

Notitie beantwoording Vooroverleg
Ontwerpbestemmingsplan
“Verzamelplan Wijk bij Duurstede 2023”

Inleiding

Dit is een reactienota vooroverleg inzake het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan Wijk bij Duurstede 2023”. Het ontwerpbestemmingsplan is naar diverse vooroverlegpartners gestuurd: Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De vooroverlegpartners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie op het plan te geven. Hieronder zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

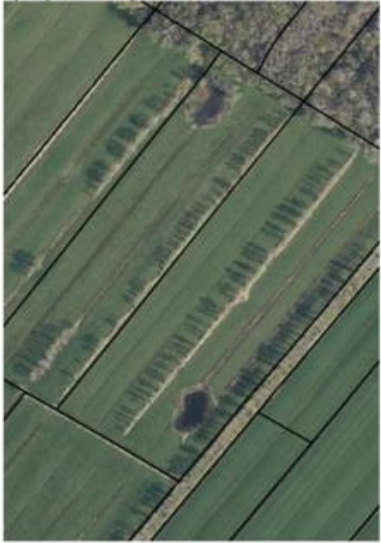
Beantwoording vooroverlegreacties

	Vooroverlegreacties	Reactie
1	Provincie Utrecht	
	Langbroekerdijk A 17 te Langbroek	
1.1	Gewaardeerd wordt dat met het Verzamelplan wordt zorggedragen voor het beschermen van het NNN. Op de verbeelding ontbreekt voor het meest zuidelijke perceel met de Agrarische bestemming de dubbelbestemming Waarde – Natuurnetwerk Nederland.	Dit was onduidelijk aangegeven op de PDF-verbeelding. De dubbelbestemming is ook opgenomen op het meest zuidelijke perceel met de agrarische bestemming.
	Gooyerdijk 9	
1.2	Onduidelijk is in hoeverre het hier gaat om een intensivering van het gebruik en over de werkelijke ondergeschiktheid aan de functie Wonen. Denk bij het gebruik bijvoorbeeld ook aan logistiek. Graag lees ik hier meer over in relatie tot het verstedelijkingsverbod.	Het toekomstige gebruik van de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals de gemeente deze normaal gesproken stelt aan een beroep en/of bedrijf aan huis, zoals opgenomen in artikel 23.4.2 van het op dit moment geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2015”: 23.4.2 Aan huis verbonden beroep en/of bedrijf <i>Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf bedraagt de maximale oppervlakte 75 m², met uitzondering van de oppervlakten genoemd in artikel 23.1 onder i, waarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</i> a. <i>het aan huis gebonden bedrijf betreft een activiteit uit de categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;</i> b. <i>de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;</i> c. <i>het gebruik leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies;</i> d. <i>het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;</i> e. <i>voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van het bestemmingsvlak;</i>

		f. ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk ten dienste van het aan huis verbonden beroep en/of bedrijf; g. er vindt geen buitenopslag plaats; h. de activiteiten betreffen geen seksinrichtingen of horeca. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in de planregels de ondergeschiktheid van de functie gewaarborgd doordat alleen een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf ten behoeve van het verwerken van lokaal geteelde voedselproducten en een kleinschalig kantoor is toegestaan (artikel 6.1 lid b). Vervolgens zijn de voorwaarden voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf ook opgenomen in de specifieke gebruiksregels (artikel 6.4.2). Uiteraard wordt niet voldaan aan de maximum maatvoering (de schuur is 84 m² in plaats van 75 m²), vandaar dat deze bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Het op dit moment geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2015” biedt echter ook de mogelijkheid om (met een afwijkingsbevoegdheid) het oppervlak van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf te vergroten tot maximaal 250 m² (artikel 23.5.2). Omdat met voorliggend bestemmingsplan reeds een kleine overschrijding wordt toegestaan (84 m² in plaats van 75 m²), is deze afwijkingsbevoegdheid niet opnieuw overgenomen.
1.3	Wij missen een onderbouwing op de ligging in het NNN. Zijn er nieuwe regels zijn die mogelijk een nadelig effect kunnen hebben op het NNN?	De toelichting (paragraaf 4.6) en de quickscan flora en fauna (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing) zijn aangevuld met de volgende tekst: “Het plangebied is gelegen binnen het NNN (zie figuur 10). Het is echter aan te nemen dat de aangegeven begrenzing onjuist is. De woning is in 1725 gebouwd. De voornemens te renoveren schuur is in 1975 bijgebouwd, ver voordat het gebied als NNN is aangemerkt. De bestemming van het perceel betreft daarnaast “wonen”. In artikel 6.3 lid 2 van de Interim Omgevingsverordening 2021 van de provincie Utrecht is daarnaast opgenomen dat onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland niet

		<i>bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen wordt bedoeld. Door de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.”</i>
1.4	Indien de afmetingen (nagenoeg) inderdaad hetzelfde blijven vindt er t.o.v. de huidige situatie geen aantasting plaats en is de ontwikkeling vanuit erfgoed gezien akkoord. Waar kunnen wij de precieze afmetingen van de bestaande bebouwing terugvinden?	In het BAG zijn de precieze afmetingen te vinden. Voor foto's van de bestaande bebouwing verwijzen wij kortheidshalve naar de quickscan flora en fauna in bijlage 1 bij de toelichting.
1.5	Op p.19 staat dat het initiatief is gelegen binnen de CHS Agrarisch cultuurlandschap. Dit is niet juist, dit moet historische Buitenplaatszone zijn (op p.10 staat dit wel correct).	Dit is gecorrigeerd.
1.6	Het plan bevindt zich in kwetsbaar strategische grondwatervoorraad. Men wil graag voedselproducten gaan verwerken. Het verwerken van voedselproducten mag geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit. Er ontbreekt een beschrijving over <u>hoe</u> men dit wil waarborgen.	De toelichting (paragraaf 3.2.2) is aangevuld met de volgende beschrijving: <i>“In de te realiseren schuur wordt er gewerkt op puur ecologische / biologische basis. Het gaat om het drogen van fruit, maken van jam, ed. met natuurlijke stoffen. Er wordt uitsluitend apparatuur gebruikt met elektrische voeding. Er is dus geen sprake van bijzondere afvalstoffen met een risico voor het grondwater. De initiatiefnemer spoelt soms zand van fruit/groenten, en er is na verwerking sprake van groente- en fruitresten, die gecomposteerd worden voor gebruik op eigen land. Voor schoonmaak en HACCP eisen worden alleen reinigingsmiddelen gebruikt die toegelaten zijn binnen biologische voedselverwerking, waar mogelijk op ecologische basis. Deze worden waar van toepassing alleen via de riolering afgevoerd of ze drogen aan de lucht.”</i>
	<u>Bosgebied Sandenburg</u>	
1.7	Hier geldt ook dat op p 9 correct staat dat het initiatief binnen de CHS historische	Dit is gecorrigeerd.

	buitenplaatsen valt, maar op p 19 staat foutief het Agrarisch cultuurlandschap.	
1.8	Het voorliggende initiatief bestaat uit de aanplant van bos, en de aanleg van moeras en een poel. De aanplant van bos is mogelijk, zolang de kenmerkende afwisseling tussen open weiland en besloten bospercelen, kenmerkend voor het coulisselandschap, behouden blijft. Dat is hier het geval dus vanuit erfgoed daarop geen bezwaar. De aanleg van een poel en moeras is minder passend, het gaat in het coulisselandschap om de afwisseling bos en open weiland. In de RO staat dat er met de poel en het moeras 'teruggegrepen' wordt op de situatie van vóór de ontginning. Dit is echter niet passend in de structuur van de historische buitenplaatsen die we hier vanuit ons beleid willen behouden, versterken en benutten. Ik ben benieuwd of er nader gekeken is/kan worden om een dergelijke poel landschappelijk op zo'n manier in te passen valt zodat deze binnen het coulisselandschap past en geen 'vreemde eend' in het landschap is.	In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse poelen te vinden. Zie hiervoor de navolgende afbeeldingen: - Nabij Bovenwijkerweg 28 op perceel Langbroek A 457 en 1339  - Op het perceel Langborek C 551 

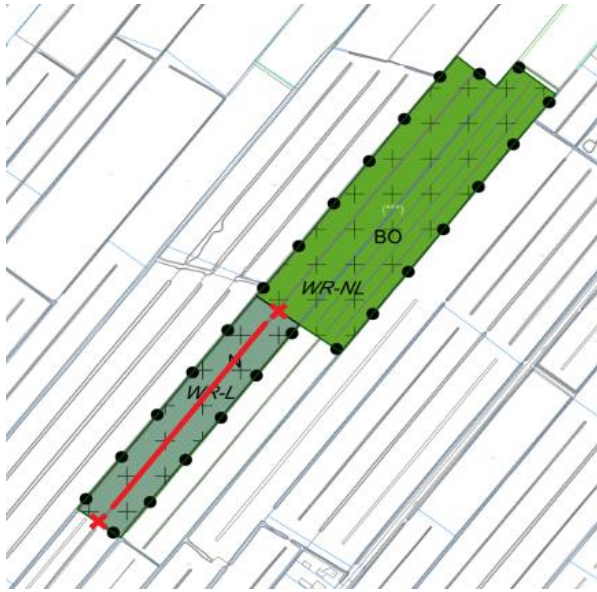
		- Op het perceel Langbroek C 91  - Op het perceel Langbroek C 120  - Op de percelen Langbroek C 186 en 179  De hierboven opgenomen voorbeelden betreffen de percelen: - Langbroek A 457 en 1339 (direct ten noorden van het plangebied);
--	--	--

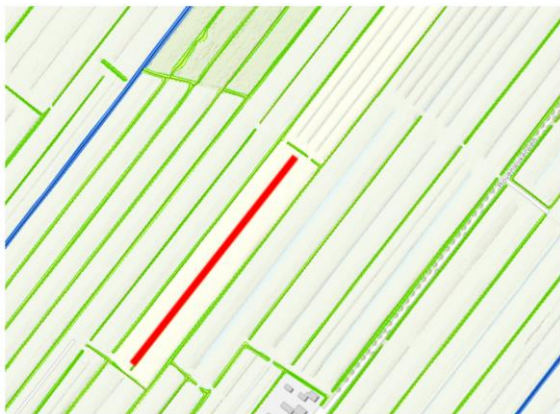
		- Langbroek C 551 (circa 0,4 km ten oosten van het plangebied); - Langbroek C 91 (circa 1,2 km ten oosten van het plangebied); - Langbroek C 120 (circa 1,7 km ten oosten van het plangebied); - Langbroek C 186 en 175 (circa 2,2 km ten oosten van het plangebied). Wij vinden de voorgestelde poel daarmee passen binnen het landschap. Daarnaast is in juli 2022 contact geweest tussen de initiatiefnemer en de beheerder van de natuurterreinen van de provincie Utrecht, waarbij vanuit de provincie is aangegeven dat de voorgestelde terreininrichting (mèt poel) op een goede locatie is gesitueerd. Deze correspondentie kan desgewenst worden ingezien.
	<u>Trechtweg 10</u>	
1.9	Het plan bevindt zich in de boringsvrije zone van de winning Cothen. Het is verzoek is om hier specifiek naar te verwijzen. Onduidelijk is wat dat betreft welk type warmtepomp men wil gaan realiseren. Lucht of bodemenergie? Qua bodemenergie zijn er namelijk beperkingen in dit gebied. Graag zien wij expliciet benoemd, wanneer het gaat om bodemenergie, hoe aan de bescherming in de boringsvrije zone gevolg wordt gegeven. Er geldt een dieptegrens. Dit is van belang ivm het aanleggen van funderingen; heipalen bijvoorbeeld. Artikel 3.40 IOV 'Verbod boren en grond- of funderingswerken in boringsvrije zones algemeen'. Op welke wijze wordt hier rekening mee gehouden?	In paragraaf 3.2.2 (onder "artikel 3.40 verbod boren en grond- of funderingswerken in boringsvrije zones algemeen) van de toelichting is een aanvullende motivering opgenomen. Het definitieve bouwplan is nog niet bekend. Daarom is in dezelfde paragraaf de volgende passage opgenomen: <i>"Wanneer er een bodemenergiesysteem wordt aangelegd waarbij dieper geboord gaat worden dan is toegestaan volgens dit artikel, zal ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen hier nadere afstemming over moeten plaatsvinden."</i>
	<u>Nachtdijk 1a</u>	
1.10	In relatie tot het verstedelijkingsverbod vragen wij ons af: Duidelijk is dat gemeente de B&B eenheden niet ziet als recreatiewoning. Wat is hiervoor de onderbouwing?	Het is onduidelijk waarom deze vraag wordt gesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan en een verleende omgevingsvergunning zijn op dit moment in het plangebied vier wooneenheden (waaronder drie appartementen in de woonboerderij) én zeven

		B&B appartementen toegestaan (verdeeld over de schuur en hooiberg).
1.11	In relatie tot het verstedelijkingsverbod vragen wij ons af: Hoe wordt (nu en voor toekomst) geborgd dat niet per woning 50 m ² aan bijbehorende bouwwerken wordt gerealiseerd, maar in de gezamenlijke vorm zoals beoogd? En/of voorkomen dat beiden plaatsvinden?	Op basis van de “Wonen - 1” bestemming (artikel 7 in de planregels) en aanduiding “specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk” is het oprichten van bijbehorende bouwwerken enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk” (artikel 7.2.3 lid a). Het oprichten van overige bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan (ook niet vergunningvrij door middel van de in artikel 7.2.1 opgenomen bepaling).
1.12	In relatie tot het verstedelijkingsverbod vragen wij ons af: De nieuwe woningen liggen nabij agrarische bouwpercelen. In hoeverre worden agrariërs beperkt in de bedrijfsvoering?	Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar paragraaf 4.4 van de toelichting (“bedrijven en milieuzonering”). In deze paragraaf is, per nabijgelegen agrarisch perceel, uiteengezet of de ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van agrariërs in de omgeving.
1.13	Ook zijn wij benieuwd naar hoe de beëindiging van de agrarisch functie destijds planologisch is geregeld. Omzetten naar Woonbestemming en vanwege duurzaam behoud cultuurhistorische waarden stedelijke functies toestaan? Het kan niet zo zijn, dat woningsplitsen binnenplans is toegestaan en vervolgens separate woningen komen onder het mom dat er al wooneenheden zijn toegestaan. Kortom, wij zijn nog zoekende naar de volledige- en passende verantwoording op het verstedelijkingsverbod in relatie tot de verordening.	In het bestemmingsplan “Buitengebied 2003” heeft de locatie Nachtdijk 1a al een woonbestemmingsvlak waarbinnen twee woningen zijn toegestaan. De omzetting van de agrarische functie naar wonen stamt dus van (ver) voor deze tijd. Op dit moment zijn er vier wooneenheden toegestaan in de woonboerderij en zeven B&B appartementen verdeeld over de schuur en hooibergschuur. De initiatiefnemers wensen (o.a. vanwege ouderdom) te stoppen met de B&B activiteiten. De gemeente is van mening dat met de voorgestelde ontwikkeling de druk op de omgeving afneemt. Het aantal woningen blijft namelijk gelijk en de zeven B&B appartementen verdwijnen. Door de verschillende monumentale panden beschikbaar te stellen voor bewoning, wordt het behoud van de cultuurhistorische waarden die op het erf aanwezig zijn (boerderij, schuur, hooiberg, ensemble) tevens gewaarborgd.

		Daarnaast biedt de voorgestelde “wonen - 1” bestemming uiteraard geen mogelijkheden meer voor verdere woningsplitsing. Al met al is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een toename aan verstedelijking en dat er een passende oplossing wordt geboden om de cultuurhistorische waarden richting de toekomst veilig te stellen.
1.14	Ondanks dat de drie nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing wordt onvoldoende ingezet op een goede landschappelijke inpassing van het erf. De beschrijving van de landschappelijke inpassing bevat voornamelijk eerder uitgevoerde maatregelen. Er wordt onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe het erf met de drie nieuwe wooneenheden eruit komt te zien en welke maatregelen worden genomen om het erf beter landschappelijk in te passen. In de gehele provincie hanteren we de volgende uitgangspunten bij het ontwikkelen van woningen/wooneenheden: - Één erfprincipe: versterken van de samenhang van het erf door gedeelde functies, één parkeervoorziening, één inrit, één gezamenlijk bijgebouw (reeds in het plan voorzien) - Afname van oppervlakte erfverharding - Herstel van landschapselementen, bijvoorbeeld een substantiële hoogstamboomgaard Het lijkt ons waardevol om advies in te winnen bij de ervenconsulent van Mooisticht.	De provincie heeft tijdens het vooroverleg een oude versie van het landschappelijk inpassingsplan ontvangen. In de ruimtelijke onderbouwing is een geactualiseerde versie opgenomen. Korthedshalve verwijzen wij hiervoor naar paragraaf 2.3 van de toelichting (“landschappelijke inpassing”). In het recente verleden is het erf al op verschillende manieren vergroend c.q. landschappelijk ingepast. Met de voorliggende landschappelijke inpassing wordt de inpassing verder versterkt door de aanplant van gebiedseigen hagen en het terugbrengen van verschillende streekeigen bosschages en struwelen. De landschappelijke inpassing is voorwaardelijk verplicht gesteld in artikel 7.3.4. Ten aanzien van de ontwikkeling heeft Mooisticht stedenbouwkundig advies uitgebracht (d.d. 28 juni 2022, kenmerk WIJ22-0034-1) ten aanzien van herontwikkeling bij een monument. Het advies betrof een eerste reactie en luidde (samengevat) als volgt: <i>“Geadviseerd wordt in principe medewerking te verlenen aan de voorgestelde bestemmingswijziging. Voorwaarde daarbij is dat de inrichting van het terrein en erf de karakteristiek van de boerderij als samenhangende en ondeelbare eenheid niet aantast. Bij de nadere uitwerking zal daarom bijzondere aandacht besteed moeten worden aan:</i> - <i>De positionering van de voordeuren van de woning (bij voorkeur aan het erf);</i> - <i>De plaatsing van privétuinen (in ieder geval buiten het erf);</i>

		- De positionering en architectonische uitwerking van de kapschuur (logisch gezien vanuit agrarisch gebruik); - Plaats, verschijningsvorm en materialisering van erfafscheidingen (bij voorkeur in de vorm van hagen; geen opdeling van het terrein of erf in afzonderlijke perceeltjes); - De aard en mate van verharding (eenheid en samenhang). Een ander aspect van de voorgestelde wijziging is de wettelijke mogelijkheid om bij zelfstandige woningen de nodige aan- en bijgebouwen, erfafscheidingen, e.d. vergunningvrij te realiseren. Geadviseerd wordt om bij de planvorming en bestemmingswijziging daarop te anticiperen door, bij voorkeur, e.e.a. nu al mee te ontwerpen, maar in ieder geval mogelijke positionering en afmetingen op voorhand vast te leggen.” In paragraaf 4.9.2 (onder “cultuurhistorie) is puntsgewijs gemotiveerd hoe rekening wordt gehouden met bovenstaand advies. Wij verwijzen verder hiernaar.
1.15	Wij missen specifiek aandacht voor het soort beschermingszone. Het plan bevindt zich in matig kwetsbaar strategische grondwatervoorraad, zie ook artikel 3.11 IOV. Het is vooral belangrijk om het risico op aantasting van de beschermende kleilagen boven het grondwater te voorkomen (onder meer bij bodemenergiesystemen). Het is niet duidelijk met welke techniek men de vraag naar warmte in de woningen wil oplossen.	Het bouwplan is nog niet definitief. In paragraaf 3.2.2 (onder “artikel 3.7 instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater) van de toelichting is daarom opgenomen: <i>“Wanneer er bodemenergiesystemen zullen worden toegepast, zal met bovenstaande regeling rekening gehouden moeten worden.”</i>
1.16	Het zou goed zijn om in de onderbouwing tov de IOV (meer) aandacht te besteden aan de cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument).	Hiertoe is in paragraaf 3.2.2 (onder “artikel 9.2 verstedelijkingsverbod landelijk gebied) van de toelichting de volgende passage opgenomen: <i>“Door het mogelijk maken van extra bewoning op het erf, wordt het behoud van de cultuurhistorische waarden die op het erf aanwezig zijn (boerderij, schuur en hooiberg) gewaarborgd.”</i>

	Vooroverlegreacties	Reactie
2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden <u>Bosgebied Sandenburg</u>	
2.1	Uit de onderbouwing kunnen wij niet goed opmaken welke ingrepen er precies plaatsvinden om op de genoemde locatie een poel aan te leggen. Wij kunnen teruglezen dat een of enkele tertiaire watergangen omgelegd en/of afgedamd worden. Omdat wij niet over deze details beschikken kunnen wij het plan onvoldoende beoordelen. Wij adviseren dit in meer detail uit te werken.	In paragraaf 2.2 van de toelichting zijn de ingrepen beschreven. Voor wat betreft de poel worden de volgende ingrepen voorzien: <i>“De poel is gepland op perceel kadastraal bekend als gemeente Langbroek, sectie A, nummer 443. Dit perceel wordt aan de zijkanten omsloten door sloten. Op het perceel bevinden zich greppels die een groot deel van het jaar vol water staan. Het perceel waar de poel gerealiseerd wordt, is één hectare groot. Dit perceel zal worden ontgraven tot 0,2 m. Nadat de top laag is verwijderd wordt de poel van ongeveer 3.000 m² gegraven. De poel zal in het midden een diepte krijgen van 1.30 m.”</i> Er wordt geen greppel verlegd. Wel verdwijnt in het plangebied een watergang. Op de afbeelding hieronder is aangegeven welke watergang in het plangebied verdwijnt. 
2.2	Als aanvulling op dit advies willen we het volgende meegeven; Wij hebben het vermoeden dat met het verleggen van de watergang de greppel bedoeld wordt die	Zie reactie onder 2.1.

	midden over het perceel loopt, zie knipsel hieronder in rood gemarkeerd. Gezien wij in het Langbroekerweteringgebied de doelstelling hebben water zo lang mogelijk vast te houden, is het vanuit ons niet noodzakelijk om de greppel te compenseren door deze te verleggen. 	
	<u>Langbroekerdijk A te Langbroek (nabij nr. 17)</u>	
2.3	De ontwikkeling betreft een ambtshalve aanpassing waarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur Netwerk Nederland' aan enkele percelen wordt toegevoegd. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. Wij maken daarom geen gebruik van de mogelijkheid inhoudelijk te reageren op dit plan.	Wij nemen deze reactie ter kennis name aan.
	<u>Gebundeld advies overige locaties</u>	
2.4	Wij adviseren voor deze ontwikkelingen hemelwater zoveel mogelijk te laten afstromen richting het omliggende groen, waar het kan infiltreren in de bodem. Tevens raden wij aan geen gebruik te maken van uitlogende materialen, zoals zink om vervuiling van het (grond)water te voorkomen.	Dit advies is in de verschillende waterparagrafen (van de ruimtelijke onderbouwingen) overgenomen.

	Vooroverlegreacties	Reactie
3	Veiligheidsregio Utrecht	
3.1	Binnen het plangebied van het verzamelplan zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het	Deze reactie wordt ter kennis name aangenomen.

	groepsrisico. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.	
--	---	--