

Voorontwerpbestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek

Nota vooroverleg en inspraak

Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro
Hoofdstuk 2: Inspraakreacties
Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen

Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de reacties uit het wettelijke vooroverleg die in het kader van het bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek zijn binnengekomen. Er zijn in totaal 4 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingediend. Daarnaast zijn de reacties weergegeven die de inspraak naar voren zijn gekomen. Er zijn in totaal 4 inspraakreacties ingediend. Alle reacties zijn samengevat en voorzien van commentaar.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe ter inzage gelegen van donderdag 4 oktober 2012 tot en met woensdag 14 november 2012. Gedurende deze periode was het mogelijk een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen. Op maandag 22 oktober 2012 is er een inloopavond georganiseerd.

Allereerst worden de reacties die zijn binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg in deze nota samengevat en beantwoord. Bij elke gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Vervolgens worden de 4 inspraakreacties die zijn ingediend op een gelijke wijze behandeld.

Tot slot worden er in het derde hoofdstuk een aantal ambtelijke wijzigingen aangegeven die worden doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Reacties artikel 3.1.1 Bro

Aan de volgende instanties/ bedrijven is om een reactie gevraagd in het kader van het vooroverleg:

1. VRU Utrecht, info@vru.nl
2. Ministerie ELenI, energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, info@cultureelerfgoed.nl
4. Provincie Utrecht, secretariaatgro@provincie-utrecht.nl
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, watertoets@hdrs.nl
6. Gasunie, ro_west@gasunie.nl
7. Bestuur Regio Utrecht, info@regioutrecht.nl

Artikel 3.1.1 reactie	Gemeentelijke reactie en eventuele aanpassing
1. VRU Utrecht, District Binnensticht Lekstroom, info@vru.nl De VRU verzoekt in haar advies een aantal zaken: 1. In de externe veiligheidsparagraaf en de planregels wordt verzocht aan te passen dat de bebouwingsafstand van 5 meter geldt voor de buisleiding van Defensie en 4 meter voor de aardgastransportleiding. 2. Conform het Bevb dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico in het bestemmingsplan opgenomen te worden die minimaal bestaat uit: - Vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding. - Het GR per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het GR. - De mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen. - De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied. 3. Verzocht wordt de Gasunie te vragen u een kaart aan te leveren waarop precies is weergegeven waar de aardgastransportleiding ligt. Op deze manier bent u er zeker van dat de aardgastransportleiding juist wordt afgebeeld in de verbeelding van het bestemmingsplan. 4. Alle omwonenden die binnen een straal van 250 meter rondom de aardgastransportleiding wonen voorlichting te geven over het risico van een lek in de aardgastransportleiding alsmede een ontsteking die kan volgen en wat zij moeten doen wanneer één van deze scenario's zich voordoet. Ten aanzien van de voorlichting over en lek in de aardgastransportleiding is het belangrijk dat de omwonenden weten dat zij nooit een aardgasgeur zullen ruiken. De stof tetrahydrothiofeen, wat wordt toegevoegd aan het aardgas om een gaslek te kunnen waarnemen, wordt namelijk alleen toegevoegd in het distributienet van de	1. De bebouwingsafstand voor de buisleiding van Defensie wordt aangepast op 5 m. (idem gasleiding: zie ook reactie Gasunie). 2. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 't Hemeltje, waar reeds een verantwoording voor het groepsrisico is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het groepsrisico een zeer lage waarde kent ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Omdat het gebied van dit bestemmingsplan in grote mate overeen komt met dat waar het eerdere onderzoek betrekking op heeft, worden er geen verdere berekeningen en onderzoek verricht. 3. Bij het voorontwerpbestemmingsplan is al gebruik gemaakt van gegevens van de Gasunie. Tevens heeft de Gasunie in haar reactie niets hierover aangegeven. De ligging is gecheckt. 4. Het opstellen van een ontruimingsplan en het geven van voorlichting is geen onderdeel in het kader van het bestemmingsplantraject. Uiteraard informeert de gemeente haar burgers wel op structurele wijze over de risico's binnen haar gemeentegrenzen (risicocommunicatie), door bijvoorbeeld het uitbrengen van een risicowijzer. Feit blijft dat er sprake is van een conserverend plan (bestaande situatie) en niet van een nieuwe situatie. 5. Idem als beantwoording onder d.

netwerkbeheer en niet in de aardgastransportleiding. Een indicatie van een lek is bijvoorbeeld een hoge fluittoon als gevolg van de uitstroom van gas onder hogedruk (40 bar of hoger). 5. Alle omwonenden die binnen een straal van 250 meter rondom de buisleiding van Defensie wonen voorlichting te geven over het risico van een lekkage. Ten aanzien van de ontvluchttings-afstand adviseer ik u om de kampeerders en werknemers van de camping de instructie te geven dat zij minimaal tot 200 meter afstand ten opzichte van de rand van de vloeistoflekkage moet vluchten Risicocommunicatie zorgt voor voldoende informatie, faciliteert zelfredzaamheid en voorkomt dat burgers in paniekraken bij een ramp.	
2. Ministerie ELenI, energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl	
Geen reactie ontvangen.	N.v.t.
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort	
Geen reactie ontvangen.	N.v.t.
4. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	
<i>Samenvatting</i> Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van de volgende opmerkingen: <u>Ecologie</u> In paragraaf 5.9.1 van de toelichting staat niet vermeld dat een bosperceel in de huidige EHS omgezet wordt in een baggerdepot (Bos van Nieuw Wulven) en dat daartoe de EHS verschuift naar een perceel in de hoek tussen het spoor en de Rondweg. Op de kaart van de EHS in de ontwerp PRS is die verschuiving ook doorgevoerd. Dit impliceert wel dat het deel nieuwe EHS in het bestemmingsplan een natuurbestemming dient te krijgen. De groenbestemming biedt te weinig bescherming tegen andere ontwikkelingen dan natuur. <u>Recreatie</u> Aansluiting op de (ontwerp) PRS wordt gemist, er wordt nog gesproken over recreatief uitloopgebied en stadlandzones in plaats van de hier gelegen recreatiezones. Ook onze Visie Recreatie en Toerisme 2020 is niet in de toelichting opgenomen.	<i>Reactie</i> Het plan wordt conform de reactie aangepast. Dit wil zeggen dat: - de toelichting in paragraaf 5.9.1 wordt aangepast. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Natuur' op het perceel tussen het spoor en de rondweg. - Wat betreft het aspect recreatie wordt de toelichting aangepast aan de (ontwerp)PRS en de Visie Recreatie en Toerisme 2020.
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten	
<i>Samenvatting</i> HDSR adviseert positief over het plan op voorwaarde dat u onderstaande opmerkingen	De opmerkingen zijn gecheckt en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

worden verwerkt waardoor het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel" (geen verslechtering van de waterhuishouding).

a. Verbeelding

Opnemen waterkering en beschermingszone Koppeldijk/Waijensedijk

U heeft vergeten om de waterkering langs de Koppeldijk/Waijensedijk op te nemen. Het betreft een type overige waterkering. De ligging van de waterkering is aangegeven op bijlage 1 van de reactie. Verzocht wordt de waterkering met beschermingszone op de plankaart op te nemen met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De exacte ligging van de beschermingszone van de overige waterkeringen (zones_overige_waterkeringen) is te raadplegen en te downloaden in de datadeler: <http://tinyurl.com/HDSR-waterGEodata>

Waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal

De waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal is goed opgenomen op de plankaart (zowel ligging als zonering). Rijkswaterstaat is de beheerder van de waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het betreft een waterkering met een beschermingszone. Voor de zekerheid verzoeken wij u om de breedte van de beschermingszone af te stemmen met Rijkswaterstaat.

Opnemen hoofdwatervgangen als bestemming "Water" (WA)

Wij constateren dat niet alle hoofdwatervgangen als "water" (WA) zijn aangeduid op de plankaart. Het gaat onder andere om de volgende hoofdwatervgangen:

- De watervgang ten noorden van de Waijensedijk;
- De watervgang ten oosten van de Koppeldijk.
- De watervgang ten oosten van de Heemsteedseweg, tussen de Langeweg en het Amsterdam-Rijnkanaal.
- De watervgang gelegen langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Heemsteedseweg).

Onlangs heeft het waterschap de nieuwe legger oppervlaktewater vastgesteld. De legger is in werking getreden op 16 oktober 2012. Deze nieuwe legger oppervlaktewater is ook opgenomen in onze datadeler (legger Oppervlaktewater 2012). De link naar de HDSR_DataDeler is: <http://tinyurl.com/HDSR-waterGEodata>. Hier zijn de hoofdwatervgangen te raadplegen en te downloaden.

b. Regels

Opnemen dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

In de planvoorschriften ontbreekt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Wij vragen u deze dubbelbestemming op te nemen. Mocht u behoefte hebben aan modelregels, dan kunnen wij deze faciliteren. c. Toelichting Wij vragen u de volgende punten aan te passen in de toelichting van het bestemmingsplan: - Wij verzoeken u om de ligging van de waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal en bij de plas Laagraven (status overige waterkeringen) in de toelichting van het bestemmingsplan te benoemen. Voor het verrichten van werkzaamheden binnen de beschermingszone van deze waterkering dient een Watervergunning te worden aangevraagd. - In het plangebied liggen verschillende primaire watergangen. Daarom vragen wij u de volgende passage toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan: "Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing." NB: de beschermingszone van watergangen hoeft niet op de plankaart te worden opgenomen. - Verder vragen wij u het bijgevoegde beleidskader voor water (waterschap) (bijlage 2) toe te voegen.	
6. Gasunie, District West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen	
<i>Samenvatting</i> In het plangebied is een 36" 66,2 bar hoge druk hoofdaardgastransportleiding gelegen, welke correct op de verbeelding is weergegeven. Verder wordt verzocht: - Verzocht wordt om voor een (HTL)afsluiterschema gelegen ter hoogte van het exportstation aan de Oude Trambaan binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' een afzonderlijke bestemming op te nemen in plaats van een dubbelbestemming. De afsluiter is enkel bedoeld voor de gasleiding en niets anders. - In artikel 21 lid 3.1 wordt het uitvoeren van graafwerkzaamheden in de nabijheid van de leiding slechts omgevingsvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 30 centimeter. Deze regeling is echter onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker	- De aangegeven locatie wordt niet herkend in relatie tot "De Oude Trambaan". Na contact met de Gasunie is de locatie voor de afsluiter bekend geworden. Deze zal worden bestemd als "Bedrijf" met aanduiding nutsvoorziening'. - In overleg met de Gasunie is de bepaling van 30 centimeter uit de regeling verwijderd. - Dit wordt aangepast. - Dit wordt aangepast. - Dit is geregeld in de dubbelbestemming. Het uitsluiten van zendmasten buiten deze belemmeringsstrook is niet mogelijk zonder verdere criteria. Bovendien is daar vanuit het oogpunt van externe veiligheid ook geen directe noodzaak toe. - De tekstuele zaken worden aangepast. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 't Hemeltje, waar reeds een verantwoording voor het groepsrisico is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het

gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. c. In artikel 21 lid 3.3 onder b wordt bepaald dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden slechts kan worden verleend indien advies is ingewonnen bij de verantwoordelijke leidingbeheerder. Graag zien wij dat advisering omtrent omgevingsvergunning plaatsvindt in schriftelijke vorm (e-mail/brief). Wij verzoeken u dan ook om 'schriftelijk' toe te voegen aan het artikel. d. In artikel 31.2 'Veiligheidszone-leiding' wordt gesproken over een aanduiding weergegeven op de verbeelding. Aangezien deze veiligheidszone niet is weergegeven zijn wij van mening dat deze vermelding uit de planregels kan worden verwijderd. e. Verzocht wordt de mogelijkheid in artikel 32. onder b. sub 1 om zend-, ontvang- en /of sirenemasten tot 40 meter hoogte te kunnen realiseren bij het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning rekening te houden met de aanwezigheid van de gastransportleiding binnen het plangebied en vragen u deze masten niet zonder meer toe te staan in de directe omgeving van de leiding. f. In paragraaf 5.6 van de toelichting wordt nader ingegaan op de externe veiligheidsaspecten binnen het plangebied. Verzocht worden enkele tekstuele aanpassingen door te voeren en het groepsrisico te verantwoorden.	groepsrisico een zeer lage waarde kent ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Omdat het gebied van dit bestemmingsplan in grote mate overeen komt met dat waar het eerdere onderzoek betrekking op heeft, worden er geen verdere berekeningen en onderzoek verricht.
7. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht	
Geen reactie ontvangen.	N.v.t.

2. Inspraakreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 4 inspraakreacties ingediend.

1. Dhr. Merkens, perceel HTN 04, sectie D, 473
2. Dhr. L.A.A. van Wakeren, VW Juridisch advies namens de heren Peek, Waijensdijk 25 en 27
3. Kemp verhuur machinebouw, Oudwulfseweg 9
4. Dhr. Van Doesburg – Utrechtseweg 15

Opgemerkt worden dat alle vier de inspraakreacties zijn ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. Alle vier de reacties hebben betrekking op een woonadres binnen het plangebied. De inspraakreacties zullen hieronder achtereenvolgend worden samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

2.1 Dhr. Merkens, perceel HTN 04, sectie D, 473

Samenvatting

Appelant geeft aan dat hij een kleine opstal heeft in een stuk bos nabij fort 't Hemeltje. Omdat deze opstal er al 35 jaar zou zijn, wil hij deze graag ingetekend zien. De opstal heeft volgens de luchtfoto een oppervlakte van circa 10 tot 12 m².

Reactie

De opstal wordt aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – opstal ten behoeve van natuur-onderhoud'. In de regels wordt maximaal 12 m² en 4 m hoogte toegestaan. De bestemming 'Agrarisch' wordt voor het onderliggende perceel gewijzigd in 'Natuur' omdat dit beter recht doet aan de feitelijke situatie, er is namelijk bos aanwezig en er is geen sprake van agrarisch grondgebruik.

2.2 Dhr. L.A.A. van Wakeren, VW Juridisch advies namens de heren Peek, Waijensdijk 25 en 27

Samenvatting

- a. Op het perceel **Waijensdijk 25** staat de woning van de heer H. Peek. Voor de grond daar achter is in 2006 een melding 'besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer' gedaan, voor de kweek van taxussen. Ten behoeve van die kwekerij is met vergunning achter de woning een loods opgericht. Noodgedwongen is de kweek gestopt, omdat de bodem niet geschikt bleek. Thans wordt de grond gebruikt voor de teelt van maïs, maar daar is niet een dergelijke grote loods voor nodig. Cliënt vraagt of ruimer gebruik mogelijk is. Gedacht wordt aan het gebruik door een groothandel voor de opslag van goederen, danwel door een aannemer of schilders-bedrijf. Concreet vraagt cliënt om de loods een bedrijfsbestemming te geven
- b. Op het perceel **Waijensdijk 27** wordt door cliënt gevraagd om meer bebouwings-mogelijkheden. Cliënt geeft aan dat extra ruimte nodig is om een goede bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. Cliënt heeft tekeningen meegestuurd waarin deze plannen worden kenbaar gemaakt. Concreet verzoekt cliënt om deze ontwikkeling in het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk te maken.
- c. Cliënt mist op het perceel Waijensdijk 27 de vergunde opslag van verhardingsmateriaal, van landbouwgewassen en van compost. Concreet verzoekt cliënt om deze in het bestemmings-plan op te nemen.
- d. Voor een betere ontsluiting van zijn bedrijf en het verbeteren van de verkeerstroken op de Waijensdijk (doodlopende weg), verzoekt cliënt om legalisering van een weg over zijn gronden naar de Utrechtseweg. Deze weg is dus reeds (illegaal) gerealiseerd. De weg heeft een lengte van circa 800 meter en wordt gebruikt voor beide bedrijven aan de Waijensdijk.

Reactie

De wensen zijn in een overleg op 10 januari 2013 met de heren Peek besproken. Hierin is aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. De wensen van de heren zijn van een dusdanige omvang dat deze niet in dit conserverende plan kunnen worden meegenomen. De wensen worden derhalve niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Afgesproken is dat de heren Peek voor het wijzigen van het gebruik van de loods (zie a) een aanvraag voor omgevingsvergunning indienen. Hierbij is er gesproken over opslag van goederen voor een klus- of schildersbedrijf. Afhankelijk van de aanvraag wordt bepaald of aan deze gebruikswijziging medewerking wordt verleend.

De overige wensen worden, na aanlevering van aanvullende gegevens door de heren Peek, op een rij gezet. Daarna worden deze ambtelijk en bestuurlijk besproken, waarna ook overleg met de Provincie zal volgen. De provincie heeft vanuit haar rol in het landelijke gebied en als wegbeheer een belangrijke positie ten aanzien van de wensen.

Vooropgesteld dient te worden dat met de ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten in het buitengebied terughoudend wordt omgegaan; zeker in het gebied Laagraven dat als bufferzone fungeert tussen Houten, Utrecht en Nieuwegein. Het gebied heeft daarnaast een hoge potentie voor de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen. Dit is onder andere uiteengezet in de Landschapsvisie Laagraven Oost. Het toevoegen van bedrijfsmatige activiteiten staat daar haaks op.

- a. De betreffende loods maakt deel uit van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Binnen deze bestemming is het beoogde gebruik niet mogelijk.
Al geruime tijd wordt er door de gemeente terughoudend omgegaan met de toevoeging van nieuwe bedrijfsbestemmingen in het buitengebied. Bovendien leent deze locatie, aan een doodlopende weg, zich niet voor een nieuwe locatie waar ruimere bedrijfsactiviteiten ontplooid zouden kunnen worden.
De gemeente kiest er daarom voor om geen bedrijfsbestemming toe te staan. Het toevoegen van bedrijfsbestemmingen in het buitengebied en aan een krappe en doodlopende weg in het bijzonder, is niet wenselijk.
Appellant kan een aanvraag voor omgevingsvergunning doen, waarin de voorgenomen activiteiten qua opslag nader uitgewerkt en gespecificeerd worden. Hier kan dan een afweging plaatsvinden waarvoor specifiek vergunning voor kan worden verleend.
- b. Conform het provinciale en gemeentelijke beleid worden voor bedrijfsbestemmingen in het buitengebied 20% uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Afgaande op de regels van het voorontwerp bleek dit echter nog onvoldoende verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan zal hier op aangepast worden. De bedrijfsbestemming is gelegen in een uithoek van de gemeente, uitsluitend bereikbaar via een (voor gemotoriseerd verkeer) doodlopende weg. Daarnaast fungeren de gebieden Laagraven en Oudwulverbroek nadrukkelijk als bufferzone tussen de stedelijke gebieden van Nieuwegein en Utrecht en het dorp Houten. Het zijn het op zichzelf unieke en mooie open landelijke gebieden, zeker in de context van een stedelijke omgeving. Met de toevoeging van bedrijfsactiviteiten in deze omgeving moet terughoudend omgegaan worden. Elke extra activiteit zet de landelijke kwaliteiten meer onder druk.
Daarom wordt in het bestemmingsplan alleen de reguliere 20% als toevoeging toegestaan. Uit de tekening volgt dat de bebouwing met circa 44,5 % wordt vergroot. Dit is meer dan wat beleidsmatig mogelijk is. De 20% uitbreiding is geregeld in die zin dat het bouwvlak met 20% wordt vergroot in zuidelijke richting. Het bebouwingspercentage blijft gelijk op 50%, waardoor de bebouwing effectief met 20% kan worden uitgebreid.
- c. Voor de opslag is alleen een milieumelding geregistreerd. Daarmee is de situatie weliswaar vanuit milieutechnisch oogpunt geregeld, maar vanuit ruimtelijk c.q. planologisch oogpunt is er geen sprake van een vergunde situatie. Voor de betreffende locatie is de bestemming agrarisch van toepassing. De opslag van verhardingsmateriaal, landbouwgewassen en van compost past niet binnen deze bestemming. De opslag fungeert (gezien de aard van de zaken die opgeslagen worden) voor het bouwbedrijf aan de Waijensedijk.
Er kunnen grote kanttekening geplaatst worden bij eventuele legalisering van de opslag. Vanuit milieutechnisch oogpunt is er geen bezwaar gezien de vergunning. Vanuit ruimtelijk

oogpunt zijn er echter wel een aantal bezwaren. De opslag is gelegen midden in het open gebied en fungeert feitelijk als onderdeel van de beide bedrijven aan de Waijensedijk. Het is wenselijk om bedrijfsactiviteiten, zeker in het buitengebied, zoveel mogelijk te concentreren. De opslag is echter gesitueerd op circa 125 meter van de bedrijfsbestemming. De huidige illegale opslag wordt daarom niet als zodanig bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Conform de gemaakte afspraken wordt de haalbaarheid voor vergunning in nader overleg besproken.

- d. Het is wenselijk om de kwaliteiten van dit open en groene landelijk gebied te waarborgen. Het verhard en daarmee verstedelijken van het landelijke gebied is vanuit dat oogpunt niet wenselijk. Daarom ook is in de bestemming (agrarisch) een aanlegvergunning verplicht gesteld voor “het aanleggen of verhard van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.” Door het open houden van dit gebied wordt ook de functie van bufferzone richting Utrecht en Nieuwegein zoveel mogelijk in stand gehouden. Toevoeging van verkeersbewegingen op de parallelweg van de Utrechtseweg is daarnaast niet wenselijk, omdat dit een zeer belangrijke fietsroute is. Weliswaar wordt het aantal verkeersbewegingen op de Waijensedijk minder, maar het afwentelen van deze verkeersbewegingen op de parallelweg van de Utrechtseweg is geen verbetering als totaal. Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt meerdere bezwaren om legalisering van de weg te kunnen verantwoorden en mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook wil de gemeente precedentwerking voorkomen.
- In het overleg is door reclamant aangegeven dat de weg primair zou dienen als ontsluiting bij calamiteiten. Conform de gemaakte afspraken wordt de haalbaarheid voor vergunning in nader overleg besproken.

2.3 Kemp verhuur machinebouw, Oudwulfseweg 9

Samenvatting

Appellant geeft aan dat zijn (vergunde) bedrijfsloods nu gedeeltelijk buiten het bouwvlak valt. Verzocht wordt het bouwvlak hier op aan te passen.

Reactie

Het bouwvlak wordt aan de noord- en westzijde aangepast zodanig dat de (vergunde) bedrijfsloods binnen het bouwvlak valt.

2.4 Dhr. Van Doesburg – Utrechtseweg 15

Samenvatting

- a. Verzocht wordt de bestemmingsgrens tot op de perceelsgrens aan de noordelijke zijde te leggen. Nu loopt de bestemmingsgrens dwars over het perceel.
- b. Verruimen van bouwvlak Utrechtseweg 15 tot en met bestaande schuur op het perceel.
- c. Aanpassen hoogte Utrechtseweg 15a naar goot=6 en nok=10

Reactie

- a. De bestemming ‘Bedrijf’ wordt zodanig begrensd dat de bestemming op het betreffende perceel overeenkomt met de kadastrale begrenzing (aan de noordzijde wordt een strook van circa 6m toegevoegd, perceel 2939 wordt niet meegenomen). Dit is conform hetgeen appellant verzocht heeft. Een gedeelte van de toegangsweg van het bedrijf valt nu buiten de bedrijfsbestemming. Door deze wijziging wordt dat hersteld.
- b. Aan de bestaande schuur c.q. opstal aan de zuidoostelijke zijde van het perceel wordt een bouw- en bestemmingsvlak toegekend en een relatie opgenomen met het bouw- en bestemmingsvlak voor het perceel Utrechtseweg 15 zodat de bestaande schuur juist wordt bestemd.
- c. De toegestane hoogte voor Utrechtseweg 15a wordt verhoogd naar goot=6 m en nok=10 m.

Hoofdstuk 3: lijst ambtelijke wijzigingen

- Aan de verbeelding wordt voor een aantal niet-agrarische bedrijven het bebouwingspercentage en/of het bouwvlak aangepast om de 20%-uitbreidingsregeling te faciliteren.
- De locatie rondom de ontwikkeling aan de Waijensedijk 1 wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen.
- In de **toelichting**, **regels** en **verbeelding** worden een aantal wijzigingen aangebracht ten aanzien van onderdelen op het gebied van archeologie. De regeling voor archeologie is afgestemd op het actuele archeologiebeleid.
- Tot slot worden in de **toelichting**, **regels** en **verbeelding** een aantal redactionele wijzigingen toegepast. Dit zijn wijzigingen van ondergeschikte aard.