



Raadsvoorstel 2024-312

Afdeling Ruimtelijk Domein
E-mailadres opsteller p.verheijden@nieuwegein.nl
Portefeuillehouder Marieke Schouten

Onderwerp

Bestemmingsplan Overeindseweg 34b en c

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Overeindseweg 34 b en c niet vast te stellen.

Inleiding

In het raadsvoorstel van 20 juni 2024 (2024-117) werd gevraagd om de zienswijze van de provincie over te nemen en het bestemmingsplan voor de Overeindseweg 34b en c niet vast te stellen. Tijdens de Avond van de Stad (6 juni 2024), waar dit voorstel werd besproken, is gevraagd om opnieuw een gesprek tussen de provincie, initiatiefnemer en gemeente aan te gaan. Ook is gevraagd om verdere juridische onderbouwing van het voorstel en de opties tot mogelijke schikking uit te werken. Het gesprek tussen initiatiefnemer, provincie en gemeente heeft in oktober plaatsgevonden. Uit dit gesprek blijkt dat woningen, ook al zijn het er slechts 2, niet passen in de omgevingsverordening van de provincie.

Wij stellen u voor de zienswijze van de provincie over te nemen (bijlage 2) en het bestemmingsplan Overeindseweg 34b en c niet vast te stellen. Door het overnemen van de zienswijze van de provincie, zijn de zorgen van de overige indieners van zienswijzen over woningbouw en hun invloed op het UNESCO werelderfgoed daarbij ook weggenomen. Door dit besluit te nemen heeft de initiatiefnemer nog de mogelijkheid een rechtsgang te starten.

Wat er aan vooraf ging

Dit bestemmingsplan volgt op een positief principebesluit dat het college op 13 september 2013 heeft genomen. Dit was een plan van de eigenaar van de Overeindseweg 34A voor twee woningen en een paardenstal op dit perceel. Dit initiatief is ontstaan nadat de gemeente gronden heeft gekocht van deze eigenaar voor de aanleg van de fietsbrug. Voorwaarde bij de grondtransactie

was een inspanningsverplichting van de gemeente om op een positieve wijze medewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen op de resterende gronden.

Na 2013 is geregeld contact geweest met (het aanspreekpunt van) de eigenaar, waarbij de indiener begon met een plan voor twee woningen, vervolgens is dit aangepast naar vijf woningen om vervolgens weer teruggebracht te worden naar twee woningen. Daarnaast is de paardenstalling komen te vervallen. Tussentijds is de Hollandse Waterlinie als UNESCO werelderfgoed aangewezen. Dit heeft geresulteerd in het plan waarvoor het college de startnotitie akkoord heeft bevonden in de collegevergadering van 13 september 2022, en de raad hierover is geïnformeerd (2022-338; 2023-229). Het plan was uiteindelijk weer terug tot twee nieuwe woningen met berging. Met behulp van een Ervenconsulent is er gezocht naar een juiste inpassing in de omgeving, waarbij ook rekening is gehouden met de status van het UNESCO werelderfgoed.

Op het voorontwerp zijn meerdere inspraakreacties ontvangen. Ook van de provincie. Gezien de inspanningsverplichting die de gemeente heeft, zijn bij het ontwerpbestemmingsplan de punten waarop het plan onvoldoende werd bevonden door de provincie, beter beargumenteerd om te komen tot een plan dat in overeenstemming was met de Interim Omgevingsverordening en de voorwaarden die behoren bij de status van Unesco Werelderfgoed.

Wij hebben op 12 december 2023 ingestemd met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c. Hierover hebben wij u in de brief van 15 december 2023 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze zienswijzeperiode zijn vijf zienswijzen ontvangen. De zienswijzen gaan in op het verloop van het plan sinds 2013 en de (Interim) Omgevingsverordening van de provincie. Ook heeft de provincie een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. In het raadsvoorstel van juni 2024 adviseerden wij u deze zienswijze over te nemen en het bestemmingsplan niet vast te stellen. In de Avond van de stad is het college gevraagd om een gesprek tussen de initiatiefnemer, de provincie en gemeente te agenderen.

Gewenst effect

Het doel is te voldoen aan goede ruimtelijke ordening. Door het bestemmingsplan niet vast te stellen, wordt de zienswijze van de provincie overgenomen en voldoen wij aan de provinciale regelgeving. Met het niet vaststellen van het bestemmingsplan wordt een aanwijzing door de provincie voorkomen. Hiermee zijn ook de zorgen van de overige indieners van zienswijzen over woningbouw daarmee weggenomen.

Argumenten

1.1 De gemeente heeft aan haar inspanningsverplichting voldaan

De afgelopen jaren heeft de gemeente alle planologische stappen doorlopen om mee te werken aan de wens van de initiatiefnemer om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het is namelijk zo dat wij als gemeente een contractuele inspanningsverplichting zijn aangegaan. Dit betekent dat alle stappen worden doorlopen om te komen tot een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze inspanningsverplichting vereist niet dat het bestemmingsplan ook daadwerkelijk wordt vastgesteld. Dit zou een resultaatsverplichting zijn. Dit laatste is geen mogelijkheid omdat in het democratisch stelsel het college en raad apart een eigen beslissingsbevoegdheid hebben, waarbij op voorhand geen garantie voor een resultaat gegeven kan worden. Zo is bij het aangaan van een inspanningsverplichting nog niet duidelijk of het plan of project voldoet aan alle eisen. Een van die eisen is het provinciaal beleid. De laatste stap van de inspanningsverplichting is het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan aan te bieden aan de raad. Dit kan vaststellen of niet vaststellen zijn. Omdat in dit specifieke geval niet aan alle eisen wordt voldaan kan dit bestemmingsplan niet vastgesteld worden. Hiermee is aldus aan de contractuele inspanningsverplichting voldaan.

Het proces heeft voor een periode van om en nabij vier jaar stilgelegen vanwege redenen van zijde van de initiatiefnemer. Gezien het feit dat de Hollandse Waterlinies 3,5 jaar geleden zijn aangewezen als UNESCO werelderfgoed heeft dit een wezenlijk verschil gemaakt in het proces. Een tijdlijn van het gehele planproces is te vinden in bijlage 5 bij dit voorstel.

1.2 Er wordt voldaan aan provinciale regelgeving

Door het niet vaststellen van het bestemmingsplan zal er geen strijdigheid met het provinciale beleid ontstaan. Ondanks dat er met het ontwerpbestemmingsplan een zo zorgvuldig mogelijk inpassing in de omgeving is gezocht, is het bestemmingsplan strijdig met beleid van de provincie Utrecht. Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 7.2, 7.8, 9.8 en 9.13 van de Interim Omgevingsverordening. Respectievelijk is dit UNESCO werelderfgoed, de cultuurhistorische hoofdstructuur, kernrandzone en uitbreiding woningbouw onder voorwaarden.

1.3 Er vindt aantasting van de visuele integriteit van de Hollandse Waterlinies plaats.

Aantasting houdt in dat er sprake is van gehele of gedeeltelijke afbraak van gebouwde objecten, doorsnijding, bebouwing, begroeiing of afgraving van landschappelijke Hollandse Waterlinies-elementen. Verlies van visuele integriteit betekent dat het Werelderfgoed visueel wordt aangetast door nieuwe ontwikkelingen, of die nu binnen of buiten de begrenzing van het Werelderfgoed gesitueerd zijn. Instandhouding van de visuele integriteit bestaat uit het bewaren van de zichtbaarheid van de samenhang in het systeem en van de zichtrelaties tussen de elementen. Bij ontwikkelingen is het ook van belang dat de schaal aansluit op die van de linie-elementen. In bijlage 4 is de visuele integriteit met betrekking tot de Hollandse Waterlinies

besproken. Het plangebied ligt in de eerste verboden kring (tot 300 meter van fort de Batterijen). In deze kring is de aantasting van de visuele integriteit het grootst en daarom is er in deze kring geen bebouwing toegestaan (pagina 35-37 bijlage 4). Op de aantasting van visuele integriteit weegt zwaar voor de provincies waar ook delen van de Hollandse Waterlinie liggen. Naast de provincie Utrecht zijn dit ook de provincies Noord Holland, Gelderland en Noord Brabant. En door de aantasting van deze visuele integriteit, past het plan niet binnen het beleid van de provincie.

1.4 Een aanwijzing van de provincie wordt zo voorkomen

In haar zienswijze heeft de provincie aangegeven dat wanneer het bestemmingsplan toch wordt vastgesteld, zij zich wenden tot het instrumentarium van de Wro. Dit zou betekenen dat de provincie een bestemming over het plangebied legt, waardoor het vastgestelde bestemmingsplan niet meer van kracht is.

1.5 Ook omwonenden hebben zienswijzen ingediend.

Drie omwonenden hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De inhoud hiervan loopt uiteen van aanspraak op het gelijkheidsbeginsel (zodat omwonenden ook twee woningen mogen realiseren) tot het aantasten van recreatieve en landschappelijke waarden en het UNESCO werelderfgoed. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd in bijlage 3 bij dit voorstel.

1.6 Een financiële schikking wordt ontraden

Tijdens de Avond van de Stad (6 juni 2024) heeft u gevraagd om de mogelijkheid tot schikking te onderzoeken. Een schikking wordt ten zeerste ontraden. Er is namelijk geen grond om een schikking uit te onderhandelen. De grond is onder voorbehoud verkocht met de bestemming wonen en de destijds gehanteerde verkoopprijs, ruimhartig vastgesteld. Daarnaast heeft de initiatiefnemer destijds, naast het aankoopbedrag, een bijdrage ter compensatie van eventuele planschade, ontvangen. Tot slot worden andere ontwikkelaars ook niet gecompenseerd wanneer hun plan geen doorgang vindt om wat voor reden dan ook. Er mag immers geen sprake zijn van willekeur.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk gaat de initiatiefnemer in beroep tegen het besluit

De kans is aannemelijk dat de initiatiefnemer in beroep zal gaan tegen het besluit. Er zal dan in een juridisch traject door de Raad van State gewogen worden of de afweging die de gemeente en de provincie hebben gedaan juist zijn. Wettelijk heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om tegen uw besluit in beroep te gaan. In deze procedure zou de initiatiefnemer volgens [ABRvS 1 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:836](#) kunnen pleiten om een nieuw besluit te nemen. Wanneer de initiatiefnemer gelijk krijgt zal een nieuw besluit genomen moeten worden door de gemeente. De vraag is wel hoe de zienswijze van de provincie beoordeeld wordt door de RvS. Tevens zal het hier gaan om een gewijzigd plan en zullen ook de zienswijzen van de omwonenden in ogenschouw worden genomen.

1.2 Mogelijk wordt aanspraak gedaan op een schadevergoeding

Het is mogelijk dat de initiatiefnemer schadevergoeding zal vragen voor het feit dat de bestemming niet wordt gewijzigd.

Financiële aspecten

Zoals in kanttekening 1.2 vermeld kan aanspraak worden gedaan op een kostenvergoeding.

Communicatie aspecten

Vooraf hebben wij de initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen op de hoogte gebracht van ons voorstel om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Na uw besluit zullen zowel de initiatiefnemer als de indieners van zienswijzen hiervan op de hoogte worden gebracht.

Uitvoering

Het besluit zal gepubliceerd worden in het digitale Gemeentebblad. Waarna de beroepstermijn van 6 weken zal worden gestart. Betrokkenen zullen hiervan op de hoogte worden gebracht.

Bijlagen

1. Raadsbesluit niet vaststellen bestemmingsplan Overeindseweg 34b & c
2. Zienswijze provincie
3. Zienswijzen omwonenden
4. Visuele integriteit Waterlinies
5. Tijdlijn planontwikkeling Overeindseweg 34B en C
6. Bestemmingsplan

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebrechts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester