

Bestemmingsplan Provincialeweg 69

Nota inspraak en vooroverleg

Datum: 28 mei 2021

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Provincialeweg 69 is overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan diverse vooroverlegpartners. In deze nota van vooroverleg en inspraak worden de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

1.2. Vervolg van de bestemmingsplanprocedure en mogelijkheden voor reactie

Wij streven ernaar om het ontwerpwijzigingsplan terinzage te leggen op donderdag 2 september 2021. Dit wordt bekendgemaakt in 't Groentje en de Staatscourant. In deze bekendmaking kunt u lezen hoe het bestemmingsplan geraadpleegd kan worden en hoe u uw mening kenbaar kunt maken. Het ontwerpbestemmingsplan kan worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente Houten, en kan een papieren versie na afspraak worden ingezien. Een ieder kan gedurende zes weken vanaf de dag van terzieslegging een zienswijze kenbaar maken op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan het college, tegelijkertijd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

1.3. Toelichting op het plan

Het plangebied ligt aan de Provincialeweg 69 in Schalkwijk. Ten zuiden ligt het museum Dijkmagazijn De Heul, daarachter ligt de Lekdijk. Aan het kruispunt van de Provincialeweg, de Zuwedijk en Pothuizerweg zijn diverse bedrijven gevestigd, zoals: veevoederbedrijf Reudink, garagebedrijf Zuurhout en veehouderij Verhoef. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Houten, sectie K, nummers 175 en 704. Zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied.

Het vigerende bestemmingsplan is "Eiland van Schalkwijk", met de bestemmingen "Kantoor" en "Agrarisch" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3", "Waarde – Landschap 1" en "Waarde – Landschap 4". In de huidige situatie wordt het hoofdgebouw en het bijbehorende koetshuis, tevens Rijksmonument, bewoond. In de huidige situatie zijn er 3 wooneenheden in het hoofdgebouw in gebruik en 1 in het koetshuis. Het gebruik van wonen valt onder het overgangsrecht. Het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen worden op dit moment niet meer gebruikt als kantoor. Het bestemmingsplan maakt alleen het gebruik ten behoeve van kantooractiviteiten en agrarische activiteiten als hoofdfunctie mogelijk. Naast het hoofdgebouw is een zonnenveldje aanwezig met 100 panelen.



Figuur 1 Ligging plangebied en omgeving (Bron: Google Maps)

De initiatiefnemer wil het historische Lekdijkhuis behouden en nieuwe toekomstbestendige functie geven. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming van kantoren naar wonen. Binnen het bestaande hoofdgebouw worden maximaal 5 eenheden toegestaan en in het bestaande koetshuis wordt 1 woning toegestaan. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats.

1.4 Binnengekomen reacties

Er zijn 3 reacties binnengekomen van de vooroverlegpartners; te weten van de Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het vooroverleg.

In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp wijzigingsplan besproken.

Hoofdstuk 2. Vooroverleg

Er zijn vooroverlegreacties ingediend door de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht.

3.1 Vooroverlegreactie 1; Provincie Utrecht

Per brief van 10 mei 2021, kenmerk Z-GRO_VBP-2021-0760

Inhoud reactie

Het voorliggende wijzigingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht (2021) en de Interim Omgevingsverordening, Provincie Utrecht 2021.

Beantwoording reactie

De reactie behoeft geen reactie.

3.2 Vooroverlegreactie 3; Veiligheidsregio Utrecht

Per brief van 25 mei 2021, kenmerk 2021-001171

Inhoud reactie

In de huidige situatie is geen primaire bluswatervoorziening aanwezig binnen 40m van het object (artikel 6.30, Bouwbesluit 2021). De VRU adviseert om de bestaande primaire bluswatervoorziening aan de Provincialeweg zodanig uit te breiden dat er op maximaal 40m van de (nieuw te realiseren) wooneenheden aan de Provincialeweg 69 bluswater kan worden onttrokken met een capaciteit van minimaal 30 m³/h.

Beantwoording van de reactie

Omdat er genoeg openwater in de omgeving aanwezig is, zien wij geen noodzaak om extra bluswatervoorzieningen aan te leggen. De gemeente gaat hierover in overleg met de veiligheidsregio.

3.3 Vooroverlegreactie 2; Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Per mail van 28 mei 2021

Inhoud reactie

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het watersysteem. Het waterschap attendeert er op dat het onderhoud langs de bestaande watergang gewaarborgd moet blijven. Het waterschap vraagt of de zonnepanelen zo gepositioneerd kunnen worden dat er circa 3,5m langs de bestaande watergang over blijft voor het uitvoeren van onderhoud.

Beantwoording reactie

In de toelichting bij het onderdeel “Water” wordt vermeld dat bij de vergunningaanvraag voor zonnepanelen rekening gehouden moet worden met de afstand voor het uitvoeren van onderhoud.

Hoofdstuk 3. Overzicht aanpassingen

De binnengekomen reacties van de vooroverlegpartners vormen aanleiding om het voorontwerpwijzigingsplan op grote delen te wijzigen. De voorgestelde toevoegingen van het waterschap zijn doorgevoerd.