

Nieuwegein



Notitie beantwoording inspraakreacties en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Overeindseweg 34b en c

Inleiding

Dit is een notitie beantwoording inspraakreacties en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Overeindseweg 34b en c.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 juni 2023 tot en met 6 juli 2023. Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Ook is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de relevante overlegpartners. Onderstaand zijn de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

Nr.	Inspraakreactie	Beantwoording gemeente
1	Indiener 1	
1.1	Na de aankoop van mijn woning ben ik geconfronteerd met met de aanlanding van de fietsbrug voor mijn deur. Nu dreigt mijn uitzicht en woongenot verder te worden aangetast door de bouw van twee vrijstaande woningen op nog kortere afstand van mijn woning. Het vrije uitzicht dat ik bij aankoop genoot wordt hiermee volledig teniet gedaan. Zo'n 10 jaren geleden heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders in principe medewerking toegezegd aan een dergelijke ontwikkeling. Ter compensatie van het afstand doen van de benodigde gronden voor de voetgangers- en fietsbrug is destijds in principe ingestemd met de realisatie van de beoogde twee woningen. Naar mijn overtuiging kunt u die toezegging niet langer gestand doen. Inmiddels namelijk staat het beleidskader in de weg aan het verlenen van medewerking. De wijze waarop MooiSticht over het plan heeft geadviseerd illustreert dat niet is uitgegaan van een juiste waardering van de beleidswijzigingen die na de toezegging zijn doorgevoerd. Het verlenen van medewerking verhoudt zich niet tot het Rijks- en provinciale beleid. Het advies van MooiSticht vermeldt: “Ondanks dat dit collegebesluit lang voor de toekenning van de UNESCO-status heeft plaatsgevonden, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing ten behoeve van de leesbaarheid van het landschap van de Hollandse Waterlinies van groot belang.” Dit is een omkering van de wijze waarop met het veranderende beleid dient te worden omgegaan. De verklaring van het voormalige college dat in principe medewerking wordt verleend kan niet	<i>Hartelijk bedankt voor uw reactie. We zullen uw ingebrachte punten in deze kolom van reactie voorzien. Namen van personen zijn veranderd naar die van de rol die zij vervullen in uw stuk. Tevens zijn de e-mails uit uw reactie gehaald. Dit is gedaan in verband met de AVG en de openbaarheid van dit document.</i> <i>De totstandkoming van het bouwplan is voortgekomen uit grondruil waarbij de aanleiding lag bij de aanleg van de fietsbrug. Het plan is door de jaren heen meermaals aangepast en heeft geresulteerd in het voorontwerp bestemmingsplan voor 2 woningen. Gedurende de looptijd van dit traject is de Hollandse Waterlinie benoemd tot UNESCO werelderfgoed. Hierdoor dient extra zorg gedragen te worden voor de landschappelijke waarden die deze locatie zo bijzonder maken. Om het plan zo goed mogelijk in passen is MooiSticht ingeschakeld.</i> <i>De te beschermen waarden die u aanhaalt zijn inderdaad de waarden die ook aanwezig zijn in het plangebied. Echter is het zo dat de inundatiekom die het dicht bij het fort gelegen is al is verdwenen. Sterker nog, op deze locatie staat nu de aanlanding voor de fietsbrug over het kanaal. Daarnaast is aan de oostzijde van het fietspad dat naar de fietsbrug leidt een bomenrij is gepland. Deze bomenrij zal het zicht op de fietsbrug en de</i>

bewerkstelligen dat bij het daadwerkelijke besluit het geldende beleid niet als uitgangspunt behoeft te worden genomen. Feit is dat nadien in 2021 het onderhavige gebied door Unesco is uitgeroepen tot Werelderfgoed. Uitgangspunt van het Rijk voor het behoud van dit Werelderfgoed is onder 4.9 van de Toelichting benoemd: “De Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft de volgende kernkwaliteiten die behouden moeten blijven: - Samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen; - groen en overwegend rustig karakter - openheid.” Het advies van MooiSticht is zo opgebouwd dat het principebesluit uit 2013 als gegeven wordt aanvaard en MooiSticht beperkt zich tot het beperken van de schade: niet bovenstaande uitgangspunten worden vooropgesteld, maar het besluit wordt als gegeven beschouwd en MooiSticht adviseert hoe de kernkwaliteiten gegeven het besluit zo weinig mogelijk geweld worden aangedaan. Het gaat er echter niet om om zo weinig mogelijk afbreuk te doen aan de kernkwaliteiten, het gaat er om dat die behouden moeten blijven. Je kunt in deze situatie nu eenmaal niet de kool en de geit sparen, het gestand doen van de toezegging betekent dat de kernkwaliteiten worden aangetast, ook al wordt getracht die aantasting zo beperkt mogelijk te laten zijn. De toezegging van het voormalige college is opgevat als een voldongen feit, terwijl in werkelijkheid uw college alleen nog medewerking kan verlenen als de uitgangspunten van het actuele Rijks- en provinciaal beleid dat op het moment waarop het daadwerkelijke besluit wordt genomen (i.c. het moment waarop de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt) worden gerespecteerd. Het plan is in strijd met het actuele Rijksbeleid (en na ik hier onderstaan zal uitleggen ook in strijd met het provinciale beleid) zodat de conclusie moet zijn dat u aan dit initiatief niet langer medewerking kunt verlenen.	<i>aanlanding aan het zicht ontnemen. Evenals de 2 woningen die worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Deze bomenrij is een duidelijke scheidslijn tussen het open agrarische deel en het bewoonde deel waar ook de fietsbrug zich bevindt. Dit past in het gebied dat is gekarakteriseerd als half open lint.</i> <i>Wij zijn ervan overtuigd dat het toevoegen van 2 woningen en beplanting de fietsbrug voor u als bewoner aan het zicht onttrekt.</i> <i>Wanneer men van de Heemsteedseweg de Overeindseweg op rijdt, zal er weinig aan de beleving van het al deels verstoorde landschap veranderen, aangezien de bomenrij langs het fietspad het zicht hierop ontnemt en tevens een scheidslijn vormt tussen het open deel en niet open deel van het lint aan de Overeindseweg.</i> <i>Samenvattend; wij zijn van mening dat het plangebied dermate verstoord is dat de gestelde kernwaarden niet of verminderd van toepassing zijn. Het plan zal het zicht op deze verstoring deels ontnemen, zover dat niet al gedaan is door de aangelegde bomenrij.</i>
---	--

1.2	Punt 3.2 Provinciaal beleid: Concentreren Het bouwen van deze twee woningen staat lijnrecht tegenover onderstaande tekst: deze ruimtelijke onderbouwing is zeker op dit onderdeel volstrekt niet toereikend. <i>“Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.”</i> Het is evident dat dit bouwplan niet valt onder het concentreren van woningbouw. Er is niet eens de moeite genomen om uit te leggen waarom dan sprake zou zijn van de in het beleid beschreven uitzondering. Anderzijds, het gaat hier ook niet om het leefbaar houden van kernen en er is ook geen sprake van een uitbreiding van een kern. Wat wel het gevolg is, is dat er juist minder ruimte overblijft voor natuur, recreatie en behoud van cultuurhistorische waarden.	<i>Het gebied rondom de Overeindseweg is gekarakteriseerd als halfopen bebouwd lint. Het gebied verandert niet door het toevoegen van twee woningen. Zie de argumentatie bij het vorige punt.</i> <i>Het plangebied ligt in de kernrandzone. In deze kernrandzone is verstedelijking onder voorwaarden mogelijk. Deze staan beschreven in artikel 9.8 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Wij beschrijven waarom aan deze voorwaarden wordt voldaan in onze reactie op de vooroverlegreactie van de provincie Utrecht (vanaf pagina 11 van dit document).</i>
-----	--	--

1.3	Ik heb de toelichting ook overigens doorgelezen. Er zijn naast bovenstaande nog meer onderwerpen in opgenomen die in strijd zijn met de bouwplannen, anderzijds staan er beschrijvingen opgenomen die in werkelijkheid heel anders gelopen zijn dan verwoord in de toelichting en waar ik mij totaal niet in kan vinden. Ik zal enkele onderwerpen benoemen en ook hierop mijn commentaar geven. <i>“De planontwikkeling is na september 2013 stil komen te liggen.”</i> De planontwikkelingen zijn niet stil komen te liggen. Op 24 april 2014 hebben wij informatiebrochure van de architect betreffende ontwerp woningen Overeindseweg Nieuwegein kenmerk 20140221 in de brievenbus ontvangen van de makelaar. Op 7 mei 2014 heb ik de makelaar middels email bericht gestuurd dat ik in week 22 contact met hem zal opnemen voor inplannen van een afspraak, de inhoud van de brief (onderstaand cursief) luid als volgt. (zie bijlage 2) Ik wilde immers voor het onderhoud met de makelaar eerst informatie binnen de gemeente Nieuwegein inwinnen. Op 4 juni ontving ik van de makelaar een email met het verzoek contact op te nemen.	<i>Hiermee is bedoeld dat de planontwikkeling van tijd tot tijd stil is komen te liggen. Het is zeer waarschijnlijk dat er op de achtergrond altijd wat gebeurt.</i>
1.4	Binnen de gemeente Nieuwegein heb ik contact gezocht met de Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening. Ik heb hem om uitleg gevraagd hoe het toch mogelijk is dat in dit stukje Nieuwe Hollandsche Waterlinie gebied 2 woonhuizen gebouwd worden. Mijn gestelde vragen werden niet beantwoord en de gemeente adviseerde mij in gesprek te gaan met de makelaar/taxateur. Het eerste overleg met de makelaar heeft plaatsgevonden op 12 juni 2014. Ik heb duidelijk en uitvoerig aangegeven tegen de bouw van 2 vrijstaande woonhuizen te zijn. De makelaar gaf aan dat ik hier in geen keus had en de woonhuizen er toch gaan komen. Hij vroeg mij vervolgens, ervan uitgaande dat de huizen er komen, zou je dan in kunnen stemmen met het plan wat er nu ligt. Ik heb verzocht, als toch mocht blijken dat de woningen er komen om her-situering van een van de twee geprojecteerde woning en wel zodanig dat, vanaf de weg gezien, de meest linkse woning verder vanaf de weg wordt gebouwd, teneinde mijn uitzicht op het landelijk gebied te sparen. Daarna volgt er een jaar van diverse gesprekken	<i>Het is vervelend dat u het contact met ons niet altijd als prettig heeft ervaren. Uit uw brief begrijpen wij dat het contact later beter is geworden.</i>

	voeren met de makelaar. Het feit dat ikzelf contact had gelegd binnen de gemeente Nieuwegein en mijn bezwaren kenbaar had gemaakt werd mij niet in dank afgenomen door de belangen behartigers. Op 26 mei 2015 heeft een laatste telefonisch overleg plaats gevonden met de makelaar, in dit overleg bood de makelaar namens de initiatiefnemer een bedrag van €15.000,00 aan waarbij ik af zou zien tegen verdere bezwaren van de bouw van 2 vrijstaande woonhuizen. Op 27 mei 2015 ontving ik een email, de inhoud van de brief (onderstaand cursief) luid als volgt. (zie bijlage 4).	
1.5	In de laatste alinea van punt 1.1 staat geschreven dat in de loop van 2019 is de planontwikkeling weer is opgepakt. Uit het bovenstaande blijkt dat de planontwikkelingen niet de hele periode van september 2013 tot in de loop van 2019 stil hebben gelegen. Over de contacten na het weer oppakken van de planontwikkeling na 2019 merk ik het volgende op. Aldoor is met de gemeente contact gehouden over de voortgang en de planontwikkelingen van de 2 bouwkavels. Gemiddeld om de 2 maanden belde ik de gemeente of er alweer nieuwe ontwikkelingen waren, en zo nodig brachten zij mij hiervan op de hoogte, dat heb ik erg gewaardeerd. In januari 2023 ontvingen wij een begeleidend schrijven van de initiatiefnemer met een informatiebrochure en randvoorwaarden van MooiSticht van de toekomstige situatie in de brievenbus. (zie onderstaande situatietekening) Aan de hand hiervan heb ik de gemeente uitgenodigd voor een kop koffie bij mij thuis om zelf te ervaren wat de impact is voor ons uitzicht wanneer het plan van MooiSticht gerealiseerd gaat worden. Dat overleg op locatie, heeft plaats gevonden op 21-01-2022. (zie ook bovenstaand) De correspondentie ging veelal per email, (zie bijlage 6) Het overleg met de gemeente hebben wij altijd als positief ervaren, alleen vinden wij het bijzonder jammer dat dit niet het gewenste resultaat voor ons opgeleverd heeft. Gezien de gemeente niet al mijn vragen kon beantwoorden adviseerde hij mij contact op te nemen met de adviseur van de initiatiefnemer.	<i>Zoals eerder aangegeven is het ontwerp van MooiSticht bedoeld om het plan zo goed mogelijk in de omgeving in te passen.</i>

	Op 1-2-2022 vind een eerste overleg plaats met de adviseur van de initiatiefnemer. Ik heb hem diverse onder vermeldde vragen gesteld omtrent de naast afgebeelde situatietekening. (zie bijlage 5 correspondentie met de adviseur van de initiatiefnemer.)	
1.6	Welke afspraken worden gemaakt t.a.v. Boomgaard en Hooiland, en welke sancties liggen gelden bij het niet nakomen hiervan, wie handhaaft dit? Antwoord de adviseur van de initiatiefnemer, zowel hooiland als boomgaard wordt aan de kopers mee verkocht en deze zijn hiervoor verantwoordelijk, dit wordt niet gehandhaafd.	<i>In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd. Deze worden door middel van een kettingbeding overgedragen aan de nieuwe eigenaren. De gemeente moet de nieuwe overeenkomsten met de eigenaren goedkeuren. Andere regels en verboden met betrekking tot bouwen zijn geborgd in de bestemmingsplanregels.</i>
1.7	Waarom is bouwplan 2 uit medio 2020 gewijzigd? Antwoord de adviseur van de initiatiefnemer, nee dat weet ik niet. Ter informatie: Bouwplan 2, zoals besproken met de makelaar heeft de uitrit langs de erfgrans van perceel Overeindseweg 34A, waardoor er géén hinderlijke autolichten in onze huiskamer schijnt bij het verlaten van de nieuwe kavels. Dit punt is eveneens uitvoerig aan de orde geweest in het overleg met de makelaar, de gemeente op 21-01-2022 en met de adviseur van de initiatiefnemer op 1-2-2022. Een ieder kon zich volledig voorstellen van mijn bezwaar en de adviseur van de initiatiefnemer zei, ik ga dit punt meenemen en bespreken met de gemeente Nieuwegein, dat dit aangepast gaat worden, maar zoals eveneens vermeld bij onderstaand punt Participatie, is dit niet aangepast, althans niet zoals afgesproken. De boom hiernaast is omcirkeld, wat is de functie hiervan? Antwoord de adviseur van de initiatiefnemer, hij heeft hier geen antwoord op, hij gaat dit uitzoeken. In een later stadium krijg ik te horen dat deze boom moet voorzien van een hekwerk er om heen, zodat deze behouden blijft tijdens de bouw. Maar.....deze boom staat niet in de bouwpercelen maar op terrein van naastgelegen perceel 34A. Ook in het overleg meegegeven dat de foto met zoveel groen niet de werkelijkheid is, de kavel is kleiner dan weergegeven. Ik heb geadviseerd dat de desbetreffende mensen die met de ontwikkeling van deze twee vrijstaande woonhuizen bezig zijn, de locatie eens moeten bezoeken. “De woningen worden met een enkele inrit ontsloten aan de Overeindseweg. Het parkeren	<i>Er is met de inrit van het perceel zo veel mogelijk rekening gehouden met uw wensen. Echter kan niet voorkomen worden dat er op enig moment verlichting van een voertuig uw woning inschijnt bij het afdraaien van het perceel de Overeindseweg op. De auto's die op het perceel zullen parkeren staan achter een bijgebouw of achter een boom en haag. Dit is ook zo opgenomen in de verbeeldingen van MooiSticht. Hierdoor zullen ze niet in uw zicht zijn. De boom waar u naar refereert staat op het naastgelegen perceel. Echter zullen de perceelsgrenzen ongewijzigd blijven (3834, 3835, 3836). De tekening van MooiSticht geeft enkel een impressie.</i>

	wordt zorgvuldig op het eigen terrein ingepast en is niet zichtbaar" Vanuit de omgeving en zeker vanuit mijn woning zal ik wel degelijk zicht krijgen op geparkeerde auto's in plaats van het vrije zicht van nu op het bestaande weiland. "Voor de beoogde ontwikkeling zijn door MooiSticht randvoorwaarden voor de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Deze randvoorwaarden zijn als bijlage toegevoegd (MooiSticht, september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). In de randvoorwaarde Landschap staat opgenomen onder bullit 1: Nieuwbouw minimaal 15 meter afstand van de acces Overeindseweg zodat de zichtrelatie tussen fort de Batterijen en de Overeindseweg onaangetast blijft." De zichtlijnen worden wel degelijk aangetast, vanuit mijn woning is het zicht al belemmerd door de bult grond van de aanlanding van de fietsbrug en nu dreigt bovenal op nog veel kortere afstand verder te worden belemmerd door de bouw van 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen.	
1.8	Als laatste wil ik u nog een reflectie op het planproces voorhouden. Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie In januari 2023 ontvangen wij een begeleidend schrijven van de initiatiefnemer met een informatiebrochure en randvoorwaarden van MooiSticht in de brievenbus. Aan de hand hiervan heb ik de gemeente uitgenodigd voor een kop koffie bij mij thuis om zelf te ervaren wat de impact is voor ons uitzicht wanneer het plan van MooiSticht gerealiseerd gaat worden, uiteraard met veelbesproken uitrit op de Overeindseweg. Dat overleg op locatie, heeft plaats gevonden op 21-01-2022. (zie ook bovenstaand) De correspondentie ging veelal per email, (zie bijlage 6). Het overleg met de gemeente hebben wij altijd als positief ervaren, alleen vinden wij het bijzonder jammer dat dit niet het gewenste resultaat voor ons opgeleverd heeft. 6.2 Participatie <i>In het kader van participatie is het plan schriftelijk gedeeld met de burens, de onderstaande foto laat zien welke burens geconsulteerd zijn. De tekeningen met een uitgebreide schriftelijke toelichting is persoonlijk rondgebracht. Naar aanleiding van dit schrijven heeft</i>	<i>De positie van de uitrit is inderdaad meermaals aan de orde gekomen. Eerder is mogelijk verwarring ontstaan doordat het perceel met het nummer 3836 aan de noordwestzijde van het plangebied smal en lang is en daardoor lijkt op een uitrit.</i> <i>Uit de correspondentie blijkt niet dat er toegezegd is dat de afstand tussen uw woning en de uitrit 5 meter zal worden. Wel is er afgesproken dat deze niet direct tegenover uw woning gesitueerd zal worden. Hierop is het plan ook aangepast. Zoals u zelf al aangaf ligt de uitrit ongeveer 2 meter naast uw woning. Hierdoor bestaat enkel wanneer een auto de Overeindseweg opdraait de mogelijkheid dat er lichten in uw woonkamer schijnen.</i>

Bladnummer 9/16

Onderwerp Notitie beantwoording inspraakreacties en
vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan
Overeindseweg 34b en c

	<i>alleen de overbuurman nr. 29, contact opgenomen met de initiatiefnemer. Verzocht is of de ontsluiting verschoven kan worden naar het westen. Hierop is het plan aangepast door de inrichting te verleggen en de hoofdmassa's te wisselen op de kavel.</i> Er is inderdaad veelvuldig overleg geweest zowel met de makelaar, de adviseur van de initiatiefnemer en de gemeente Nieuwegein over de ontsluiting en het wisselen van de bouwvolumes. Er staat geschreven dat het plan op mijn verzoek aangepast is. Helaas kan ik de verschillen niet vinden, de huidige invulling is ongewijzigd gebleven. In de correspondentie met de adviseur van de initiatiefnemer en de gemeente wordt regelmatig gesproken over de positie van de uitrit. Eerder toegezegd dat bij het doortrekken van de westgevel naar de Overeindseweg de afstand (tussen westgevel en aanvang uitrit) hiertussen minimaal 5 meter zou bedragen. Na veelvuldig vragen deze situatie te maatvoeren krijg ik deze uiteindelijk aangeleverd, de afstand is helaas maar 1.8 meter en géén 5 meter (zie bijlage 8). Deze afstand is voor mij van essentieel belang en wijkt volledig af van de eerdere toezeggingen de uitrit strak langs perceel 34a oftewel kadastraal perceel nummer 3836 te positioneren, wat onze voorkeur heeft. En nogmaals, we kunnen wel zoals hierboven beschreven staat schrijven, “Verzocht is of de ontsluiting verschoven kan worden naar het westen. Hierop is het plan aangepast door de inrichting te verleggen en de hoofdmassa's te wisselen op de kavel” Maar helaas is dit niet aangepast.	
2	Indiener 2	
	Realisatie van nieuwe (moderne) woningen binnen het zichtveld van de Hollandse Waterlinie gaan ten koste van de recreatieve, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied. Als dit wordt toegestaan, dan zullen andere aanvragen volgen. Daarnaast zorgt dit voor waardevermindering van onze boerderij omdat het landelijk uitzicht verdwijnt. Mochten de plannen doorgaan dan willen wij ook graag 2 bouwkavels ter compensatie van de waardevermindering.	<i>Dit plan is voortgekomen uit een grondruil ten tijde van de aanleg van de fietsbrug. De kans dat er andere aanvragen zullen worden ingediend achten wij klein.</i> <i>Voor waardevermindering kan planschade worden aangevraagd. Dit wordt door een onafhankelijke partij beoordeeld.</i>
3	Indiener 3	
	Wij willen bezwaar indienen tegen het wijzigen van het bestemmingsplan. Wij zijn tegen het realiseren van de 2 woningen naast ons en zullen	<i>Hartelijk dank voor het delen van uw bezwaar. Wij zullen dit meenemen in onze verdere</i>

Bladnummer 10/16

Onderwerp Notitie beantwoording inspraakreacties en
vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan
Overeindseweg 34b en c

	hierin ook alle medewerking afslaan.	<i>overwegingen.</i>
4	Indiener 4	
	Reden bezwaar: We wonen hier landelijk en agrarisch, volgens de provincie mag hier niet gebouwd worden. Als er wel vergunning word afgegeven zal dat een precedent werking hebben. En kunnen er meer burens vergunning aan kunnen vragen voor woningen.	<i>Dit plan is voortgekomen uit een grondruil ten tijde van de aanleg van de fietsbrug. De kans dat er andere aanvragen zullen worden ingediend achten wij klein.</i>

Resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro

Geadresseerde instantie	Reactie ja/nee	Volgnr.
Provincie Utrecht	Ja	
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Ja	

Nr.	Reactie	Beantwoording gemeente
1	Provincie Utrecht	
1.1	Het provinciaal beleid Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV). In de IOV, die op 1 april 2021 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen. Opmerkingen Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk aan de Overeindseweg nabij nummer 34 in Nieuwegein. In de toelichting van het plan wordt melding gemaakt van een onderliggende afspraak met initiatiefnemer waarbij ter compensatie van het afstand doen van gronden voor de fietsbrug is ingestemd met de realisatie van deze twee woningen. In onze archieven hebben we hierover geen stukken of informatie aangetroffen en we hebben ook van u hierover geen documenten ontvangen. Mochten deze documenten alsnog boven water komen, dan kan hierdoor ook niet voorbij worden gegaan aan het huidige provinciale beleid en de regels, zeker gezien de sinds deze vermeende toezegging verstreken periode. Sinds 2013 is er wat dat betreft met name op het punt van de status van de Nieuwe Hollandse Waterlinie iets belangrijks veranderd. Inmiddels hebben de Hollandse Waterlinies de status van UNESCO Werelderfgoed. Hiermee hangt samen dat inmiddels strikte regels van toepassing zijn ten behoeve van de bescherming van het Werelderfgoed. Dat komt niet alleen tot uiting	<i>Gedurende de lange doorloop tijd hebben inderdaad belangrijke beleidswijzigingen plaatsgevonden. Echter zijn wij van mening dat in dit geval de ontwikkeling nog steeds past in de omgeving en het provinciale beleid. In de volgende secties beargumenteren wij dit.</i>

	in de instructieregels in artikel 7.2 van de IOV, maar bijvoorbeeld ook in de vorm van de voorbeschermingsregel in artikel 10.6f van de IOV: Verbod aantasting uitzonderlijke universele waarde van de (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Beide zijn mede een verplichte implementatie van rijksregels.	
1.2	<i>Verstedelijkingsverbod landelijk gebied</i> Het provinciaal beleid is erop gericht de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden. Om dat te bereiken moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke bestemmingen voorkomen worden. Daarom is het uitgangspunt voor de provincie dat nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden zijn. Op dat verbod zijn uitzonderingen mogelijk. In de toelichting van het plan wordt betoogd dat de voorgestelde ontwikkeling van twee woningen geschaard kan worden onder de uitzonderingen zoals die opgenomen zijn in artikel 7.8, artikel 9.8 en artikel 9.13 van de IOV. Uw motivering dat die uitzonderingen in dit geval van toepassing zijn, worden niet gedeeld. Hieronder licht ik dat kort toe. <u>Artikel 7.8 Uitzondering ten behoeve van Cultuurhistorische Hoofdstructuur.</u> Dit artikel richt zich op locaties die binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) liggen. Deze uitzondering maakt een beperkte hoeveelheid verstedelijking mogelijk binnen militair erfgoed (en historische buitenplaatsen) binnen de CHS. Het plangebied ligt niet binnen de CHS of de aanduiding militair erfgoed. Het plangebied ligt binnen het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies, daar ga ik verderop dieper op in. De uitzondering die dit artikel mogelijk maakt is in dit geval dus niet van toepassing. <u>Artikel 9.8 Kernrandzone</u> De provincie stimuleert gemeenten om beleid te ontwikkelen gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied binnen de Kernrandzone. In de toelichting van het plan wordt gesteld dat er een kwaliteitsverbetering ontstaat ten opzichte van de huidige situatie doordat de nieuwe	<i>De ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is kleinschalig van aard en staat in verhouding tot de omgeving. Hiermee past het binnen artikel 7.8 en 9.8 a. zoals ook in de volgende sectie beschreven staat, past de verstedelijking zowel ruimtelijk en landschappelijk en worden omliggende functies niet onevenredig geschaad. Ook wordt het plan duurzamer uitgevoerd dan het Bouwbesluit mogelijk maakt. Hiermee voldoet het plan ook aan de rest van artikel 9.8. Verdere onderbouwing staat in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.</i>

	woningen goed worden ingepast en aansluiten op de bebouwing aan de Overeindseweg. De realisatie van twee woningen op wat nu nog een agrarisch perceel is, is echter een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, mede omdat het gelegen is binnen het Werelderfgoed gebied Hollandse Waterlinies. De aantasting van de ruimtelijke kwaliteit maakt dat de uitzondering van artikel 9.8 hier niet te gebruiken is. Het voorliggende bestemmingsplan draagt niet bij aan versterking van de kwaliteit van de kernrandzone, maar betekent een aantasting van het buitengebied, en kan alleen toegestaan worden als tegelijkertijd een versterking zou plaatsvinden in de Kernrandzone. <u>Artikel 9.13 Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden</u> Onder een aantal voorwaarden staat de provincie met dit artikel woningbouw toe in het landelijk gebied. Als voorwaarde geldt onder andere dat de woningbouw aansluitend aan stedelijk gebied plaatsvindt en dat de woningbouw wordt ontwikkeld in samenhang met lokale en regionale groenontwikkeling. Het artikel richt zich op grotere woningbouwlocaties die voorzien in een volkshuisvestelijke behoefte. Die locaties moeten dan ook zijn opgenomen in het provinciale programma wonen en werken. De ontwikkeling van de twee woningen vindt niet plaats in aansluiting op het stedelijk gebied, maakt geen onderdeel uit van het provinciale programma en er is ook geen sprake van lokale of regionale groenontwikkeling in het plan. Om die redenen alleen al kan dit artikel hier niet gebruikt worden.	
1.3	Werelderfgoed Hollandse Waterlinies Het provinciale beleid is gericht op de instandhouding en versterking van de uitzonderlijke universele waarde van het UNESCO Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies. Kort gezegd mag een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevatten die activiteiten toestaan die de universele waarde aantasten. In plaats daarvan dient een bestemmingsplan de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in stand te houden of te versterken. Deze twee	<i>De waarden die de provincie benoemd (met name het inundatiegebied) heeft, zijn al volledig verloren met de aanleg van de fietsbrug en de daarbij behorende verhoging. De fietsbrug en het bijbehorende omhooggaande pad springen dermate in het oog dat er is besloten een bomenrij aan te planten langs het fietspad in N-Z richting die zich tussen het kanaal en de Overeindseweg bevindt.</i> <i>Dit lijkt een goede lijn tussen waar het</i>

Bladnummer 14/16

Onderwerp Notitie beantwoording inspraakreacties en
vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan
Overeindseweg 34b en c

	woningen zijn beoogd in het open inundatiegebied en liggen in de Eerste Verboden kring van Fort de Batterijen en vormen een directe aantasting ervan. Daarmee is de ontwikkeling in strijd met artikel 7.2 van de IOV.	<i>inundatiegebied verstoord is en dit nog zijn originele karakter heeft. Eveneens past deze scheiding in het halfopen lint waaraan de provincie waarde hecht in dit gebied.</i> <i>Het voorgestelde plan ontnemt verder het zicht weg op de fietsbrug en zal hierdoor juist leiden tot een verbetering in het landschap.</i> <i>Uit de Integrale gebiedsvisie Laagraven oost uit 2011 lijken op het gebied van het open houden van het acces en het open zicht geen belemmeringen. Sterker nog, het voorstel is het acces te verdichten in de nabijheid van het fort (pagina 34). Het voorliggende bestemmingsplan zal bijdragen aan het verdichten van het acces.</i> <i>De zichtlijnen die aangehouden worden bevinden zich tussen de Overeindseweg 29 en de golfbanen in zuidoostelijke richting naar Kasteel Heemstede.</i> <i>In de meer recente versie van de gebiedsanalyse (Gebiedsanalyse Nieuwe Hollandse Waterlinie Laagraven december 2020). Op pagina 9 van dit document wordt geredeneerd dat het gebied gelijk is zoals dat beschreven is in het visiedocument uit 2011. Evenals dat het een gebied is dat zich kenmerkt door hoge contrasten.</i> <i>Door 2 woningen achter de bomenrij toe te voegen zal dit hoge contrast extra versterkt worden en is de scheidslijn tussen het ‘verstoord’ inundatiegebied en het deel dat nog in tact en open is. Tevens zorgen de 2 woningen voor dat gezien vanuit het acces het grondlichaam minder zichtbaar is.</i> <i>Het plangebied ligt in de verboden kring 300 meter zoals te zien is op onderstaande afbeelding van pagina 25. Ook worden in het document de kernkwaliteiten van deze verboden kring aangeduid. Zowel op pagina 11 als 24. Zo worden houten huizen en schuren benoemd. Hierop heeft Mooisticht ingespeeld in hun advies om het plan in de omgeving te laten passen. Namelijk de bebouwing met een houten uiterlijk voor te stellen.</i> <i>De gebiedsanalyse geeft een beschrijving van de waarden van de verschillende onderdelen</i>
--	---	---

		van Nieuwe Hollandse Waterlinie in Laagraven. Een analyse is niet gelijk aan een integrale afweging van alle (ruimtelijke) aspecten. Daarover is in het verleden de Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost opgesteld en wordt ook in het kader van de A12-zone gedacht hoe recreatie een invulling kan krijgen in dit gebied. Daarbij is het ook goed om vanuit de discipline Unesco Werelderfgoed na te denken welke invulling mogelijk is in het UNESCO gebied. Dit speelt vooral wanneer huidige bestemmingen niet meer uitvoerbaar zijn bv. de agrarische bestemming (grasland). In het kader van de Omgevingswet moet de gemeente laten zien dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.
1.4	Landschap Het provinciale beleid beoogt de kernkwaliteiten van het landschap te beschermen en wil voorkomen dat nieuwe activiteiten worden toegestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. In dit geval willen we voor het landschap Rivierengebied de volgende kernkwaliteiten behouden: - schaalcontrast van zeer open naar besloten; - samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom; - samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier; - de Kromme Rijn als vesting en vestiging. Binnen die kernkwaliteiten spelen de Hollandse Waterlinies een belangrijke rol. De ontwikkeling van twee woningen op deze plek tast de kernkwaliteiten van het landschap onevenredig aan en daarom is het plan strijdig met artikel 7.9 van de IOV.	De Overeindseweg is een halfopen lint, dat dit karakter zal blijven behouden, ook wanneer er twee woningen op de percelen 3834, 3835 en 3836 worden gerealiseerd. Zoals eerder al is aangegeven is het landschap al verstoord door de door de provincie geplaatste fietsbrug. De woningen zullen het zicht hierop wegnemen en daarmee juist het landschap versterken. Ook is het plangebied gelegen in het besloten deel van het lint. Het open deel van het lint in het midden van de Overeindseweg zal hiermee behouden blijven. Eveneens zullen de materialen van de woningen worden afgestemd op hoe deze historisch waren.
1.5	Andere aandachtspunten Als algemeen advies geef ik u mee om bij ruimtelijke plannen na te gaan wat er voor een goede onderbouwing ervan nodig is met het oog op de direct werkende regels uit de IOV met betrekking tot flora en fauna, de Wet natuurbescherming en een eventuele Aeries berekening. Maar zoals u hierna uit mijn conclusie kunt opmaken, is de bouw van twee woningen op deze plek vanuit het provinciale beleid een grote uitdaging. Het vraagt een	Zoals hierboven beschreven is, is de argumentatie in de toelichting uitgebreid. Tevens zijn de benoemde rapporten nu ook opgenomen in de bijlagen van de toelichting. Wij begrijpen dat op deze locatie niet zo maar woningen gebouwd kunnen worden. Echter zijn wij van mening dat het huidige plan hier juist wel past en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd

	motivatie waarom het werelderfgoed niet aangetast wordt en de ontwikkeling op deze locatie en het omliggende gebied kwaliteitsverbetering oplevert en bijdraagt aan de beleving van de NHW en het landschap. Samenvattend is mijn conclusie dat voor de onderbouwing van dit plan onvoldoende gemotiveerd is welke uitzondering van het verstedelijkingsverbod landelijk gebied hier van toepassing zou kunnen zijn, hoe de uitzonderlijke universele waarde van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinie in standgehouden - of versterkt - wordt en hoe de kernkwaliteiten van het landschap niet onevenredig aangetast worden. Op voorhand is niet te voorzien hoe op die punten wel een afdoende motivering gegeven kan worden. Op basis van de huidige inzichten lijkt het hier te gaan om een ontwikkeling die niet verenigbaar is met de regels uit de IOV. Ik adviseer u om bij nieuwe plannen in het gebied Laagraven gebruik te maken van de Integrale Landschapsvisie Laagraven-Oost (die in 2011 mede in opdracht van de gemeente Nieuwegein is opgesteld) en van de in de IOV genoemde kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies en van de gebiedsanalyse Nieuwe Hollandse Waterlinie Laagraven uit 2020.	
2.	<i>Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden</i> Hartelijk dank voor het toesturen van deze ontwikkeling. We hebben vanuit het watertoetsproces hebben we geen opmerkingen op deze ontwikkeling. Wel wil ik nog het advies meegeven om de nieuwe watergang aan te sluiten op de watergang ten noorden van de Overeindseweg. Dit zal ten goede komen van de waterkwaliteit.	<i>Dit advies zal meegenomen worden in het vervolg van het plan.</i>