

Gemeente Bunnik

Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

behorend bij het

Bestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a (Odijk) en Herenstraat 44 (Werkhoven)'

Januari 2018

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 30 januari 2018.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Artikel 3.1.1 Bro overleg	4
1.	Provincie Utrecht	5
2.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	7
3.	Veiligheidsregio Utrecht (VRU)	7
4.	Land- en tuinbouworganisatie Noord, afdeling Bunnik/Houten (LTO)	8
5.	Woonadviescommissie VAC Bunnik	8
3.	Wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg met instanties	9

1. Inleiding

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a (Odijk) en Herenstraat 44 (Werkhoven)' met een aantal overlegpartners. In totaal hebben vijf overlegpartners gereageerd. De reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van deze wijzigingen.

2. Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a (Odijk) en Herenstraat 44 (Werkhoven)' aan de onderstaande overlegpartners toegestuurd. In totaal hebben vijf overlegpartners gereageerd. Deze zijn vetgedrukt in onderstaande lijst.

- 1. Provincie Utrecht**
- 2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**
- 3. Veiligheidsregio Utrecht**
- 4. Land- en tuinbouworganisatie Noord, afdeling Bunnik/Houten**
5. N.V. Nederlands Gasunie, district West
- 6. Woonadviescommissie VAC Bunnik**

In dit document zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Utrecht

Reactie (bebouwing)

- a. Op grond van artikel 3.8 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) mag een bestaande stedelijke functie anders dan wonen worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak. Op de nieuwe locatie aan de Schadewijkerweg 2a is 1.156 m² aan bebouwing aanwezig, terwijl in de nieuwe situatie circa 3.178 m² aan bebouwing is geprojecteerd. Dit overschrijdt ruimschoots de uitbreidingsmogelijkheid van 20%. Er is nog niet voldoende aangetoond wat de economische noodzaak is van de gewenste uitbreiding. De provincie verzoekt in de verdere planvorming te onderbouwen dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van deze reactie is in de plantoelichting de economische noodzaak van de uitbreiding nader onderbouwd. Het komt er op neer dat er in de huidige situatie op beide locaties (Herenstraat 44 en Schadewijkerweg 2a) een (agrarische) bedrijfsbestemming rust, waarbinnen een loonwerkersbedrijf is toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan regelt dat er nog maar op één locatie een loonwerkersbedrijf kan worden gevestigd, namelijk aan de Schadewijkerweg 2a. In totaal is er nu circa 3.850 m² voor de bedrijfsvoering in gebruik op 2 locaties. In de nieuwe situatie is aan de Schadewijkerweg circa 3.370 m² aan bebouwing aanwezig. Door deze nieuwe bebouwing te concentreren in één gebouw is een efficiëntieslag mogelijk en kan een afname van circa 500 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden.

Eén locatie heeft daarnaast als voordeel dat er sprake is van efficiënter ruimtegebruik en efficiënter werken. Er ontstaat ook een duidelijk bedrijfseconomisch voordeel en een gezonde bedrijfsvoering is duurzaam geborgd. Hierbij speelt mee dat de concentratie van locaties en bebouwing, ondanks de afname van de totale bebouwing, de mogelijkheid biedt tot een schaalvergroting van het bedrijf. Hierin schuilt de bedrijfseconomische noodzaak van het plan.

De duidelijke en onlosmakelijke samenhang tussen de ruimtelijke ontwikkelingen op beide locaties, zoals vorm gegeven in dit bestemmingsplan, geven het totaalplan een uniek karakter. Wij zijn van mening dat geen sprake zal zijn van precedentwerking voor andere ontwikkelingen in het buitengebied.

Reactie (landschap)

- b. Er wordt op de nieuwe locatie niet voldaan aan het behouden of versterken van de kernkwaliteiten. De landschappelijke kwaliteiten worden hier aangetast. Dat het loonbedrijf uit het dorp Werkhoven verdwijnt, is positief omdat het kwaliteitswinst oplevert in de dorpskern. De achterblijvende locatie wordt ingevuld met woningbouw en er verdwijnt een bedrijf uit de kern. Er is in voldoende mate aangetoond dat geen andere geschikte locatie is gevonden. Voorwaarde bij de verdere uitwerking van het initiatief is dat de landschappelijke inpassing goed geborgd moet worden, en dat is nu nog niet terug te zien in de planvorming. De provincie verzoekt daarom een plan op te stellen waarin de landschappelijke inpassing goed is vastgelegd. Verder geeft de provincie in overweging om het plan te spiegelen. Door te spiegelen schep je meer ruimte op het erf en staat de loods niet zo dicht op de woning aan de oostkant.

Antwoord gemeente

In overleg met de landschapcoördinator van de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, op basis van de volgende uitgangspunten:

- *Het betreft een agrarisch erf in het buitengebied.*
- *De (nieuwe) inrichting is landelijk en functioneel in maat en materiaal.*
- *Dicht bij de gebouwen is de inrichting meer cultuurrijk, verder weg meer landschappelijk.*
- *Gebruik van soorten beplanting dat passend is in de streek.*

De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld. Tevens is in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen als waarborg dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

De situering van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van de woning op het naastgelegen perceel Schadewijkerweg 2 is zodanig gekozen dat de bedrijfsbebouwing een 'geluidsbuffer' kan vormen voor bedrijfsactiviteiten met een akoestisch effect, zoals bijvoorbeeld de voertuigbewegingen (van vrachtwagens, landbouwvoertuigen e.d.) op het terrein naast de bedrijfsbebouwing.

Reactie (mobiliteit)

- c. Bij de provincie leeft de vraag hoe de gemeente dit initiatief ziet in het licht van de toekomstige ontwikkelingen van woningbouw rondom boerderij Het Burgje (*bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk*). De bedrijfsverplaatsing heeft tot gevolg dat meer grote landbouwvoertuigen over de Burgweg gaan. Dat is op zichzelf geen probleem, maar versterkt wel de noodzaak om te zoeken naar een oplossing voor fietsers en voetgangers aan het begin van de Burgweg als schakel tussen het Burgje en Odijk (vooral als het programma rond het Burgje verder groeit in de toekomst).

In de plantoelichting wordt niet ingegaan op de eventuele omlegging van de N229 ten westen van Odijk. In eerdere ontwerpschetsen van de omlegging is deze gelegen nabij de kavel Schadewijkerweg 2a. Mocht deze omlegging in de toekomst doorgaan kan niet worden uitgesloten dat de lokale wegenstructuur wordt gewijzigd.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie over het ontwerpbestemmingsplan Buurtschappen van Odijk, heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Bunnik en de provincie Utrecht. Dit overleg heeft geleid tot een nader uitgewerkte verkeerskundige tekening waarin onder andere een vrijliggend fietspad tussen de nieuwe woonwijk en het dorp Odijk is ingetekend. Het is de bedoeling dat dit fietspad wordt aangelegd gelijktijdig met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

Wat betreft een eventuele omlegging van de N229 merken wij op dat er op dit moment geen formele besluitvorming is over een omlegging van de weg ten behoeve van een grotere woningbouwontwikkeling te westen van Odijk. Op het moment dat wordt besloten een grotere woningbouwontwikkeling ter hand te nemen, ontstaat er een nieuwe situatie. Elke verdergaande ontwikkeling zal opnieuw beoordeeld moeten worden, in relatie tot de bestaande structuur van de omgeving.

Op dit moment nemen wij kennis van deze opmerking.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. Er is sprake van een afname van de verharding. Het plan heeft geen negatieve effecten op het watersysteem.

Antwoord gemeente

Wij nemen kennis van deze reactie en zetten de procedure van het bestemmingsplan voort met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

3. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Reactie (beschouwing risico's)

- a. Het plangebied van de Schadevijkweg 2a ligt binnen het invloedsgebied van de buisleidingen met kenmerk W-510 en W-506-05 waardoor transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het ligt verder niet in het invloedsgebied van de provinciale weg N229 (Bunnik-Wijk bij Duurstede) of van andere transportroutes van gevaarlijke stoffen per weg, spoor of water, dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het plangebied van de Herenstraat 44 ligt niet in het invloedsgebied van de provinciale weg N229 (Bunnik-Wijk bij Duurstede) of van andere transportroutes van gevaarlijke stoffen per weg, spoor, buisleidingen of water, dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Na bestudering van de door u toegezonden stukken concludeert de VRU dat als gevolg van de geplande ontwikkeling van de bedrijfshal aan de Schadevijkweg 2a het geen kwetsbare of beperkt kwetsbare object betreft en het gebruik vrijwel overeenkomt met het huidige toegestane gebruik. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal en de locatie van de woningen in het gebied niet wijzigen en wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Doordat het aantal personen in het plangebied niet noemenswaardig toeneemt en het berekend groepsrisico onder de 1% van de oriënterende waarde blijft is verdere verantwoording niet noodzakelijk.

Antwoord gemeente

Wij nemen kennis van deze reactie. De paragraaf 'externe veiligheid' in het bestemmingsplan behoeft geen verdere aanvulling.

Reactie (bereikbaarheid en bluswatervoorziening)

- b. Het plangebied van de Schadevijkweg 2a is goed bereikbaar en de aanwezige bluswatervoorzieningen zijn voldoende.

Voor het plangebied aan de Herenstraat 44 is de inrichting in de toelichting nog niet definitief maar enkel schetsmatig ingevuld. Voor de definitieve verkaveling is het raadzaam de bluswatervoorziening en bereikbaarheid ter beoordeling aan de VRU aan te bieden.

Antwoord gemeente

Bij het opstellen van de definitieve verkaveling / ontwerp openbare ruimte voor het plangebied aan de Herenstraat 44 zal de gemeente Bunnik de bluswatervoorziening en bereikbaarheid ter beoordeling voorleggen aan de VRU.

4. Land- en tuinbouworganisatie Noord, afdeling Bunnik/Houten (LTO)

Reactie

Geen aanleiding voor LTO om op- of aanmerkingen op het plan te maken.

Antwoord gemeente

Wij nemen kennis van deze reactie.

5. Woonadviescommissie VAC Bunnik

Reactie

De Woonadviescommissie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Wij nemen kennis van deze reactie.

3. Wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg met instanties

Het vooroverleg heeft geleid tot de onderstaande wijzigingen in het voorontwerp ontwerpbestemmingsplan 'BP Schadewijkerweg 2a (Odijk) en Herenstraat 44 (Werkhoven)'.

Toelichting

- Nadere onderbouwing van de economische noodzaak voor uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Schadewijkerweg 2A.
- Nadere toelichting op de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op het perceel Schadewijkerweg 2A.

Regels

- Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing op het perceel Schadewijkerweg 2A.

Verbeelding

- Toevoegen van een aanduiding voor de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing op het perceel Schadewijkerweg 2A.