

Notitie beantwoording Vooroverleg

**Ontwerp TAM-Omgevingsplan
“Ossenwaard, Trechtweg 1”**

Maart 2025

Inleiding

Dit is een reactienota vooroverleg inzake het ontwerp TAM-Omgevingsplan "Ossenwaard, Trechtweg 1". 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	Gemeente Wijk bij Duurstede
1.1	Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt de woningbouwontwikkeling aan de Ossenwaard 5-7 in beginsel positief beoordeeld, mede vanwege het hoge aandeel betaalbare woningen. Wel wordt er opgemerkt dat de overgang naar het omringende landschap beter kan worden vormgegeven. De uitgifte van kavels tot aan de dorpsrand creëert geen aantrekkelijke en landschappelijk ingepaste kernrand. Er wordt geadviseerd om de inrichting aan de randen van het plangebied in relatie tot de gemeentelijke omgevingsvisie nader te bezien.	<i>De totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan is zorgvuldig uitgevoerd in samenwerking met diverse belangrijke overlegpartners. Deze partners hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de plannen om te zorgen voor een afgewogen en integrale benadering van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing.</i> <i>De gemeente is van mening dat de woningbouwontwikkeling aan de Ossenwaard 5-7 voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige en landschappelijke eisen, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het doel van dit plan is om een goede overgang naar het omliggende landschap te creëren, zodat de boerderij niet als onderdeel van het dorp lijkt, maar als een geheel in het landschap past. Het versterken van de dorpsrand en het behouden van een duidelijke overgang tussen het dorp en het landschap wordt daarmee zorgvuldig vormgegeven.</i> <i>Gezien deze onderbouwing zijn we van mening dat het plan daadwerkelijk bijdraagt aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing en een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap, in lijn met de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie en de provinciale adviezen.</i>
1.2	Daarnaast roept het stedenbouwkundige plan bij Ossenwaard 5-7 enkele vragen op. De voorgestelde bouwvolumes en nok- en goothoogtes zijn aanzienlijk en dragen onvoldoende bij aan een dorps karakter. Het plan onderscheidt een boerenerf en een woonhof, waarbij de bebouwing bij het	<i>De gemeente kan zich niet vinden in de stelling dat de voorgestelde bouwvolumes en de nok- en goothoogtes onvoldoende bijdragen aan een dorps karakter. We hebben juist zorgvuldig gekozen voor een ruimtelijke opzet die zowel de boerderij als het</i>

	boerenerf zou moeten aansluiten op de historische boerderij. Echter, de nieuwe bebouwing is dermate groot dat deze de bestaande boerderij overstemt in plaats van versterkt.	<i>omliggende landschap versterkt, zonder dat de nieuwe bebouwing de boerderij overstemt.</i> <i>Dit wordt bereikt door de boerderij en de direct omliggende bebouwing als een samenhangend geheel te ontwerpen, waarbij de schaal van het erf niet wordt overschreden. De bebouwing rondom het boerenerf is dusdanig gepositioneerd dat het geheel in de context van het omliggende landschap en de dorpsrand past, met zorg voor een geleidelijke overgang tussen het dorp en het landschap.</i> <i>Onder andere zijn Mooisticht, de adviseur Kromme Rijngebied en de provincie actief betrokken bij het proces.</i>
1.3	Er wordt gevraagd om aandacht te besteden aan de impact op de gemeentelijke wegen. De Ossenwaard en de Trechtweg zijn smalle wegen, en het waarborgen van de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers is essentieel. Dit geldt in het bijzonder omdat het zwaardere vrachtverkeer in de huidige situatie plaatsmaakt voor personenauto's. De veiligheid van kwetsbare verkeersdeelnemers mag niet verslechteren door deze ontwikkeling.	<i>Door de bundeling van de verschillende locaties bij de Trechtweg ontstaat er een afname van het aantal verkeersbewegingen op de gemeentelijke wegen. Dit komt doordat de bestaande verspreide locaties nu op één centrale plek worden samengebracht, wat het verkeer meer geconcentreerd maakt en minder verspreid over de omliggende wegen. Daarnaast wordt er een aparte inrit voor bedrijfsverkeer aangelegd, waarmee het zwaardere verkeer gescheiden wordt van het reguliere verkeer, waardoor de veiligheid voor voetgangers en fietsers verder wordt gewaarborgd.</i> <i>Ook het parkeren, dat momenteel op de straat en in de bermen van de openbare weg plaatsvindt, wordt in het plan geïntegreerd. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein zelf, waardoor het parkeren niet meer op de openbare weg hoeft te gebeuren.</i>
1.4	Wat betreft energie en duurzaamheid wordt opgemerkt dat de druk op het elektriciteitsnet toeneemt. De recente problemen in de elektriciteitsinfrastructuur onderstrepen de noodzaak om voorafgaand aan de planvorming inzicht te verkrijgen in de impact van het plan op het net. Artikel 5.11 van de Instructieregel weging elektriciteitsinfrastructuur vereist in dit geval een energietoets, aangezien het plan	<i>De gemeente is voornemens om de energietoets in de vergunningfase uit te voeren, wanneer er meer gedetailleerde informatie beschikbaar is over het elektriciteitsverbruik en de impact op de infrastructuur. Dit stelt ons in staat om de benodigde aanpassingen aan het elektriciteitsnet zorgvuldig te beoordelen en ervoor te zorgen dat de capaciteit van het net voldoende is voor de ontwikkeling.</i>

	Ossenwaard 5-8 meer dan tien woningen omvat.	
1.5	Ten aanzien van de bedrijfsontwikkeling aan de Trechtweg 1 wordt er getwijfeld aan de economische noodzaak van de uitbreiding. Hoewel het efficiënter is voor het bedrijf om activiteiten op één locatie te concentreren, ontbreekt een onderbouwing waarom alternatieve locaties niet geschikt zijn. De uitbreiding van 1,2 naar 1,9 hectare moet dan ook beter worden gemotiveerd. Daarnaast wordt gevraagd om een nadere toelichting op de locatiekeuze in relatie tot het buitengebied. De locatie Trechtweg 1 ligt in een boringsvrije zone, en een motivering hiervoor wordt gewenst.	<i>Op 8 november 2023 heeft de provincie Utrecht ambtelijk per e-mail ingestemd met de bedrijfseconomische noodzaak van het plan aan de Trechtweg 1. De consolidatie van meerdere versnipperde locaties naar één centrale locatie draagt bij aan een efficiëntere bedrijfsvoering en een optimaler ruimtegebruik. Er is geen mogelijkheid om dit type bedrijven naar een bedrijventerrein te verplaatsen.</i>
1.6	Verzocht wordt om het bestemmingsvlak voor het bedrijf zo klein mogelijk te houden. Dat zou betekenen dat de nieuwe inrit aan de noordkant geen bedrijfsbestemming (met aanduiding verkeer) zou kunnen hebben maar een verkeers- of groenbestemming met de aanduiding ontsluiting. Het kan dan nog steeds gebruikt worden voor vrachtwagens of ander verkeer, maar niet voor andere bedrijfsmatige doeleinden.	<i>Naar aanleiding van deze opmerking van de provincie Utrecht is, de nieuwe toegangsweg aan de Trechtweg bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'ontsluiting'. Hiermee wordt de planologische mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten en de uitbreiding van het stedelijk gebied beperkt.</i>
1.7	Vanuit landschap is de Kromme Rijn een ruggengraat in het landschap en een belangrijke structuur. Voor het plan voor Ossenwaard is, zoals ook eerder al opgemerkt, vooral de aansluiting op het landschappelijke bebouwingslint langs de Kromme Rijn een aandachtspunt. Het concept van het 'boerenerf' wordt geheel niet waargemaakt door de dubbele inrit en de gekozen situering van het parkeren. In de nieuwe versie van het landschapsplan zien we hier geen verandering in. Dit is een gemiste kans en klopt overigens ook niet met de eigen ruimtelijke onderbouwing.	<i>De bestaande woning aan de Ossenwaard maakt geen onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. De bewoners van deze woning willen hun huidige oprit behouden.</i> <i>Daarnaast is het idee om een alternatieve ontsluiting te realiseren reeds meerdere malen besproken op gemeentelijk niveau. Echter, vanuit welstand is geoordeeld dat een dergelijke aanpassing niet wenselijk is binnen de ruimtelijke en landschappelijke context van het gebied.</i> <i>De gemeente erkent het belang van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een aansluiting op het bestaande bebouwingslint langs de Kromme Rijn. Het plan bevat diverse kenmerken van een boerenerf, maar is niet per definitie ontworpen als een traditioneel</i>

		<i>boerenerf. Binnen de planvorming is gezocht naar een evenwicht tussen functionele bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en de specifieke eigenschappen van de locatie.</i> <i>Bovendien is in de huidige situatie het gehele perceel als inrit te gebruiken en grotendeels versteend. In de nieuwe situatie wordt juist ingezet op een groenere inrichting, waarbij verharding wordt verminderd en de landschappelijke kwaliteit wordt versterkt. Hiermee draagt het plan bij aan een verbeterde ruimtelijke inpassing.</i>
1.8	Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de gemeentelijke beleidsdoelstelling, zoals in de Gemeentelijke omgevingsvisie is opgenomen, voor het invullen van ontbrekende schakels van het padennetwerk. Dit sluit natuurlijk aan op de provinciale ambities voor het inrichten van aantrekkelijke kernrandzones. We merken op dat, tot dusver, de kans wordt gemist om hier met deze herontwikkeling invulling aan te geven. En/of op zijn minst ruimte voor te reserveren en planologisch te regelen langs de Rijnsloot. Wanneer hier in de toekomst bewoners in de villa's wonen met prachtig uitzicht op het landschap, steigertje aan de Rijnsloot, zal het ommetje voor de Cothenaren er niet meer komen, verwacht ik. Hoe kijkt gemeente hiernaar? Ook beleidsmatig en strategisch?	<i>Momenteel bestaat er geen mogelijkheid om het wandelpad te koppelen aan de overzijde van de Bredeweg, mede vanwege de aanwezige bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling sluit de realisatie van een wandelpad niet uit, met uitzondering van de zuidzijde, waar particuliere gronden zijn gelegen.</i> <i>De gemeente erkent het belang van een goed verbonden padennetwerk, zoals verwoord in de gemeentelijke omgevingsvisie en in lijn met de provinciale ambities voor aantrekkelijke kernrandzones. Binnen de huidige planvorming zijn echter geen directe mogelijkheden om een ontbrekende schakel in het padennetwerk in te vullen.</i> <i>Indien in de toekomst ruimtelijke mogelijkheden ontstaan, is de gemeente bereid om in overleg te treden over de haalbaarheid van een verbinding langs de Rijnsloot. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de belangen van de huidige en toekomstige bewoners.</i>

	Vooroverlegreacties	Reactie
2	Veiligheidsregio	Gemeente Wijk bij Duurstede
2.1	Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen het plan voor de Trechtweg en de Ossewaard. Op het gebied van bereikbaarheid en bluswatervoorziening dient nog nader overleg plaats te vinden, met name over de keermogelijkheid aan het einde van de parkeerplaatsen en de exacte invulling van de bluswatervoorziening.	Niet van toepassing

	Zodra hierover duidelijkheid is, kan het definitieve advies worden verstrekt.	
--	---	--

	Vooroverlegreacties	Reactie
3	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	Gemeente Wijk bij Duurstede
3.1	HDSR heeft aangegeven akkoord te gaan met de plannen voor Ossenwaard 5-7 en Trechtweg 1. Na overleg met de initiatiefnemers waarin aanvullende vragen zijn besproken, heeft het HDSR geen formele vooroverlegreactie ingediend.	Niet van toepassing