

Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

**BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN**

Weerdenburg e.o. Werkhoven

Gemeente Bunnik

Opdrachtnummer	: 99.294
IDnr.	: n.v.t.
Datum	: september 2019
Versie	: 3
Auteurs	: gemeente Bunnik / mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	VOOROVERLEGREACTIES.....	4
2.1	Provincie Utrecht	4
2.2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	6
3	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET VOOROVERLEG	7

1 INLEIDING

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in de maanden april, mei en juni 2018 overleg gevoerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven' met een aantal overlegpartners.

In totaal hebben twee overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente hierop zijn in hoofdstuk 2 opgenomen. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn wijzigingen ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van deze wijzigingen.

2 VOOROVERLEGREACTIES

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de gemeente het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven' aan de gebruikelijke overlegpartners toegestuurd. Van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een reactie ontvangen.

2.1 Provincie Utrecht

Reactie

De provincie Utrecht geeft aan dat het plan is getoetst aan het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016). Laatstgenoemde, de PRV, is op 20 januari 2017 in werking getreden. Op basis van dit beleid heeft de provincie een aantal opmerkingen.

Landschap

Het plangebied is gelegen in een deel van het Rivierengebied met kemkwaliteiten (half)open landschap, fruitteelt, licht reliëf, visuele relatie tussen dorpen, rivieren en de weg en herkenbaarheid van de Kromme Rijn en aanverwante elementen. Deellocatie Weerdenburg is gelegen binnen de rode contour. Direct ten westen van deze locatie, net buiten de rode contour, is een nieuwe brede watergang met groenstrook bestemd. Deze water en groenstrook is vanuit landschappelijk opzicht niet passend in het omringende halfopen landschap en sluit niet goed aan bij de bestaande sloten in het gebied. Bovendien benadrukt deze strook de doorsnijding van de vroegere akker. Een beëindiging met een meer diffuse groenstrook alleen, eventueel aan de westkant begeleid door een smallere sloot, is hier meer op z'n plaats.

Het plan voor landschappelijke inpassing van het erf aan de Weerdenburgselaan 1 is goed onderbouwd en spreekt aan. Diverse fruitbomen worden geplant en waar mogelijk windsingels en doorzichten behouden. Het bouwperceel wordt verkleind, sleufsilos, verharding en opslag verdwijnen en het erf wordt voorzien van een passende inrichting en beplanting. Deze verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt minder sloop dan de benodigde 50% sloop van de bestaande bebouwing. Voor verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt geadviseerd beplanting (deels scheerheg / deels windsingel) rond de paardenbak op het achtererf nog toe te voegen en een passend groenbeheer te hanteren.

Antwoord gemeente

De nieuw aan te leggen watergang is ingegeven door de eis van het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om binnen het plangebied voldoende water te compenseren. Specifiek voor het woningbouwplan betekent dit dat minimaal 600 m² watercompensatie gerealiseerd moet worden. In de planregels behorend bij dit bestemmingsplan (artikel 9.2.1) is dit ook als zodanig vastgelegd. Door de aanleg van een nieuwe watergang ten westen van de nieuwe woningen, die in verbinding komt te staan met de reeds aanwezige

watergang ten zuiden van de Weerdenburgselaan, wordt hieraan voldaan. In dit kader wordt ook verwezen naar het waterstructuurplan dat als bijlage bij de plantoelichting is toegevoegd. Dit waterstructuurplan is in overleg met het waterschap opgesteld. Wellicht dat bij de uitwerking van de plannen in de groenstrook nog landschapselementen kunnen worden toegevoegd om het (half)open landschap te accentueren, maar een smallere sloot is vanwege de genoemde verplichte watercompensatie-eis niet haalbaar.

Wat betreft het erf aan de Weerdenburgselaan 1 is de gemeente van mening dat de initiatiefnemer op grond van het opgestelde landschapsplan ('Landschappelijke inpassing erf – Weerdenburgselaan 1, Groenerwaard, 23 maart 2018) al voldoende maatregelen treft om het geheel op een goede manier landschappelijk in te passen. Het provinciale advies zal weliswaar nog onder de aandacht bij de initiatiefnemer gebracht worden, maar wordt niet expliciet in het landschapsplan vastgelegd.

Reactie (Cultuurhistorie)

Onder 5.9 wordt aangegeven dat het bestemmingsplangebied niet gelegen is in of nabij cultuurhistorisch waardevol gebied.

Het gebied ligt evenwel vlakbij een oude Kromme Rijn meanderbocht en ter plaatse van de Werkhovense stroomrug. Het terrein ligt binnen het Agrarisch Cultuurlandschap van de PRV en in archeologisch waardevol gebied vanwege de Limeszone; deze Romeinse weg heeft in deze omgeving gelegen en ook in de middeleeuwen was hier bewoning. Ten westen van het bestemmingsplangebied ligt kasteelterrein Weerdenburg, een archeologisch rijksmonument uit 14e eeuw, nog omringd door de kasteelgracht. Verzocht wordt de toelichting over cultuurhistorie met deze informatie aan te vullen.

Antwoord gemeente

De plantoelichting wordt in paragraaf 5.9 hierop aangevuld.

Reactie (Archeologie)

De nieuwe woningen zijn gepland op de oostelijke helft van een AMK terrein; een terrein met hoge archeologische waarden, met mogelijke sporen van Limestracés. Het gebied heeft grotendeels de medebestemming Waarde - Archeologie 2, een kleiner deel heeft een hoge archeologische verwachting en heeft de medebestemming Waarde - Archeologie 3.

Archeologisch vooronderzoek geeft aan dat vervolgonderzoek met proefsleuven noodzakelijk is.

Geadviseerd wordt het vervolgonderzoek zo snel mogelijk uit te voeren.

Antwoord gemeente

Het proefsleuvenonderzoek is in de zomerperiode van 2018 opgestart en inmiddels ook afgerond. Uit dit proefsleuvenonderzoek is gebleken dat binnen het onderzoeksgebied op minimaal twee niveaus archeologische resten aanwezig zijn.

Voor het grootste deel (ter plaatse van de woonbestemming en parkeren), worden de archeologische waarden 'in situ' bewaard. Het gebied wordt daartoe 30 tot 50 cm opgehoogd.

Ter plaatse van de geplande watergang en de riolering onder de ontsluitingsweg is 'in situ' niet haalbaar. Hier zal 'ex situ' een "Opgraving

– variant archeologische begeleiding” worden uitgevoerd. Volledigheidshalve is de rapportage van het proefsleuvenonderzoek als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Omdat sprake is en blijft van een archeologische (verwachtings)waarde is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 2 en 3) blijvend van toepassing. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld. Als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) zal getoetst worden of de archeologische belangen door middel van een gedeeltelijke opgraving 'ex situ' en middels een ophoging met betrekking tot behoud 'in situ' voldoende zijn veiliggesteld. Hiervoor zullen voorschriften aan de omgevingsvergunningen worden verbonden.

2.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft als voorbereiding op dit plan meegedacht over het waterstructuurplan dat specifiek voor het plan is opgesteld. De eerdere opmerkingen op dit waterstructuurplan zijn over het algemeen goed verwerkt. Wel het waterschap een opmerking ten aanzien van het ontwerp van de watergang. In het plan wordt namelijk een doodlopende watergang gecreëerd. Een doodlopende watergang is niet goed voor de waterkwaliteit, omdat er te weinig doorstroming ontstaat. Dit vergroot de kans op algengroei, kroosvorming en een slecht doorzicht. Door meer doorspoeling te realiseren kan dit worden voorkomen. Daarom wordt gevraagd om het uitstroompunt van het hemelwaterriool te realiseren op de kop van de doodlopende watergang.

Verder biedt het waterschap haar kennis met betrekking tot klimaatadaptatie aan om het inrichtingsplan te optimaliseren.

Antwoord gemeente

De opmerking van het waterschap over het ontwerp van de watergang heeft betrekking op een inrichtingsaspect dat buiten de strekking van het bestemmingsplan valt. Desalniettemin zal bij de uitwerking van het woningbouwplan hiermee rekening worden gehouden. Er dient als onderdeel van de aanvraag voor omgevingsvergunningen immers ook nog een rioleringsplan te worden opgesteld. In dit rioleringsplan zal het uitstroompunt van het hemelwaterriool nader worden uitgewerkt. Echter, vooruitlopend daarop wordt in het verlengde van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (bestemming 'Verkeer') en de kopse kant van de nieuw aan te leggen watergang in het westen van het plangebied (bestemming 'Water') een dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen, gecombineerd met de figuur 'hartlijn leiding – water'. De bijbehorende beschermingszone bedraagt in totaal 6 meter. In de regels wordt met een verwijzing naar de figuur 'hartlijn leiding – water' een koppeling gelegd met een openbaar hemelwaterstelsel. Omdat binnen de aangeduide zone zonder toestemming van de leidingbeheerder niet zonder meer mag worden gebouwd of aangelegd, is de aanleg van het uitstroompunt van het hemelwaterriool ook planologisch geborgd.

3 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET VOOROVERLEG

Het vooroverleg heeft geleid tot een wijziging van het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Weerdenburg e.o. Werkhoven', in die zin dat:

- paragraaf 5.9 van de plantoelichting wordt aangevuld in relatie tot de ligging nabij een oude meanderbocht van de Kromme Rijn, kasteelterrein Weerdenburg en de Limeszone;
- op de verbeelding een dubbelbestemming 'Leiding' wordt toegevoegd, gecombineerd met de figuur 'hartlijn leiding – water', in het verlengde van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (bestemming 'Verkeer') en de kopse kant van de nieuw aan te leggen watergang in het westen van het plangebied (bestemming 'Water');
- de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming 'Leiding' (artikel 10.1) wordt aangevuld en verwezen wordt naar de figuur 'hartlijn leiding – water';
- het begrip 'openbaar hemelwaterstelsel' in artikel 1 wordt toegevoegd.