

Aan: het college van gedeputeerde staten van Utrecht

Datum	28 november 2002	Onderwerp	ruimtelijke onderbouwing
Kenmerk	2002REG002906i		De Beekweide
Uw brief van			
Uw kenmerk			
Bijlage			

Geacht college,

In onze vergadering van 27 november 2002 hebben wij het verzoek van de gemeente Renswoude om een verklaring van geen bezwaar voor de uitgifte van 20 kavels in kader Regeling ruimte voor ruimte behandeld. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

**Beschrijving en doelstelling van het project.**

Het project moet de bouw van 20 woningen mogelijk maken. Het projectgebied omvat ca 2,8 ha en is gelegen ten noord-oosten van de kern Renswoude, nagenoeg aansluitend aan de kern doch buiten de bebouwingscontour die in het streekplan voor de kern is opgenomen. Het project behelst de uitgifte van een twintigtal vrije-sector kavels in wisselende grootte (van 450 m<sup>2</sup> tot ruim 1000 m<sup>2</sup>). Een deel van de opbrengsten van de kavels komt ten goede aan de provinciale inspanningen om, met behulp van de Regeling ruimte voor ruimte, de versterking en milieubelasting van het buitengebied te verminderen door het slopen van stallen met name voor de intensieve veehouderij. Het betreft hier een zg. voorfinancieringslocatie. Bij het verzoek is gevoegd een ruimtelijke onderbouwing.

**Bestuursakkoord mestbeleid.**

In maart 2000 hebben het Rijk, de 5 reconstructie provincies (waaronder Utrecht) en de VNG het Bestuursakkoord mestbeleid (Pact van Brakkenstein) ondertekend. Het Bestuursakkoord behelst onder andere het aspect "Ruimte voor ruimte".

Agrariërs kunnen in aanmerking komen voor compensatie van de kosten van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het waardeverlies. De provincies dragen door de Ruimte voor ruimte benadering de (financiële) verantwoording.

De compensatie voor sloop- en vervangingswaarde kan bestaan uit ofwel de mogelijkheid op het bouwperceel een vervangende woning te bouwen (mits uit ruimtelijk oogpunt acceptabel), ofwel een financiële vergoeding. De provincies financieren deze financiële vergoeding voor en ontvangen dit terug door de ontwikkeling van één of enkele geconcentreerde bouwlocaties aan de rand van een kern.

### **Streekplan.**

Het voorgaande is uitgewerkt in de 3<sup>e</sup> Partiële herziening van het Streekplan Utrecht, vastgesteld door provinciale staten op 13 november 2000. Hierin is wat betreft de geconcentreerde woningbouwlocatie(s) aan de rand van een kern het volgende opgenomen:

*Gedeputeerde staten kunnen planologische medewerking verlenen aan de realisering van één of enkele woningbouwlocatie(s) aansluitend aan een kern, gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen van bedrijven die niet voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de bouw van een vervangende woning op de kavel of die hiervoor niet in aanmerking willen komen. Zonodig kunnen deze locaties buiten de bebouwingscontour komen te liggen.*

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat elke gemeente een aantal kavels gaat uitgeven. Voorts blijven, bij de selectie van de woningbouwlocatie(s) buiten de contour, de overwegingen uit het vigerende streekplan van kracht. Dit betekent onder meer dat waardevol landelijk gebied en qua infrastructuur slecht ontsloten locaties hiervoor niet in aanmerking komen.

In de 3<sup>e</sup> Partiële herziening zijn geen concrete locaties ten behoeve van de voorfinanciering genoemd. Invulling van een concrete locatie buiten de bebouwingscontour is dan ook eerst mogelijk na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

### **Bestuursovereenkomst provincie – gemeente.**

In januari 2002 hebben u en de gemeente Renswoude een bestuursovereenkomst gesloten waarin de thans in het geding zijnde locatie expliciet wordt aangeduid en waarin is opgenomen dat partijen zich maximaal inspannen om de ruimtelijke condities te scheppen die vereist zijn om woningbouw op de in het geding zijnde locatie mogelijk te maken.

### **Ruimtelijke onderbouwing.**

Bij het verzoek om een verklaring van geen bezwaar is gevoegd een ruimtelijke onderbouwing. Uitgaande van het zoekgebied gelegen tussen het sportpark Hokhorst, de Ubbeschoterweg, de rand van de kernbebouwing en de Fliertse beek, wordt in de ruimtelijke onderbouwing ingezoomd op het door de gemeente middels aankoop verkregen perceel van 2.8 ha. waar de woningen zijn beoogd. Aspecten die in de onderbouwing naar voren komen zijn o.a. cultuurhistorie, landschap / aanwezige beplanting, water, ontsluiting, (verkeers)geluid, duurzaamheid, archeologie, hindercirkels.

De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving zijn uitvoerig in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven. Over het project is een informatie- en inspraakavond gehouden. Een rapportage terzake is bijgevoegd.

Voorts is bij de aanvraag gevoegd een rapportage betreffende een onderzoek van de geurbelasting vanwege in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven versus de beoogde nieuwbouw.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan zijn gesteld in uw circulaire van 4 april 2000.

### **Afweging.**

Het project is gelegen in de zg. kernrandzone van Renswoude en haakt op één punt aan op de bestaande bebouwing. De inrichting is mede gebaseerd op de bestaande landschappelijke gegevens zoals bomenrijen/houtwallen en zichtlijnen. Deze houtwallen, in het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei

aangeduid als 'bestaande natuur', worden gehandhaafd. Ditzelfde geldt voor een zware bommenrij met pad (Dickerijsterlaantje) die thans de noord-oost zijde van de kern afsluit. Voorts valt uit de ruimtelijke onderbouwing op te maken dat door het creëren van een ecologisch ingerichte beekzone (Fliertse beek) een nieuwe kwalitatief hoogwaardige overgang naar het noordelijk gelegen landschap ontstaat. Het project wordt direct ontsloten op de Ubbeschoterweg, een doorgaande weg langs de kern. Uit het onderzoek naar de geurbelasting valt op te maken dat er geen agrarische bedrijven worden belemmerd vanwege het project.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat bij de verdere planontwikkeling en detaillering nader onderzoek naar het voorkomen van archeologische waarden moet plaatsvinden.

Al met al kan, mede op basis van de ruimtelijke onderbouwing, worden geconcludeerd dat aspecten van natuur/landschap, van landbouw, van verkeer zich niet verzetten tegen het project.

Nu ook het Streekplan (via de 3<sup>e</sup> Partiële herziening) zich niet ten principale verzet tegen het project kan medewerking aan het project worden verleend.

#### **Zienswijzen.**

Naar aanleiding van de publicatie van het voornemen van burgemeester en wethouders om via vrijstelling van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het project, de publicatie van de ruimtelijke onderbouwing en de inspraakavond zijn tegen het project zienswijzen ingediend door:

- 1 A. Veldhuizen, Ubbeschoterweg 4a;
2. Maatschap J.A en J.H. Verdam, Ubbeschoterweg 6;
3. J.G. Verbeek, Ubbeschoterweg 10;
4. P.H. Lamberts, Acacialaan 8,
5. A. van de Kaa, De Meent 24,
6. Van Odijk advocaten, namens mevr. Moerkerken – Schijf, De Meent 26;
7. Muziekvereniging "Ons Genoegen";
8. Midden Nederland Makelaars, namens A.W. Veldhuizen, Ubbeschoterweg 2b;
9. Midden Nederland Makelaars, namens T. van Gent, Ubbeschoterweg 19;
- 10.Th. Van Zoeren, De Meent 30;
- 11.Verbeek – Jansen V.O.F., Ubbeschoterweg 8a;
- 12.GLTO;
13. E. De Vries, Ubbeschoterweg 2.

#### **Inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijzen.**

De zienswijzen zijn ingediend door agrariërs in de omgeving van het plangebied (nrs.1, 2, 3, 8, 9, 11 t/m 14) en enkele bezwaarden uit de naastgelegen woonwijk (nrs. 4 t/m 7 en 10).

Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op:

- agrariërs in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsuitoefening; het geurbelastingsonderzoek (m.n. ook cumulatief) is onduidelijk en/of niet juist;
- het landschap wordt aangetast;
- er is sprake van vermindering / aantasting uitzicht;

- er zal geluidhinder komen vanwege het toekomstig verkeer;
- een artikel 19 procedure is een te licht instrument voor dit project;
- het plangebied is vrij willekeurig gekozen.

Bij hun aanvraag om de verklaring van geen bezwaar hebben burgemeester en wethouders een kopie van deze zienswijzen en hun standpunt daarover gevoegd.

Met de door burgemeester en wethouders weergegeven samenvatting en weerlegging van de zienswijzen kunnen wij instemmen. Wij voegen daar nog het volgende aan toe.

Uit het bij de aanvraag gevoegde geuronderzoek valt op te maken dat individueel noch cumulatief de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven door de realisering van het project worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Ook uitbreidingen van de bedrijven worden niet onmogelijk gemaakt door het project. Wij hebben voorts geen twijfel over de inhoud van het onderzoek. Dat in het onderzoek niet is meegenomen het complex Veenweg 1 (zoals enkele bezwaarders opmerken) achten wij niet bezwaarlijk omdat dit bedrijf in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is beëindigd, de milieuvergunning is ingeleverd en de desbetreffende agrarische bedrijfsgebouwen reeds zijn gesloopt.

Uit de ruimtelijke onderbouwing valt op te maken dat bij de inrichting van het project optimaal rekening wordt gehouden met de belangrijke onderdelen (nl. de houtwallen) van het gebied ter plaatse. Dat een aantasting plaatsvindt valt niet te ontkennen. Wij vinden deze aantasting evenwel niet onevenredig.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening maakt het mogelijk om ten behoeve van een project een zelfstandige projectprocedure toe te passen. De toepassing van deze procedure is niet gebonden aan het bestemmingsplan. Wel gelden voorwaarden met betrekking tot inzichten in de ruimtelijke consequenties van het project. Hoewel de beoogde ontwikkeling niet van enige importantie is ontbloeit menen wij dat het verantwoord is om medewerking aan het project te verlenen. Wij hebben hierbij betrokken dat alle effecten van het project op de in de omgeving in het geding zijnde belangen (zoals natuur en landschap, landbouw, verkeer, e.d.) kunnen worden afgewogen.

Na afweging van alle betrokken belangen komen wij tot het oordeel dat de zienswijzen niet zodanig zwaarwegend zijn dat de belangen die gemoeid zijn met realisering van het project hiervoor zouden moeten wijken. Aangezien het project voorts niet in strijd is met het recht of met een goede ruimtelijke ordening, achten wij het verantwoord dat u medewerking verleent aan het project en ten behoeve hiervan de procedure om te komen tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in gang zet.

**Conclusie.**

Wij adviseren uw college te besluiten dat u in principe bereid bent medewerking te verlenen aan het project en dat ten behoeve hiervan de procedure om te komen tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in gang wordt gezet.

Hoogachtend,

de Commissie voor Gemeentelijke Plannen  
en Stadsvernieuwing van de PPC,

Dr. J. Streng, voorzitter

R.C. Buis, secretaris