Raming opbrengsten in voorbereiding o.a. Vrienden, acties	€ 71.000
Raming opbrengsten in voorbereiding programma ruimtelijk reeds toegestaan	€ 97.000
Resterende jaarlijkse opgave voormalig RodS-gebied	€ 291.000

¹ Verwachte inkomsten en uitgaven volgens dekkingsvoorstel 2013/2014. De komende jaren komt er meer zicht op de feitelijke realisatie van deze inkomsten en uitgaven, te beginnen met de openstelling in 2016 van Parkbos de Haar en de Pleisterplaats aan de Thematerweg.

Door het wegvallen van de RodS financiering zijn er geen inkomsten uit subsidies voor het beheer. Opbrengsten in voorbereiding zijn bijvoorbeeld eenmalige acties als de campagne rond Parkbos De Haar en het Vriendenprogramma Haarzuilens. Verder zijn in de tabel opbrengsten opgenomen van programma wat ruimtelijk al is toegestaan in het bestemmingsplan en de ruimte voor ruimte afspraak op de Rijndijk:

- Pleisterplaats op de Thematerweg 10;
- Eikslaan 5 terug naar reguliere bewoning (dit is op dit moment een tijdelijk beheerkantoor totdat Natuurmonumenten verhuist naar de Thematerweg 10);
- Ockhuizerweg 35 2 nieuwe woningen;
- Ockhuizerweg 39 3 nieuwe woningen;
- 1 ruimte voor ruimte woning Rijndijk door de sloop op Rijndijk 2.

De opbrengsten zijn gebaseerd op uitgifte in erfpacht. De opbrengsten zijn een raming en zijn afhankelijk van bijvoorbeeld de marktsituatie, de randvoorwaarden voor de herontwikkeling, de juridisch planologische procedure en voortgang hiervan.

Natuurmonumenten spant zich in om de resterende opgave (die niet met al geplande ruimtelijke ontwikkeling te realiseren is) te dekken met bijvoorbeeld:

- fondsenwervende acties;
- verdere kostenbesparing op beheer;
- nog uit te werken verdien mogelijkheden;
- en optimalisatie van de bestaande bouwlocaties Ockhuizerweg 35, Ockhuizerweg 39 en Rijndijk met 7 extra woningen bovenop bestaande afspraken.

Voor dit laatste punt loopt momenteel overleg tussen Natuurmonumenten, gemeente Utrecht en provincie Utrecht. De ontwikkeling van woningen in erfpacht is in dit kader de aangewezen wijze om structurele inkomsten te genereren. Grote fondsenwervende acties, zoals voor het Parkbos, kunnen immers niet elk jaar gedaan worden en het blijkt lastig om betrokkenen in het Vriendenprogramma structureel te binden. Uitgifte van woningen in erfpacht is een van de weinige oplossingen om jaarlijks structureel inkomsten te genereren. Inschatting is jaarlijks € 50.000 erfpacht inkomsten voor deze 7 extra woningen. Zie verder hierboven voor de afhankelijkheden hierbij.

Er worden extra woningen toegevoegd op locaties waar toch al een ontwikkeling is gepland en die landschappelijk goed inpasbaar zijn: Ockhuizerweg 35, Ockhuizerweg 39 en de Rijndijk. De nieuwe bebouwing sluit aan op bebouwde delen van Haarzuilens. Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de uitgangspunten gegeven in de Gebiedskatern Groene Hart. Natuurmonumenten en gemeente Utrecht vinden het verantwoord om op deze locaties programma te realiseren aanvullend op wat nu is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. De bouwvelop is ambtelijk met de provincie Utrecht besproken. Ambtelijk is geconstateerd dat de bouwvelop past in het provinciale beleid.



Met de realisatie van extra woningen kunnen via erfpacht structureel inkomsten voor beheer gerealiseerd worden. Dit dekt structureel een gedeelte van het jaarlijks tekort. In de financiële context van de volledige beheeropgave van Natuurmonumenten zijn opbrengsten van de optimalisatie van de bestaande bouwlocaties relatief bescheiden. Natuurmonumenten zal moeten blijven zoeken naar middelen in de toekomst.

Als er in de toekomst nieuwe ruimtelijke ordening aanvragen spelen in het gebied, worden deze zelfstandig getoetst aan het dan vigerende ruimtelijke beleid.

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 meer aantrekkelijk voor recreanten en draagt daarmee bij aan de te behalen recreatieve doelen van het RodS-gebied in Haarzuilens.

Bouwenveloppen Haarzuilens

Het voorstel is als volgt:

Locatie	Reeds mogelijk in bestemmingsplan	Gewenst <u>extra</u> programma bovenop bestaande afspraken
Ockhuizerweg 35	1 bestaande woning 2 nieuwe woningen (twee-onder-1 kap).	5 nieuwe woningen op perceel in twee-onder-een kap danwel drie-onder-een kap vorm. Verder wordt de bestaande boerderij gesplitst naar totaal 3 wooneenheden (waarvan 1 de bestaande woning is). Dit is reeds mogelijk binnen het provinciaal beleid.
Ockhuizerweg 39	3 nieuwe woningen (waarvan 1 vrijstaande woning en een twee-onder-1 kap).	Geen extra woningen. Vraag om ander type woningen (totaal 3 vrijstaande woningen) ook toe te staan.
Rijndijk	1 vrijstaande woning (RvR afspraak die reeds is gemaakt met gemeente en provincie).	2 vrijstaande woningen.

Er zijn door de gemeente Utrecht in samenwerking met Natuurmonumenten bouwenveloppen voor de drie locaties opgesteld (zie bijlage). Vanuit de visie, ambities en gebiedskwaliteiten van het Landinrichtingsplan Haarzuilens en Gebiedskatern Groene Hart zijn in de bouwenvelop de randvoorwaarden voor een stedenbouwkundig en landschappelijk goede inpassing van de bouwlocaties uitgewerkt. De bouwenvelop is in de lijn van het provinciaal beleid uitgewerkt.

De bouwenveloppen bevatten de randvoorwaarden die de gemeente en Natuurmonumenten verbinden aan de te realiseren nieuwbouw, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal woningen, de vorm, hoogte en volume, de ontsluiting, de kleur- en materiaalkeuze, landschappelijke inpassing en erfinrichting. De kwaliteiten voor landschap en stedenbouw zijn hiermee geborgd. Tevens wordt gestuurd op het realiseren van een ensemble van gebouwen op de Ockhuizerweg 35 en 39. Op de Rijndijk wordt de kwaliteit van de bosrand van het Parkbos verbeterd en door bewoning gezorgd voor toezicht aan de bosrand.

De gemeente Utrecht toetst de concrete bouwplannen aan de kaders uit de bouwenvelop. De bouwenvelop is de basis voor bestemmingsplanwijziging, bestemmingsplanuitwerking of afwijkingsbesluit. De ontwikkelende partij (bijvoorbeeld de individuele koper, aannemer en/of ontwikkelaar) dient een aanvraag omgevingsvergunning in met een verzoek tot bestemmingswijziging of met een verzoek voor een afwijkingsbesluit.

Toepassen Provinciaal Beleid

Een aantal woningen op de locaties is reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dan wel zijn hierover in het kader van de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling afspraken gemaakt. De vraag ligt voor of de provincie medewerking kan verlenen aan de realisatie van de gevraagde 7 extra woningen ten opzichte van bestaande afspraken. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij de volgende regelingen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Provinciale Structuurvisie:

- Ruimte voor ruimte – regeling.
- Toevoegen van woonfunctie aan aangebouwde bedrijfsruimte voormalige bedrijfswoning.
- Kernrandzonebeleid.

Ruimte voor ruimte-regeling

Er zijn door Natuurmonumenten op diverse locaties in RodS-gebied Haarzuilens veel agrarische gebouwen en 2 bestaande woningen gesloopt. Het gaat om agrarische bebouwing op de volgende locaties: Polderweg 2, Ockhuizerweg 35, Ockhuizerweg 39, Eikslaan 5, Parkweg 1 en Thematerweg 10.

Met deze sloop is destijds, gebruik makend van de ruimte voor ruimteregeling met de provincie de bouwmogelijkheid van 10 woningen afgesproken (zie bijlage brief provincie). Omdat het Rijk toen nog een groot deel van de ontwikkelingskosten en de beheerlasten van het RodS-gebied zou dragen, koos Natuurmonumenten er voor om zeer beperkt terug te bouwen. In 2007 is afgesproken dat er maximaal 5 nieuwe woningen terug gebouwd zouden worden (zie bijlage brief gemeente Utrecht). De resterende bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheid van 7 woningen in plaats van 10 woningen. Hiervan zijn 5 nieuwe woningen reeds bestemd (3 Ockhuizerweg 39, en 2 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.

De afspraken uit 2007 over het maximaal aantal ruimte-voor-ruimtewoningen waren uitsluitend gebaseerd op de hoeveelheid te slopen bedrijfsbebouwing. De huidige regeling in de PRV (2013) biedt de mogelijkheid om meer woningen te realiseren dan is gerechtvaardigd op basis van te slopen bebouwing, indien daar extra kwaliteit tegenover staat, bijvoorbeeld in de vorm van landschapontwikkeling en recreatiemogelijkheden. Dat in het gebied extra kwaliteit is en wordt gecreëerd, staat buiten kijf. Evenals het feit dat deze kwaliteit niet meer door het rijk wordt gefinancierd. In het onderhavige geval ligt het meer voor de hand dergelijke extra bouwmogelijkheden te bezien aan de hand van een samenhangende visie op de recreatiegebieden in de vorm van een kernrandvisie, op basis waarvan het provinciale beleid ook extra planologische speelruimte biedt (zie hieronder).

Toevoegen van woonfunctie aan aangebouwde bedrijfsruimte voormalige bedrijfswoning

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 4.7, lid 3) biedt de mogelijkheid om extra burgerwoonfunctie toe te voegen aan “tot een hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel). In deze situatie is ook splitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden aanvaardbaar, mits de eenheid in de bebouwing gehandhaafd blijft”.

Deze optie maakt het mogelijk om in de boerderij op de Ockhuizerweg 35, naast de bestaande woning, 2 extra wooneenheden te realiseren. In de bouwvelop is opgenomen dat in de bestaande boerderij maximaal 3 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit kunnen er in het concrete bouwplan ook minder zijn (mits Natuurmonumenten dezelfde opbrengsten kan realiseren).

Extra woningen op locatie Ockhuizerweg 35

Het bestemmingsplan Haarzuilens biedt reeds de mogelijkheid om op dit perceel 2 nieuwe woningen te bouwen.

Het gewenste bouwprogramma voor deze locatie houdt in om - naast het in maximaal 3 wooneenheden op te splitsen volume van de bestaande boerderij en de 2 nieuwe woningen uit het bestemmingsplan - 5 extra woningen op dit perceel te bouwen.

Kernrandzone

De drie locaties liggen in de door de gemeente te begrenzen kernrandzone. Het Landinrichtingsplan Haarzuilens en de Bouwvelop bouwlocaties Haarzuilens geven de kernrandzonevisie voor Haarzuilens weer (zie bijlagen).

In de kernrandzone worden ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan om de ruimtelijke kwaliteit te versterken: 'voor kleinschalige stedelijke functies direct in aansluiting op het stedelijk gebied indien dit ten dienste staat van de versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone'. Dit kan door realisatie van natuur, groen, aanleg en beheer van recreatieve voorzieningen (artikel 4.8 Provinciale Ruimtelijke Verordening en toelichting artikel 4.8 tweede lid sub a).

Zoals beschreven zijn er in het gebied veel recreatieve voorzieningen en stad-landverbindingen gerealiseerd waardoor een netwerk is ontstaan, functies in het buitengebied zijn gekoppeld en de ruimtelijke kwaliteit in het gebied aanzienlijk is verbeterd. Hier bovenop kunnen we op korte termijn extra kwaliteit toevoegen met de volgende ruimtelijke maatregelen:

- Structuurversterking van het landschap door een goede landschappelijke inpassing van de bouwlocaties. Hiervoor zijn in de bouwvelop per locatie eisen gesteld ten aanzien van landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit.
- Uitbreiding aan de noordoostzijde van het Parkbos met circa 4,5 hectare groen gebied met wandelpaden. Hierbij wordt vanuit het Landinrichtingsplan gedacht aan de volgende inrichting: bloemrijk grasland (aansluitend bij het open landschap in het noordelijke deel van Parkbos), aanplant van een laan in verlengde van de bomenlaan in Klein Limburg, en het aanleggen van een struinp pad dat de verbinding legt tussen enerzijds het Parkbos en anderzijds het wandelpad in Klein Limburg.

Bijlagen bij de notitie

- Bouwvelop Bouwlocaties Haarzuilens, 15 oktober 2015.
- Afsprakenkader beheer van Recreatie om de Stad-gebieden, 3 maart 2014.
- Brief provincie Utrecht over Ruimte voor Ruimte Haarzuilens, 27 juni 2007.
- Brief gemeente Utrecht over Ruimte voor Ruimte Haarzuilens, 3 september 2007.
- DLG, Fotoboek sloop agrarische bedrijfsgebouwen Haarzuilens, 2009.
- Landinrichtingsplan Haarzuilens, mei 2006.
- Kaart met de begrenzing van de Kernrandzone Haarzuilens, 16 oktober 2015.
- Brief gemeente Utrecht over de Ruimte voor Ruimte Rijn dijk 2, 27 januari 2014.