

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Rijksweg 141 De Meern
Initiatiefnemer(s): Familie Evers – eigenaar perceel

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief	2
b. Omschrijving van het plangebied	2
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	3
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	5
Deel II. Proces	6
e. Te doorlopen proces.....	6
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	6
g. Planning	6
Deel III. Financiële afspraken	7
h. Voorschot Plankosten	7
i. Exploitatiebijdrage /Leges/ Diversen	7
Door: Door: Datum: Datum:.....	8

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief komt van de familie Evers, die eigenaar en bewoner is van de bestaande boerderij aan de Rijksstraatweg 141. Aan de oostzijde van het perceel, van dezelfde eigenaar, is een verouderde boomgaard gelegen, die momenteel in slechte staat verkeerd. De initiatiefnemer wil graag maximaal 3 woningen op dit deel van het perceel realiseren. De initiatiefnemer wil met de bouw van woningen een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied dat er enigszins verwaarloosd uitzielt.

b. Omschrijving van het plangebied



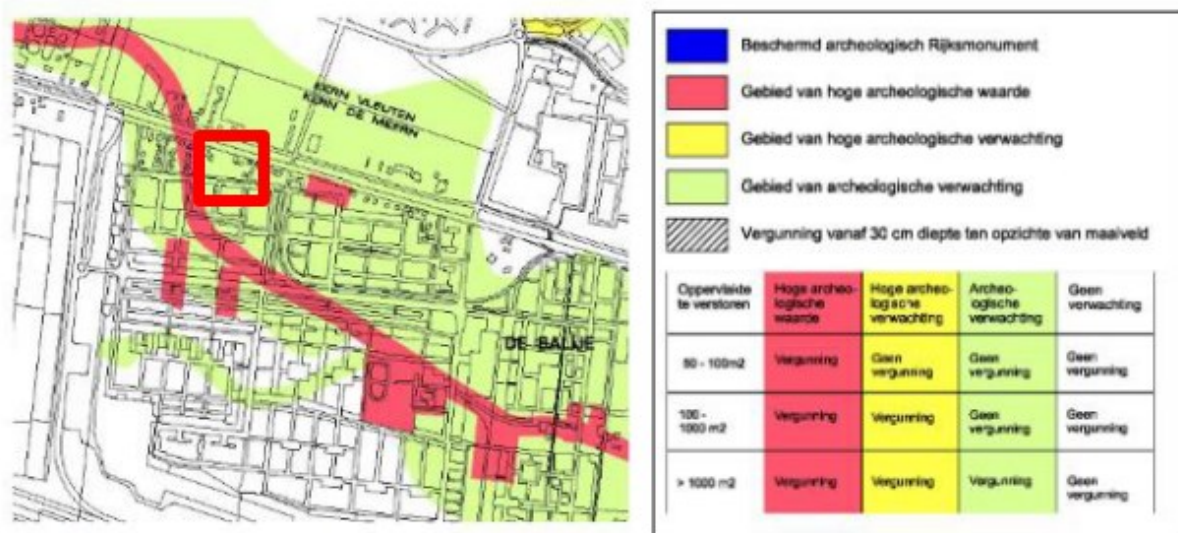
Het initiatief heeft betrekking op een perceel grond gelegen aan de Rijksstraatweg 141 in De Meern. Het betreffende perceel is kadastraal bekend gemeente Veldhuizen, sectie A, perceel 3871. Het totale perceel is in eigendom van initiatiefnemers en is ca. 6960m² groot.

Het perceel is gelegen langs de Leidsche Rijn aan (het lint) de Rijksstraatweg, en behoort tot de wijk Veldhuizen. Bij de ontwikkeling van Veldhuizen is het oorspronkelijke perceel verkleind, in 2005 is aan de achterzijde door de vorige eigenaar nog een perceel afgesplitst voor een woning (Lange Vliet 6).

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de straat Angstel. Hier bevindt zich een overgangszone met de woonwijk waar veelal geschakelde woningen staan. Aan de oostzijde aan de Rijksstraatweg ligt een boerderij op ruim perceel. Aan de westzijde zijn een aantal vrijstaande woningen gelegen die worden ontsloten vanaf de Lange Vliet - wijk Veldhuizen.

De boomgaard heeft als ensemble met de monumentale boerderij en als restant van het tuindersverleden van het gebied Cultuurhistorische waarde, maar is niet beschermd. Het betreft hier geen gemeentelijk- of rijksmonument.

Het plangebied ligt in een gebied van archeologische verwachting. In het kader van de Verordening op de archeologische monumentenzorg kan een vergunning noodzakelijk zijn voor (bouw)werkzaamheden, afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden. Een archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.



Planologisch kader

Het plangebied valt onder de beheersverordening Veldhuizen. Het toevoegen van woningen past niet in het bestemmingsplan.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Vanuit initiatiefnemer:

Gezien de omvang van het perceel (bijna 7000 m²) is een verdichting op deze locatie denkbaar. Op het oostelijk deel van het perceel staan nu fruitbomen, deze boomgaard verkeert momenteel in slechte staat en is volgens de initiatiefnemer niet meer te herstellen. De initiatiefnemer is van mening dat met de beoogde ontwikkeling de ruimtelijke structuur kan worden versterkt. Het creëren van 1 nieuwe woonboerderij en 2 schuurwoningen op het achterliggend erf past volgens de initiatiefnemer goed in het beeld van het lint. Via een gezamenlijk inrit kan worden aangesloten op de Rijksstraatweg.

In het initiatiefplan zit een nieuwe woonboerderij van 1 laag met een kap. Het bouwvolume is minimaal 750m³ met een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De schuurwoningen, tevens 1 laag met een kap, zijn wat kleiner en hebben een bouwvolume van minimaal 600m³ met een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De schuurwoningen hebben een eenvoudig zadeldak. Bijgebouwen worden zoveel mogelijk geschakeld op het erf. Ontsluiting van de woningen vindt

plaats middels een gezamenlijk inrit aan de Rijksstraatweg. Per woning zal er minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd worden.

Analyse locatie:

De aanwezige boomgaard hoort bij de monumentale boerderij Rijksstraatweg 141 en vormen één geheel. Kenmerkend voor de Rijksstraatweg als lint is het groene en landschappelijke beeld, variatie in bebouwingstype, omvang van bebouwing, architectuur en perceelsgrootte. Het perceel Rijksstraatweg 141 draagt in de huidige opzet bij aan het landschappelijke karakter van het lint. De groene ruimte is van betekenis voor het aangrenzende deel van de wijk Veldhuizen als contrast met de overwegend dicht bebouwde wijk. Het groen is weliswaar niet openbaar toegankelijk. Het lint dient een groen karakter te houden, verdichten kan dus maar mondjesmaat. Daarbij zijn woningen op de tweede rang minder wenselijk.

Boomgaard:

Er is, in opdracht van familie Evers, reeds een onderzoek uitgevoerd door Landschappartners d.d. 10 oktober 2017 naar de cultuurhistorie/bomenkwaliteit van de boomgaard. Hieruit blijkt dat de huidige kwaliteit van de boomgaard laag is. De kwaliteit van de boomgaard is sindsdien door weersomstandigheden alleen maar verslechterd.

De inrichting van een nieuwe boomgaard naast de bestaande woonboerderij draagt bij aan een afwisselend beeld tussen bebouwing en open ruimte. Met het realiseren van een nieuwe groenstructuur/boomgaard op een deel van het perceel wordt een bijdrage geleverd aan het groenstructuurplan. Het plangebied ligt volgens de bomenstructuurkaart aan de oude toegangsweg en het kanaal. Dit gebied verdient extra aandacht. De bestaande bomenrij langs de Rijksstraatweg wordt op basis van het voorgestelde stedenbouwkundig model niet aangetast. Er worden groene hagen en een boomgaard aan toegevoegd.

Stedenbouwkundig:

De omvang van het perceel is dusdanig dat toevoegen van bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De kavels dienen na splitsing nog voldoende omvang te hebben. Voort is het belangrijk dat de huidige boerderij en de nieuwe bebouwing bij elkaar blijven horen. Uit een eerste analyse volgt dat het toevoegen van enkele woningen met een hoogte van één bouwlaag met verplichte kap kan. Bebouwing in de 2^e lijn is in principe ongewenst, omdat er dan vaak extra inritten gemaakt moeten worden wat het rustige groene beeld van een lint verstoort. Op deze locatie is de kavel relatief breed en is het mogelijk om de nieuwe woningen met maximaal 1 extra inrit te ontsluiten. De bebouwing aan de 'achter' zijde dient wel ondergeschikt te zijn aan de bebouwing aan de voorzijde.

Het terrein dient daarnaast zoveel mogelijk ingericht te worden als erf. In het verdere proces moet bekeken worden hoe dit is te bereiken: door eigendomsgrenzen, groene inrichting en posities van deuren en ramen goed te bepalen. Maar ook door de materiaalkeuze en de uitwerking van de inrit.

Verkeer/ ontsluiting:

Er wordt geen significante toename van verkeersstromen verwacht. De ontsluiting vindt plaats aan de Rijksstraatweg. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de Nota Stallen en Parkeren en dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Groen:

De Rijksstraatweg is opgenomen in het groen structuurplan als (wenselijke) groene verbinding in de stedelijke groenstructuur. Het is de ambitie om de kwaliteit van deze groen/recreatieve verbinding

te verbeteren/ in stand te houden. Het is belangrijk om aan te geven hoe de kwaliteit van het groen verbetert als er woningen worden toegevoegd. Groene plekken langs het lint worden als kwaliteit gezien.

In de wijk Veldhuizen is veel aandacht besteed aan de overgangen tussen privé naar openbaar gebied door middel van mee ontworpen erfafscheidingen in woningbouwplannen. Voor deze locatie is met name een groene uitstraling wenselijk, aan alle zijden. Sloten en bijbehorend talud dienen gerespecteerd te worden. Indien mogelijk worden waardevolle bomen ingepast in het ontwerp.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In het algemeen dient te vraag beantwoord te worden of met de toevoeging van woningen een kwaliteitsverbetering van deze locatie wordt bereikt. De boomgaard wordt, ondanks de slechte staat door veroudering en beperkt onderhoud, als cultuurhistorisch waardevol gezien. Tevens worden de groene plekken langs het lint gekoesterd.

In de volgende fase dient er tenminste een antwoord te worden gegeven op de volgende onderzoeksvragen.

Stedenbouw/ Ruimtelijk:

- Op welke manier kunnen woningen worden gerealiseerd rekening houdend met de opzet van het perceel als erf, de oorspronkelijke karakteristiek van het lint en bijbehorende woningtypologie?
- Welk aantal, grootte en type woningen passen ruimtelijk gezien het beste op deze locatie?
- Wat wordt de ruimtelijke opzet van het plan?

Verkeer:

- Hoe worden de parkeerplaatsen, die nodig zijn op basis van de geldende parkeernormen, ingepast op het eigen terrein?
- Waar wordt aangesloten op de Rijksstraatweg?

Duurzaamheid:

-
- Op welke wijze draagt het plan bij aan de gemeentelijke ambities en uitgangspunten met betrekking tot energie en duurzaamheid?
- In hoeverre kan worden voldaan aan de ambities met betrekking tot circulair bouwen?
- Hoe wordt duurzaam waterbeheer in dit plan vormgegeven? Uitgangspunt is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit.
- Hoe wordt rekening gehouden met diervriendelijk en natuurinclusief bouwen en inrichten?

Groen/ ecologie:

- Wat is de impact van bebouwing op de belevingswaarde langs de Rijksstraatweg als recreatieve fietsverbinding (zicht)? Kan de kwaliteit en mate van afwisseling tussen bebouwing en groen langs de Rijksstraatweg zo veel mogelijk behouden blijven?
- Hoe worden de groene kwaliteiten in de ontwikkeling meegenomen? Is een verbetering van de groenkwaliteit mogelijk?
- Geef de boomgaard een plek in de ontwikkeling. Daarvoor is nader onderzoek nodig naar de waarde van de boomgaard. Is het wenselijk om de boomgaard (deels) te behouden/

herstellen of te vernieuwen? Op welke manier kan (een deel van) de boomgaard een blijvende betekenis krijgen voor de omgeving/ als landschapselement?

- Is er ecologisch waardevolle flora en fauna aanwezig? Wat kan daarvan behouden blijven? Op de natuurwaardenkaart heeft dit gebied een indicatie voor zwaar beschermde soorten, speelt de fruitboomgaard daar een rol in? Nader ecologisch onderzoek is nodig.
- Vindt er in het kader van klimaatadaptatie compensatie plaats voor het verminderen van groen?

Bodem/ archeologie:

- Zijn er beperkende randvoorwaarden vanuit archeologie en milieu waar rekening mee dient te worden gehouden?
- Wat is de bodemgesteldheid?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling wordt voorgesteld om een proces conform UPP0 te volgen. Na vaststelling van het intentiedocument wordt het initiatief van de eigenaar voorgelegd aan belanghebbenden. Tegelijkertijd worden onderzoeken uitgezet die antwoord moeten geven op de geformuleerde onderzoeksvragen. In een ruimtelijke onderbouwing worden de uitgangspunten vastgelegd. De omwonenden en belanghebbenden zullen in de verschillende fases van het planproces worden geïnformeerd over de planvorming.

De keus van het planologisch juridisch traject is aan de eigenaar/ ontwikkelaar. Dat kan zowel een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit zijn of een nieuw bestemmingsplan, al of niet gecoördineerd met een omgevingsvergunning.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De initiatiefnemer (eigenaar) heeft KROON ingeschakeld als ontwikkelaar. Deze partij is aanspreekpunt voor de gemeente. De gemeente heeft een kaderstellende rol.

Gezien de maat van het initiatief volstaat het dat de initiatiefnemer de omgeving informeert en de gemeente rapporteert over zijn/ haar bevindingen. Het planschaderisico ligt bij de initiatiefnemer.

g. Planning

Intentiedocument en intentieovereenkomst – maart 2019

Onderzoeken – april – mei 2019

Ontwerptraject – mei – december 2019

Start bestemmingsplan / afwijkingsbesluit – augustus 2019 – april 2020

Realisatie – mei 2020 – mei 2021

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

De Gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de kosten van de grondexploitatie op de initiatiefnemer te verhalen. De Gemeente wenst het kostenverhaal zeker te stellen door een *anterieure overeenkomst* op te stellen tussen Initiatiefnemer als eigenaar van het Exploitatiegebied en de Gemeente. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de *intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)* gesloten waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze Plankosten verrekend met de plankosten, planontwikkelingskosten en exploitatiebijdragen die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Voor het publiekrechtelijke traject (omgevingsvergunning en het planologisch besluit) zijn leges verschuldigd.

Voor deze ontwikkeling wordt een voorschot gevraagd van € 10.000,- voor de plankosten.

i. Exploitatiebijdrage /Leges/ Diversen

In Leidsche Rijn wordt er aan alle particuliere ontwikkelingen (aangewezen Bouwplan als bedoeld in de Bro) een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen gevraagd. Dit zijn kosten van voorzieningen die voor geheel Leidsche Rijn worden aangelegd, en ook door alle woningen (en ander nieuw vastgoed) in Leidsche Rijn betaald moeten worden. Onder deze bovenwijkse voorzieningen vallen de hoofdinfrastructuur, hoofdwatersysteem, Máximapark, e.d. Het gaat hierbij expliciet om voorzieningen ten behoeve van meerdere locaties. De hoogte van deze exploitatiebijdrage is € 20.000,- per woning.

Indien daarnaast blijkt dat ten gevolge van dit plan aanpassingen nodig zijn in de (boven of ondergrondse) infrastructuur en/of openbare ruimte zijn deze kosten eveneens voor de initiatiefnemer. Afspraken hierover zullen in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

Initiatiefnemer

Door:

Datum:

Gemeente Utrecht

Door:

Datum: