

Bestemmingplan Dorpeldijk, Haarzuilens

Nota van overleg



Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische Zaken

INHOUD

Inleiding	2
Deel A: Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	3
Deel B: Overleg met de wijkraad.....	14
Deel C: Overzicht wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan t.o.v. concept- ontwerpbestemmingsplan	15

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Dorpeldijk, Haarzuilens is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties. Tegelijkertijd is de Wijkraad Vleuten, de Meern verzocht om advies uit te brengen over dit bestemmingsplan.

Deel A: Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp bestemmingsplan Dorpeldijk, Haarzuilens toegezonden aan de volgende externe overlegpartners:

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. Dienst Landelijk Gebied, Ministerie Economische Zaken
4. LTO Noord
5. KPN
6. Gemeente Woerden

De reacties van de overlegpartners 1 tot en met 6 zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

Geen belemmering glastuinbouw

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een actuele juridisch – planologische regeling voor dit plangebied. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Het onderhavige bestemmingsplangebied is op grond van de PRS gelegen in één van twee gebieden (Harmelenwaard en de polder Derde Bedijking in De Ronde Venen) die in de provincie Utrecht zijn aangewezen als "concentratiegebied glastuinbouw". In de PRV is daarover aangegeven dat een ruimtelijk plan voor gebieden met deze aanduiding geen bestemmingen en regels mogen bevatten die een belemmering vormen voor de glastuinbouw.

De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen conserverende agrarische –bestemming levert dan ook geen belemmering op voor een mogelijke glastuinbouwontwikkeling in dit gebied. Met de conserverende bestemming voor dit gebied kan dan ook worden ingestemd.

Reactie:

Voor kennisgeving aangenomen.

Paragraaf 3.3 Agrarische bedrijven

In deze paragraaf wordt aangegeven dat in het plangebied de agrarische bedrijven en agrarische gronden positief zijn bestemd. Bestaande fruitteeltbedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Hierdoor is het vestigen van nieuwe fruitteeltbedrijven niet mogelijk en worden de landschappelijke kwaliteiten in de vorm van openheid behouden. Ofschoon hiermee kan worden ingestemd, suggereert de tekst dat er meerdere agrarische bedrijven in het plangebied zijn gevestigd. Binnen het plangebied is echter maar één agrarisch bedrijf met een bouwperceel gevestigd. Het verdient aanbeveling de tekst op dit punt wat meer te verduidelijken en in de plantoelichting enige toelichting over de omvang dit agrarisch bedrijf op te nemen.

Reactie:

Het klopt dat er een enkel bouwperceel is opgenomen in het plangebied. De in het plangebied gelegen gronden horen voor het grootste gedeelte echter niet bij dit perceel. De gronden behoren bij buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven. Dit zal worden verduidelijkt in de plantoelichting.

3.3.2. Ruimte voor ruimte regeling achter Dorpeldijk 7

Het onderhavige bestemmingsplangebied is op grond van de PRS gelegen in één van twee gebieden (Harmelenwaard en de polder Derde Bedijking in De Ronde Venen) die in de provincie Utrecht zijn aangewezen als "concentratiegebied glastuinbouw". In de PRS (paragraaf 6.6. Glastuinbouw) en de PRV (artikel 4.1 5) is aangegeven dat als "concentratiegebied glastuinbouw" aangewezen gebieden geen bestemmingen en regels mag bevatten die een belemmering vormen voor de glastuinbouw. Dit houdt in dat binnen de glastuinbouwconcentratiegebieden de ruimte-voor ruimte regeling niet van toepassing is. Dit in de huidige PRS en PRV opgenomen beleid is een continuering van het beleid zoals dat ook reeds was verwoord in PRV 2009 (zie artikel 4.9, lid 2 alsmede de toelichting op dit artikel) en het streekplan 2005 – 2015 (paragraaf 7.1 0 functieverandering en ruimte voor ruimte). Door de provincie is tot op heden ook geen medewerking verleend aan een ontwikkelingsmogelijkheid voor deze tweede woning op grond van de ruimte-voor-ruimteregeeling. Wel is ons de lange voorgeschiedenis van deze ontwikkelingswens bekend. De opgenomen realiseringsmogelijkheid van een tweede (ruimte-voor-ruimte) woning achter Dorpeldijk 7 is dan ook in strijd met zowel de PRS en PRV. Ik adviseer u deze bouwmogelijkheid uit het plan te verwijderen.

Reactie:

Er heeft nader ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie Utrecht en de gemeente Utrecht over deze vooroverlegreactie. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie een nadere brief gestuurd met een andere conclusie. De brief is bijgevoegd als bijlage en de inhoud is weergegeven op pagina 6 van deze Nota van overleg.

4.8 Water

Het verdient aanbeveling in de toelichting de tekst van het onderdeel Watervergunning – Keur aan te vullen met de volgende passage:

"Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is daarnaast een ontheffing van de 'Landschapsverordening provincie Utrecht 2011' noodzakelijk. Daarbij wordt getoetst of de werkzaamheden geen onaanvaardbare aantasting opleveren van de ter plaatse aanwezige natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden".

Reactie:

De passage wordt opgenomen in de plantoelichting.

Voorschriften Algemeen

De voor dit plangebied opgenomen voorschriften dienen nog eens goed kritisch gezien te worden. Zo wordt in de toelichting en zijn in de voorschriften bepalingen genoemd die voor het onderhavige plangebied van toepassing zijn. Onder anderen de volgende.

Zo wordt in paragraaf 6 .6. Artikelsgewijze toelichting o.a. vermeld dat om de agrarische bedrijven een blijvend economisch perspectief te bieden, de landbouwbedrijven in algemene zin de ruimte krijgen om door te groeien tot een bouwperceel van maximaal 1,5 hectare via een wijzigingsbevoegdheid. Dit is voldoende voor een normale bedrijfsvoering. Voor bestaande grondgebonden veeteeltbedrijven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vergroting tot maximaal 2,5 hectare onder bepaalde voorwaarden. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vergroting van het agrarisch bouwperceel tot maximaal 2,5 hectare indien dit noodzakelijk is voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie. In het bestemmingsplan wordt nergens vermeld dat een agrarisch bedrijf mag doorgroeien tot een bouwperceel van 1,5 ha. Ook de genoemde wijzigingsbevoegdheden komen in de planvoorschriften niet voor.

Indien u voornemens bent deze alsnog in de planvoorschriften op te nemen, is het gewenst deze in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid zoals verwoord in artikel 4.13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Reactie:

Er is en wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De tekst staat inderdaad ten onrechte in de artikelsgewijze toelichting, dit wordt alsnog verwijderd.

Definitie agrarisch bouwvlak

Verder ontbreekt in de begripsbepalingen de definitie agrarisch bouwvlak. Geadviseerd wordt daarvoor de volgende definitie op te nemen: agrarisch bouwvlak: aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

Reactie:

Wij zien de meerwaarde van de toevoeging van deze begripsbepaling niet in, aangezien de begripsbepaling bouwvlak is opgenomen en deze ligt in een agrarische bestemming. Met dit bestemmingsplan wordt qua terminologie zoveel mogelijk aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan Haarzuilens.

Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid

Ook ten aanzien van artikel 13 Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid vraag ik mij af of dit voor dit plangebied van toepassing is.

Reactie:

Deze algemene regel is op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid een standaardregeling in bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht en ook hier van toepassing is. Er is voldoende ruimte in het plangebied om aan de parkeernormen te voldoen.

Artikel 1.38 Lijst van horeca-activiteiten

De Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels is niet als bijlage bij de voorschriften gevoegd. Overigens is deze bepaling ook niet van toepassing voor dit plangebied; in het plangebied komt geen horeca voor.

Reactie:

Artikel 1.38 wordt verwijderd.

Artikel 1.6. ad b

De definitie voor grondgebonden land is niet geheel volledig. Deze zou aan duidelijkheid winnen indien de tekst aangevuld zou worden met de volgende passage "Bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt aan deze voorwaarde voldaan". In de plantoelichting dient m.b.t. dit onderdeel vermeld te worden dat voor het vaststellen van de veebezetting gebruik gemaakt wordt van de rekeneenheid Grootvee-eenheid (GVE) zoals vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, 1329/3).

Melkkoe = 1,0 GVE, kalf = 0,4 GVE, paard = 0,8 GVE, schaap of geit = 0,1 GVE;

Artikel 1.34 intensieve veehouderij

De definitie van intensieve veehouderij is niet geheel juist omdat ook een biologische veehouderij intensief kan zijn. Ik verzoek u de volgende definitie op te nemen: niet-grondgebonden veehouderij (intensieve veehouderij): agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het

houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalveren-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij.

Reactie:

Deze aanvulling wordt in de planregels en de toelichting verwerkt.

Artikel 3 Agrarisch

Gesteld wordt dat de voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van glastuinbouw, fruitteelt, sierteelt, intensieve veehouderij, melkveehouderij, bosbouw, intensieve kwekerij en boomkwekerij. Niet duidelijk is voor welke agrarische activiteit de gronden mogen worden gebruikt nu ook melkveehouderij is uitgesloten.

Reactie:

Wij delen deze conclusie, melkveehouderijen zijn niet langer uitgezonderd in het plangebied.

Aanvullende reactie van de provincie Utrecht binnengekomen op 16 juli 2014

Bij brief van 14 mei 2014, nummer 80FB6C28, hebben wij een reactie uitgebracht op het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpeldijk Haarzuilens" van uw gemeente.

Naar aanleiding van onze reactie heeft nader overleg plaatsgevonden over onze opmerking inzake de in het voorontwerp opgenomen mogelijkheid voor de bouw van een woning achter Dorpeldijk 7 in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling. In onze reactie van 14 mei 2014 hebben wij gesteld dat op grond van de huidige PRS en PRV is aangegeven dat binnen de aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden de ruimte-van-ruimteregeling niet van toepassing is en dit een continuering van het beleid zoals verwoord in de PRV 2009 betreft. Wij hebben echter geconstateerd dat het beleid in de PRS 2013-2028 en PRV 2013 op dit punt is gewijzigd in die zin dat de ruimte-voor-ruimteregeling geen uitzondering meer bevat voor de aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden. De in het voorontwerpplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van de ruimte-voor-ruimteregeling is dan ook niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Wel is het wenselijk in de plantoelichting te verduidelijken of de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning een belemmering vormt voor de bestaande glastuinbouwbedrijven in de directe omgeving.

Reactie:

Wij hebben kennisgenomen van deze aanvullende reactie. De directe bouwmogelijkheden voor de realisatie van een woning achter de Dorpeldijk 7 blijven ongewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting wordt verduidelijkt zoals voorgesteld in paragraaf 3.2.2.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Wel constateren zij dat de beschermingszones van de primaire watergangen op de verbeelding zijn bestemd als Waterstaat- Waterkering. De beschermingszone gaat over de bescherming van watergangen en niet een waterkering, In het plangebied liggen geen waterkeringen. HDSR adviseert om de dubbelbestemming Waterstaattoeleinden op te nemen.

Reactie:

De dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering wordt gewijzigd in Waterstaat - waterstaatkundige functie op de verbeelding. Ook de planregels worden hieraan aangepast.

3. Dienst Landelijk Gebied, Ministerie Economische Zaken

DLG/BBL heeft geen opmerkingen op dit concept bestemmingsplan Dorpeldijk. De BBL gronden worden niet meer ingericht voor de recreatie functie.

Reactie:

Voor kennisgeving aangenomen.

4. LTO Noord

LTO Noord dient haar reactie in nauw overleg met de afdeling Woerden e.o. In het algemeen kunnen zij zich redelijk vinden in de voorgestelde regels, op een aantal punten zijn er voorstellen voor een verdere verfijning of wijziging van de regels.

Ruimte voor agrarische bedrijven

LTO Noord stemt in met de manier waarop de status glastuinconcentratiegebied is omgegaan in het bestemmingsplan. Zij zijn niet van mening dat de dynamiek van de afgelopen jaren gekenmerkt is voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven in het plangebied. Het is goed mogelijk dat, wanneer de financiële situatie van glastuinbouwbedrijven verbetert er concrete behoefte zal zijn aan uitbreidingslocaties. In de tussentijd is het goed om passende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan de huidige agrarische bedrijven die in het plangebied actief zijn. Het bestemmingsplan is op dit onderwerp nog niet eenduidig bruikbaar voor de verwachte ontwikkeling. Enerzijds is de ruimte die wordt gegeven aan schaalvergroting binnen de grondgebonden bedrijvigheid beschreven, anderzijds mist een concrete weerslag van deze beschrijving in de regels. LTO Noord verzoekt niet alleen nevenfuncties mogelijk te maken, maar ook ontwikkelingen binnen de reguliere bedrijfsvoering overeenkomstig het provinciale beleid te faciliteren.

Reactie:

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en niet gericht op nieuwe ontwikkelingen in het gebied. In het bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven positief bestemd, daarnaast zijn er mogelijkheden opgenomen voor nevenactiviteiten.

Indien er een verzoek wordt gedaan voor de vestiging van een glastuinbouwbedrijf zal de gemeente Utrecht meewerken aan een afzonderlijke planologische procedure. Nader onderzoek zal nodig zijn om stedenbouwkundige randvoorwaarden te formuleren en om de milieu-hygienische en met name ook de verkeerskundige situatie in beeld te brengen.

Maximale goothoogte te laag

De maximale goothoogte van 6 meter is niet toereikend voor een moderne opslag van fruit. Er moeten 6 kuubkisten kunnen worden gestapeld, deze vragen een maximale goothoogte van circa 7.2 meter. LTO verzoekt de hoogte, eventueel door middel van een afwijkingsbevoegdheid, mogelijk te maken.

Reactie:

Dit bestemmingsplan sluit onder andere qua hoogtematen aan op het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Haarzuilens. Een grotere goothoogte dan 6 meter achten wij voor een goede bedrijfsvoering niet noodzakelijk en ook stedenbouwkundig niet aanvaardbaar in dit gebied.

Omschakelingsmogelijkheden melkveehouderij

LTO Noord verzoekt daarnaast de omschakelingsmogelijkheden naar een melkveehouderij niet op voorhand uit te sluiten. Deze werkwijze sluit aan bij de nevenactiviteit mestvergistings die bin het plangebied mogelijk is.

Reactie:

Dit voorstel wordt overgenomen in het bestemmingsplan. In artikel 3 van de planregels zijn melkveehouderijen niet langer uitgezonderd.

Normaal Agrarisch gebruik

Bovenop de agrarische bestemming is een algemene dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen. De specifieke gebruiksregels die zijn gekoppeld aan de dubbelbestemming zijn bepaald niet specifiek. Doordat de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, mist de grondslag voor de bescherming van (eventueel aanwezige) archeologische waarden. Tevens wordt op deze manier voorbij gegaan aan de praktische gebruiksgeschiedenis van de bodem in het plangebied. In het verleden is op relatief grote schaal klei gewonnen. Daarnaast heeft jarenlang agrarisch gebruik invloed gehad op de samenstelling van de grond.

LTO verzoekt het normale onderhoud en beheer van de agrarische percelen uit te zonderen van de onderzoek- en vergunningplicht. Zeker binnen de boomgaarden betekend dit dat het aanleggen en vervangen van drainage en fruitbomen zonder verdere beperkingen en verplichtingen mogelijk moet zijn.

Reactie:

Op basis van de verordening blijft de eis van het aanvragen van een aanlegvergunning (omgevingsvergunning) noodzakelijk. De gebieden die binnen de gemeente een archeologische verwachting hebben, zijn vastgelegd in de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Ter bescherming hiervan is de regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Ontsluiting

Het bestemmingsplan gaat onvoldoende in op het faciliteren van de toekomstige gebruiksmogelijkheden van glastuinbouwbedrijven. De dichte bebouwing aan de Liesgrassingel hoeft volgens LTO Noord geen beperkende voorwaarde te zijn voor een stapsgewijze ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven binnen het plangebied. Zeker gezien het feit dat er de afgelopen jaren ook al de nodige verkeersbewegingen van de weg verdwenen zijn als gevolg van beëindiging van en/of aanpassing in de bedrijfsvoering, zou een beperkte toename van agrarisch verkeer niet onoverkomelijk moeten zijn.

Reactie:

In paragraaf 2.2 provinciaal en regionaal beleid is uitgebreid toegelicht waarom er geen directe glastuinbouw bestemming is opgenomen in het plangebied. Ook verwijzen wij naar de reactie onder 1 van deze Nota. De ontsluitingsstructuur van dit gebied is niet geschikt voor extra auto- en vrachtverkeer. De huidige ontsluiting via de Dorpeldijk en Liesgrassingel heeft te kampen met relatief hoge intensiteiten vrachtverkeer die tot veiligheidsknelpunten leiden op met name de Liesgrassingel en de Dorpeldijk. De gemeente Woerden werkt aan een nieuwe volwaardige ontsluiting aan de zuidkant.

5. KPN

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter advisering voorgelegd in verband met de aanwezigheid van een straalpad in het plangebied, op dit verzoek is echter geen reactie ontvangen.

6. Gemeente Woerden

De gemeente Woerden heeft laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om te reageren.

Deel B: Overleg met de wijkraad

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpeldijk, Haarzuilens is ter advisering voorgelegd aan de wijkraad van Vleuten de Meern. Op dit verzoek om advisering is geen reactie ontvangen.

Deel C: Overzicht wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

De wijzigingen die voortvloeien uit deze Nota van overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

De wijzigingen zijn als volgt:

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht:

- Paragraaf 3.3 Agrarische bedrijven is nader toegelicht. Er is een korte uitleg gegeven over de eigendomsverhoudingen van de gronden in het gebied.
- In paragraaf 4.8 Water is toegevoegd:
'Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is daarnaast een ontheffing van de 'Landschapsverordening provincie Utrecht 2011' noodzakelijk. Daarbij wordt getoetst of de werkzaamheden geen onaanvaardbare aantasting opleveren van de ter plaatse aanwezige natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden".
- Artikel 1.38 Lijst van horeca-activiteiten is uit het plan verwijderd.
- De tekst over de wijzigingsbevoegdheid is uit de artikelsgewijze toelichting gehaald in paragraaf 6.6.
- De artikelsgewijze toelichting en de definitie voor grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij in Artikel 1.6 ad b zijn aangevuld.
- In artikel 3 Agrarisch zijn melkveehouderijen niet langer uitgezonderd.

Naar aanleiding van de reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:

- De dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering is gewijzigd in Waterstaat – Waterstaatkundige functie op de verbeelding. Ook de planregels en de artikelsgewijze toelichting zijn hieraan aangepast.

Naar aanleiding van de reactie van LTO Noord:

- In artikel 3 Agrarisch zijn melkveehouderijen niet langer uitgezonderd.