

Gemeente Bunschoten

Partiële herziening bestemmings- plan Randmeer - Westdijk (hotel)

Nota vooroverleg

November 2021

Kenmerk 0313-27-C01

Projectnummer 0313-27

Inhoudsopgave

1. Inleiding..... 1

2. Vooroverleg 2

2.1. Provincie Utrecht..... 2

2.2. Veiligheidsregio Utrecht 3

2.3. Vitens 3

2.4. Tennet..... 4

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotel)" inclusief bijbehorende stukken heeft met ingang van 29 juli 2021 tot en met 9 september 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerp op grond van artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de vooroverlegpartners van de gemeente. Vier instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend.

Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op die vooroverlegreacties. De verschillende onderdelen van de reacties zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. De beantwoording is cursief gedrukt.

Een aantal van de inspraak- en vooroverlegreactie leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan in de lokale krant, evenals op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Het bestemmingsplan wordt daarna al of niet gewijzigd (afhankelijk van eventueel te ontvangen zienswijzen) vastgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er voor de indieners van zienswijzen de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Vooroverleg

2.1. Provincie Utrecht

1. Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in de mogelijkheid voor het bouwen en exploiteren van een hotel. Er wordt echter een toename van de bouwhoogte van 10 meter naar 15 meter mogelijk gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing om deze toename in bouwhoogte te verantwoorden gelet op de kernkwaliteiten van het landschap in de Eempolder. De kernwaarden zijn terug te vinden in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, Gebiedskatern Eemland. In dit document staan de kernkwaliteiten voor het deelgebied de Eempolder verbeeld en toegelicht. Het is wenselijk als in de ruimtelijke onderbouwing ook inzichtelijk wordt gemaakt hoe het hotel zich verhoudt tot de omgeving gezien vanuit de Eempolder.

Antwoord: De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld. Daarin is aangetoond dat de vergroting van de bouwhoogte geen invloed heeft op de kernkwaliteiten van de het landschap in de Eempolder.

2. Het hotel wordt gebouwd op een locatie die op grond van de Interim omgevingsverordening is aangewezen als 'matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad' en als 'boringsvrije zone'. Voor dit gebied is het van belang om het risico op aantasting van de beschermende kleilagen boven het grondwater te voorkomen. Hiervoor geldt een maximale dieptegrens van 40 meter. Een fundering dieper dan 40 meter lijkt onwaarschijnlijk, maar voor andere ingrepen zoals bodemenergiesystemen vormt dit wel een belangrijk aandachtspunt. De provincie verzoekt om in de toelichting te onderbouwen dat het hotel zonder bodemingrepen dieper dan 40 meter geplaatst kan worden.

Antwoord: In artikel 3.7 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen een boringsvrije zone, geen activiteiten toelaat en geen bestemmingen en regels bevat die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Vitens (zie opmerking 8) heeft een vergelijkbare opmerking gemaakt en een tekstvoorstel gedaan. Dit tekstvoorstel is overgenomen.

3. De uitbreiding van het bouwvlak vindt gedeeltelijk plaats op gronden die grenzen aan en op het huidige wateroppervlak van het Eemmeer. Mogelijk is op grond van artikelen 2.34 en 3.64 van de Interim omgevingsverordening een ontheffing vereist voor het verhogen/egaliseren van gronden en/of het dempen van wateroppervlaktelichamen. Verzocht wordt om tijdig contact op te nemen met Rijkswaterstaat om deze ontwikkeling te bespreken.

Antwoord: Dit is een uitvoeringsaspect. Voor zover nodig zal te zijner tijd in het kader van de omgevingsvergunningprocedure bijtijds contact worden gelegd met Rijkswaterstaat.

4. Het plangebied ligt in een gebied dat in de Interim omgevingsverordening is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Een motivering van het overstromingsrisico en hoe daarmee in het plan wordt omgegaan ontbreekt.

Antwoord: Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van een hotel ter plaatse al toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt alleen een aanpassing van het bouwvlak en de bouwhoogte mogelijk. De gemeente Bunschoten is geheel aangewezen als 'overstroombaar gebied'. De initiatiefnemer is zich bewust van het overstromingsrisico. Door de marginale verschuiving van het bouwvlak en de grotere bouwhoogte verandert het overstromingsrisico en de wijze waarop de gemeente Bunschoten daarmee omgaat niet. Er is derhalve geen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan specifiek op dit aspect in te gaan.

5. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'aandachtsgebied stiltegebied'. Op grond van artikel 9.27, lid 2 van de Interim omgevingsverordening dient een bestemmingsplan te worden voorzien van een motivering van het door de gemeente te voeren beleid ter zaken en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan. Verzocht wordt de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te vullen.

Antwoord: Ook voor dit aspect geldt dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse al een hotel mogelijk maakt. De verschuiving van het bouwvlak en de hogere bouwhoogte zijn evenmin van invloed op het stiltegebied. Het plangebied is aangeduid als 'bufferzone stiltegebied'. In artikel 9.24 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat het 24-uursgemiddeld geluidsniveau $L_{Aeq,24h}$ van bij voorkeur 40 dB(A) maar ten hoogste 45 dB(A) mag bedragen. Gelet op de representatieve bedrijfsactiviteiten van een hotel is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat dit 24-uursgemiddeld geluidsniveau zal worden overschreden.

2.2. Veiligheidsregio Utrecht

6. De Veiligheidsregio constateert dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. De bereikbaarheid van het plangebied is toereikend, echter de openbare bluswatervoorziening zal naar alle waarschijnlijkheid uitgebreid dienen te worden. De aspecten brandveiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening worden door de Veiligheidsregio nader beschouwd tijdens de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.3. Vitens

8. Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Eempolder. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Eempolder. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Bunschoten. In de verbeelding, toelichting en planregels zijn hier echter onvoldoende waarborgen aan verbonden. Vitens verzoekt daarom de aanduiding 'milieuzone -grondwaterbeschermingsgebied' op de verbeelding op te nemen en heeft een tekstvoorstel gedaan om in de toelichting van het bestemmingsplan en in de planregels op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in het grondwaterbeschermingsgebied regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn.

Antwoord: In artikel 3.7 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen een boringsvrije zone, geen activiteiten toelaat en geen bestemmingen en regels bevat die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Deze suggestie is derhalve overgenomen.

2.4. Tennet

9. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Het plan geeft daarom geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.