

2024-312 Bijlage 3

Betreft: zienswijze op "Ontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c Nieuwegein"

24 januari 2024, Nieuwegein

Aan college van burgemeester en wethouders van Nieuwegein,

Realisatie van 2 nieuwe (moderne) woningen binnen de eerste verboden kring van de Hollandse Waterlinie (Fort de Batterijen) gaat ten koste van de recreatieve, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied. Het tast de waarde van UNESCO werelderfgoed aan en daarmee de bescherming van werelderfgoed. Ook worden de omliggende functies in dit agrarische gebied geschaad en is het een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in dit buitengebied.

Argumenten dat de woning zouden bijdragen aan het verbeteren van het landschap deel ik niet, het tast juist de kernkwaliteiten van het landschap aan. Het karakter van het halfopen lint aan de Overeindseweg wordt hiermee aangetast. Het argument dat de fietsbrug met de verhoging de waarden zou hebben aangetast is geen reden om daarom extra obstakels te realiseren die de zichtlijnen ook vanaf de Overeindseweg aantasten. Het landelijke uitzicht van de monumentale boerderij zal hierdoor volledig verdwijnen, terwijl de gemeente eerder juist heeft aangegeven de zichtlijnen rondom de monumentale boerderij heel belangrijk te vinden. Dus niet alleen maar tussen Overeindseweg 29 en de golfbaan.

De verhoging van de fiets brug ligt aan de kanaalzijde en ligt voor een groot deel al achter bestaande woningen. Om het zicht op de verhoging van de fietsbrug te ontnemen zouden struiken gepland worden op de verhoging, daarvoor zijn geen woningen nodig. Ook voor het evenwichtig toedelen van functies aan een UNESCO gebied zijn geen woningen nodig. Dit gebied is bedoeld als een groenstrook bestemd voor dagrecreatie tussen Utrecht, Houten en Nieuwegein.

In een eerdere reactie van de gemeente Nieuwegein wordt gesteld dat de kans op andere aanvragen klein is. Dat zie ik toch anders. Als er dan toch nieuwe woningen worden toegestaan binnen de eerste verboden kring aan de Overeindseweg dan wil ik een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel en ook 2 bouwkavels aanvragen.

Met vriendelijke groet,

Aan de raad van de gemeente Nieuwegein
Postbus 1
3430 AA NIEUWEGEIN

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
29 januari 2024		
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c		

Geachte heer, mevrouw,

De heer , wonende te Nieuwegein aan de , vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c.

In overleg met mij diende de heer een uitgebreide inspraakreactie in. Wij concludeerden daarin dat het plan sowieso al strijdig is met Rijksbeleid en het Provinciaal beleid. Wij werden daarin bevestigd door de provinciale reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Kern van de zaak lijkt dat het college halsstarrig vast wil houden aan een toezegging die meer dan 10 jaren geleden werd gedaan. Thans is er sprake van een nieuwe situatie: het plangebied maakt deel uit van een tot Unesco Werelderfgoed uitgeroepen locatie. De provincie heeft uitvoerig uiteengezet waarom de toezegging die voordien werd gedaan niet langer gestand kan worden gedaan. Het is staande jurisprudentie, wat ook in de provinciale reactie wordt aangehaald, dat een toezegging als deze niet maakt dat de regels die nadien zijn vastgesteld kunnen worden gepasseerd, simpelweg omdat er voor het van kracht worden van die regels nu eenmaal een toezegging is gedaan. Daar komt nog eens bij dat die regels al jarenlang van kracht zijn. Saillant is nog dat de provincie vroeg om documenten waarin de toezegging is vastgelegd en hierop geen stukken zijn overlegd.

De weerlegging van inspraakreactie en de reactie van de provincie is onnavolgbaar. De provincie geeft aan dat het plan strijdig is met de provinciale Interim Omgevingsverordening en legt uit waarom de

uitzonderingen in de verordening hier niet kunnen worden toegepast, bij voorbeeld omdat onder voorwaarden wel een uitzondering kan worden gemaakt voor bebouwing nabij Militair Erfgoed, voor zover gelegen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Vervolgens legt de provincie uit dat het plangebied niet binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is gelegen en ook niet is voorzien van de aanduiding Militair Erfgoed, omdat het ligt binnen het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Op de uitzondering kan alleen daarom al geen beroep worden gedaan. Niettemin wordt in de nota beantwoording inspraakreacties en vooroverleg gesteld dat op de uitzondering beroep kan worden gedaan omdat de ontwikkeling kleinschalig van aard is en in verhouding staat tot de omgeving. Daarmee is het plangebied niet plotseling wel gelegen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en/of alsnog voorzien van de aanduiding Militair Erfgoed. Als de provincie aanvoert dat het plan niet bijdraagt aan versterking van de kwaliteit van de kernrandzone, brengt het college daar alleen tegenin dat het de bestaande functies niet onevenredig aantast. Daarmee is het vereiste dat het plan de te beschermen kwaliteiten dient te versterken niet gegeven. Als de heer aanvoert dat open gebied verdwijnt en zijn uitzicht wordt beperkt, stelt de reactie daartegenover dat met het plan het zicht op de fietsbrug wordt weggenomen, overigens met de toevoeging voor zover dat zicht al niet al wordt weggenomen door de later aangeplante bomenrij (en dus het plan niet eens nodig is om het zicht al dan niet op termijn weg te nemen). Zo zijn er tal van voorbeelden waaruit blijkt dat het college bij de beantwoording er een heel eigen visie op na houdt, niet daadwerkelijk reageert op de aangedragen bedenkingen en bezwaren, zodat er geen zinvolle dialoog ontstaat.

Hier kan ik alleen maar herhalen wat door de heer in zijn inspraakreactie is aangevoerd en wat door de provincie al is aangehaald. De provinciale reactie is glashelder, het plan past in elk geval nu niet meer in het huidige beleid.

Er is sprake van een nationaal en provinciaal verbod van aantasting uitzonderlijke universele waarde van de UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Een bestemmingsplan dient de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in stand te houden of te versterken. In de reactie op de inspraakreacties en het vooroverleg komt het college niet verder dan te argumenteren dat die aantasting wel meevalt. Wat daarvan ook moge zijn, daarmee is nog niet gegeven dat die uitzonderlijke waarden in stand worden gehouden laat staan worden versterkt. Het plan is in strijd met het provinciale uitgangspunt zoals vastgelegd in de provinciale regels en het provinciale beleid dat nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden zijn, terwijl geen van de mogelijkheden om daarop een uitzondering te maken van toepassing is. De provincie stelt daarenboven dat de ontwikkeling van twee woningen op deze plek de kernkwaliteiten van het landschap onevenredig aantast. Ook hier is de weerlegging van het college onnavolgbaar. Op meerdere vragen van cliënt in zijn inspraakreactie wordt niet gereageerd (bij voorbeeld in de

Vervolg op de brief van
29 januari 2024

Bestemd voor

Bladnummer
3

inspraakreactie als weergegeven onder 1.6 van de nota inspraakreacties - welke afspraken er worden, welke sancties er gelden en wie kan handhaven – en onder 1.7 – waarom het bouwplan 2 uit 2020 is aangepast – wat een verdieping van de dialoog niet bevordert. Hoe dan ook handhaaft cliënt hetgeen hij in zijn inspraakreactie al naar voren bracht. U gelieve het aldaar gestelde hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Cliënt vraagt u het bestemmingsplan/omgevingsplan te verwerpen en niet vast te stellen.

In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt.

U bereikt mij op telefoonnummer .

Mailen kan naar . Ons zaaknummer is . Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nieuwegein
Postbus 1
3430 AA Nieuwegein

Nieuwegein, 24 januari 2024

Betreft: gemeentebld Nr. 541384, 18 december 2023
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c Nieuwegein

Geacht College.

Op 23 juni 2023 heeft u een kennisgeving uit doen gaan middels het Gemeentebld Nr. 274362 omtrent een Voorontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c te Nieuwegein. Naar aanleiding hiervan hebben wij een zienswijze ingediend.
Op 18 december 2023 heeft u een kennisgeving uit doen gaan middels het Gemeentebld Nr. 541384 met het onderwerp Bestemmingsplan Overeindseweg 34b en c Nieuwegein met bijbehorende stukken.

Bestemmingsplan LAAGRAVEN:

Het perceel is gesitueerd op gronden die in het bestemmingsplan Laagraven liggen. Deze gronden hebben de bestemming "agrarisch" en zijn onherroepelijk vastgesteld op 2013-02-27. Het door aanvrager ingediende plan staat niet ten dienste van de genoemde agrarische bestemming en is om die reden strijdig met het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan van 27 februari 2013. Gelet hierop kan er op grond van het geldende bestemmingsplan niet een procedure gestart worden voor de ontwikkeling van agrarisch gebied naar bouwplaats ten voordele van alleen één aanvrager en nietten algemene nutte.

Omgevingsvergunning ongewenst:

Het ontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c doet in beginsel afbreuk aan de landschappelijk en natuurlijke waarden van het gebied.
De bebouwde Overeindseweg heeft een duidelijke relatie met de Batterijen, een van de verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
Voor bebouwing conform het Ontwerpbestemmingsplan in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, dat onderdeel uitmaakt van de Werelderfgoedlijst, geldt dat de kenmerkende eigenschappen behouden moeten blijven voor de toekomstige generaties. Door de nabijheid van stedelijk gebied is de kans groot dat bebouwing en verrommeling verder om zich heen zullen grijpen zodat het ruimtelijk karakter verloren gaat. De kans hiertoe is zeer groot omdat er door initiatiefnemer actief acties worden ondernomen om in te breken op het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan van 27 februari 20213. Indien hierin toegestemd wordt hebben andere grondeigenaren op basis van het gelijkheidsbeginsel ook recht om de agrarische grondbestemming om te zetten naar woonbestemming.
Eventuele toezeggingen van de Gemeente Nieuwegein in het verleden om medewerking te verlenen van de bebouwing Overeindseweg 34b en c is zorgvuldig gekozen. Er is nl. geen verplichting overeengekomen. Het verdienmodel van indiener om dit agrarische perceel ter grootte van ca. 4000 m2 om gezet te krijgen in een bouwperceel waarbij de waarde direkt oploopt naar een prijs van ca. € 400,00 per m2 is ongewenst afgezien nog van het feit dat de aanwezige voorzieningen in het verleden zijn aangelegd op kosten van de gemeenschap en indiener daar direct van profiteert. Verder wil ik opmerken dat indiener getracht heeft om eigenaren van omliggende percelen om te kopen om zodoende minder bezwaarmakers te krijgen tegen zijn plannen.

Hiermede zet indiener zich al neer wat voor intenties hij heeft nl. ongenaakbaar, geen enkele affiniteit met het gebied en alleen maar financieel gewin. Het trachten van omkoperij moet sowieso al reden zijn om af te zien dit plan in behandeling te nemen.

Dat indiener zich bewust is dat het plan niet past in het gebied en strijdig is op vele fronten waarvan de belangrijkste genoemd bestemmingsplan en Unesco Werelderfgoed NHW deert hem niet. Daarom zijn er kosten noch moeite bespaard om documenten (lees boekwerk) op te stellen van 67 pagina's A4 klein gedrukt om het financiële gewin gerealiseerd te krijgen. De burger van Nieuwegein zal de wrange vruchten moeten plukken.

Komend van Fort de Batterijen richting oosten doemt al snel het ruimtelijk gebied op. Wat is er mooier dat te aanschouwen, middels de bouw van de woningen gaat dit verloren.

Komend over de fietsbrug vanuit Nieuwegein heeft men een prachtig overzicht van de oude natuur richting golfbaan maar zeker ook richting de Overeindseweg en het verdere grote open gebied daarachter. Dit uitzicht zou totaal teniet worden gedaan door deze agrarische grond te gaan bebouwen. Hoeveel fietsers staan er niet stil om te genieten van het uitzicht, de flora en de fauna. De mensen zijn altijd zeer enthousiast over de weidse blik, de huidige bewoners nl. de hazen en de ganzen. De fietsbrug is een verrijking geworden met als gevolg een geweldige uitkijkpost over het open karakter. Dat moet zo blijven en is achteraf geen aantasting van de NHW.

De 2 extra kapitale huizen staan in geen enkele verhouding met het huidige karakter van het gebied Overeindseweg.

De Overeindseweg heeft sinds een aantal jaren het predicaat FIETSSTRAAT. Gezien het grote aantal fietsers dat hier gebruik van maakt en meer en meer bekend wordt is een reden om geen extra autobewegingen te krijgen.

Het Ontwerpbestemmingplan van de gemeente Nieuwegein is strijdig met provinciaal beleid.

De Provincie Utrecht heeft zelf ook al bezwaar gemaakt dus wil ik dit vooralsnog verder overlaten aan de Provincie maar houd het recht voor om zo mogelijk in een later stadium bepaalde artikelen ter tafel te brengen.

A12-zone.

Het is volstrekt niet aan de orde dat indiener vooruit kan lopen op de A12-zone mogelijk over 10 jaar te gaan realiseren en dat het daarom in het plan zou passen. Laten we hier geen aandacht aan geven want we weten allemaal dat plannen kunnen veranderen door wat voor omstandigheden dan ook. We leven in een zeer enerverende en veranderende tijd met steeds weer nieuwe inzichten.

Het gebied Laagraven/Heemstede gelegen in de driehoek Rijksweg A 12, A 27 en Amsterdam-Rijnkanaal is dé groene long tussen de steden Utrecht, Nieuwegein en Houten waar vele mensen recreëren en op korte afstand van stedelijk gebied. Laten we zuinig zijn op dit agrarisch gebied waar de mensen deze rust en ruimte vinden. Het Ontwerpbestemmingsplan bekrachtigen zou haaks staan op de doelstellingen van dit gebied en is daarom zeer ongewenst.

Conclusie:

Ik maak bezwaar om het Ontwerpbestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen voor de ontwikkeling van de locatie Overeindseweg 34b en c

Hoogachtend,