

**Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Nieuwegein;

overwegende dat van 15 november tot en met 27 december 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Laagraven' ter inzage heeft gelegen;

dat de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bekend is gemaakt in de Staatscourant en de Molenkruier en via elektronische weg;

dat van de mogelijkheid om tijdig zienswijzen in te dienen gebruik is gemaakt door:

1. Indiener 1, VW Juridisch Advies namens Down Under
2. Indiener 2, geanonimiseerd in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening Nieuwegein;

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Laagraven'<sup>1</sup> en de 'Notitie beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Laagraven' vaststellen.
2. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan middels bijgevoegde brief een kopie sturen van de, in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerde versie, Notitie beantwoording zienswijzen.

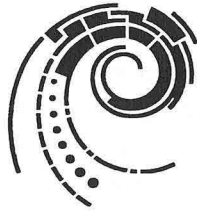
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 <sup>februari</sup> ~~maart~~ 2013.

de griffier,

de voorzitter,

<sup>1</sup> overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPLO2010001-VA02 met bijbehorende bestanden





## Raadsvoorstel

Afdeling Duurzame Ontwikkeling

Portefeuillehouder A.J. Adriani

### 1 Onderwerp

Bestemmingsplan Laagraven

### 2 Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Laagraven'<sup>1</sup> en de 'Notitie beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Laagraven' vaststellen.
2. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan middels bijgevoegde brief een kopie sturen van de, in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerde versie, Notitie beantwoording zienswijzen.

### 3 Aanleiding en probleembeschrijving

#### *Aanleiding*

Conform de meerjarenplanning bestemmingsplannen 2012 is het bestemmingsplan Laagraven geactualiseerd. De gemeente is wettelijk verplicht om bestemmingsplannen om de 10 jaar te actualiseren. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Tevens is dit het eerste bestemmingsplan waarvoor de wetwijziging MoMo (Modernisering Monumentenzorg) geldt. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu verplicht sinds 1 januari 2012, door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Ook geeft het bestemmingsplan invulling aan het beleid voor cultuurhistorie geformuleerd in de structuurvisie.

#### *Wetwijziging MoMo (Modernisering Monumentenzorg)*

Het doel van de wetwijziging is om cultuurhistorie een gelijkwaardige rol te geven in de ruimtelijke ordening, deze zo vroeg mogelijk in een planproces of ontwikkeling mee te nemen, en cultuurhistorie een volwaardige rol te geven in de ruimtelijke afweging. Om hieraan te kunnen voldoen moeten gemeenten ter voorbereiding op het bestemmingsplan de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden inventariseren en analyseren.

Dit is voor het plangebied Laagraven gebeurd middels een cultuurhistorisch onderzoek door RAAP Archeologisch adviesbureau in samenwerking met Monumenten Adviesbureau Nijmegen en Neefjes&Overland. Het onderzoek betreft een

---

<sup>1</sup> overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPLO2010001-VA02 met bijbehorende bestanden

interdisciplinaire studie naar het aardkundig, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Nieuwegein. De deelonderzoeken binnen de verschillende disciplines zijn door specialisten uit die disciplines uitgevoerd, en zijn uiteindelijk verwerkt in een integraal onderzoeksrapport, waarin ten eerste een inventarisatie en ten tweede een beleidsadvies wordt gegeven ten aanzien van de Nieuwegeinse cultuurhistorische waarden. De resultaten van de cultuurhistorische studie zijn vertaald naar het bestemmingsplan Laagraven.

#### *Cultuurhistorie Integrale Landschapsvisie Laagraven*

De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening heeft ook consequenties voor de Integrale Landschapsvisie Laagraven (ILL). Bij het opstellen van de ILL is gebruik gemaakt van historisch kaartmateriaal en beleidsstukken met name met betrekking tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de ILL is weliswaar gekeken naar het landschap in zijn geheel, maar ligt de nadruk op de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die dan ook zijn gebruik als uitgangspunt voor de visie. De historisch-geografische waarden die zich uiten in een voor Nieuwegein nog uniek en oorspronkelijk verkavelingspatroon uit de periode van de Middeleeuwse cope-ontginningen maken geen onderdeel uit van de ILL. In de ILL staat wel specifiek genoemd dat bij het doorontwerpen van de ILL rekening gehouden moet worden met andere cultuurhistorische elementen, zoals de verkavelingsstructuur en de cultuurhistorische linten. Hier staat ook dat bebouwing buiten de verboden kring mogelijk is mits dit het landschappelijk karakter versterkt en niet aantast.

#### *Aansluiting cultuurhistorische studie en Integrale Landschapsvisie Laagraven*

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat ook historisch-geografische waarden in de belangenafweging moeten worden meegenomen is dit een belangrijke component van de interdisciplinaire studie. Een aantal deelzones heeft in de cultuurhistorische studie hierdoor een hogere waarde toegekend gekregen dan in de ILL en andersom. Dit is het resultaat van een andere focus. De historisch geografische waarden van het gebied moeten zoals in de landschapsvisie al is genoemd worden gebruikt bij de verdere uitwerking van het planologisch kader voor het gebied. Hiervoor dient de studie als inhoudelijke, nadere input en inspiratiebron.

#### *Planologisch kader Bestemmingsplan Laagraven*

In het Ontwerp bestemmingsplan Laagraven is, conform het gewijzigde Bro, rekening gehouden met de in het plangebied aanwezig cultuurhistorische waarden. Een interdisciplinair onderzoek heeft aangetoond dat Laagraven zich kenmerkt door een rijk palet aan cultuurhistorische waarden, zoals het nog goed herkenbare, oorspronkelijke verkavelingslandschap met ontginningsas van de Middeleeuwse cope-ontginningen én het defensielandschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarnaast toont de Overeindseweg een aantal waardevolle bouwhistorische elementen. Deze waarden zijn vertaald naar twee dubbelbestemmingen cultuurhistorie, en een aanduiding karakteristiek voor gebouwd erfgoed. Hierin wordt geregeld dat, indien er sprake is van een voorgenomen ingreep in dit waardevolle gebied, cultuurhistorie wordt meegenomen bij het realiseren van een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft op 19 april 2011 de Integrale landschapsvisie Laagraven vastgesteld. Hierin wordt al rekening gehouden met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarnaast is in deze visie aangegeven dat bij het doorontwerpen rekening gehouden moet worden met andere elementen, zoals de verkavelingsstructuur en de cultuurhistorische linten. Hier staat ook dat

bebouwing buiten de verboden kring mogelijk is mits dit het landschappelijk karakter versterkt en niet aantast. Hieraan wordt door het opnemen van deze historisch-geografische waarden al deels, op planologische wijze, invulling gegeven. Uitgangspunt hierbij is niet de situatie te bevriezen, maar ervoor te zorgen dat de in het gebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden behouden. Met dit bestemmingsplan kunnen aanvragen worden getoetst op cultuurhistorie en kan een afweging worden gemaakt of met een omgevingsvergunning kan worden meegewerkt aan realisatie.

Bij het vaststellen van de Integrale Landschapsvisie Laagraven heeft het college besloten deze visie nader uit te werken in een planologisch kader in samenwerking met de gemeente Houten. Omdat het een ontwikkelingsplan betreft zal dit niet passen in dit actualiserend ontwerp bestemmingsplan Laagraven. Wanneer de plannen zijn uitgewerkt en duidelijk wordt wanneer de plannen worden gerealiseerd kan met een bestemmingsplanprocedure of omgevingsvergunning een planologische procedure worden gevoerd, waarbij wordt onderbouwd waarom wordt afgeweken van dit actualiserend bestemmingsplan.

Met de gemeente Houten is het ontwerp bestemmingsplan Laagraven vergeleken met het voorontwerp bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek uit Houten. Beiden zijn actualiserende bestemmingsplannen. Over het algemeen komen de bestemmingsplannen overeen. Beiden vragen ook aandacht voor bescherming natuurwaarden, archeologie en cultuurhistorie maar leggen dit anders vast in het bestemmingsplan.

#### *Voorontwerp bestemmingsplan; resultaten inspraak en vooroverleg*

Wij hebben op 31 januari 2012 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Laagraven en de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening opgestart.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 februari tot en met 22 februari 2012, zodat een ieder een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie kon indienen.

Recreatietuinen "De Warmoes", Recreatie Midden Nederland, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Gasunie, de Kamer van Koophandel en de Provincie hebben gereageerd op het plan.

De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties heeft geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is het nieuwe beleid voor cultuurhistorie verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij op 6 november 2012 vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken van 15 november tot en met 27 december 2012 ter inzage gelegen. Een ieder werd zo in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Twee zienswijzen zijn ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot een aanvulling op een regel voor de bestemming horeca (zie Notitie beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Laagraven).

#### **4 Gewenst maatschappelijk effect**

Een planologische regeling verschaffen voor de actuele situatie in Laagraven.

#### **5 Bestaand beleidskader**

Dit bestemmingsplan vervangt de bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Laagraven', vastgesteld op 11 april 2001 en goedgekeurd op 27 november 2001;
- bestemmingsplan 'Recreatietuinen Laagraven', vastgesteld op 22 oktober 2008 en goedgekeurd op 27 januari 2009.

#### **6 Voorgestelde oplossing**

De volgende partijen hebben aangegeven dat zij instemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan:

- Recreatietuinen "De Warmoes" per brief d.d. 27 december 2012;
- Provincie Utrecht per brief d.d. 10 december 2012;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, digitaal d.d. 21 november 2012.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig de volgende zienswijzen ingediend:

1. een aan het college gerichte zienswijze van VW Juridisch Advies namens Down Under (ontvangen 24 december 2012);
2. een zienswijze van F. Scholman, Bosmeer 15 (ontvangen 24 december 2012).

Van de ingediende zienswijzen is een overzicht gemaakt met daarbij de beantwoording van de gemeente. Deze 'Notitie beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Laagraven' treft u bij dit voorstel aan. De zienswijze heeft geleid tot een aanvulling op een regel voor de bestemming horeca.

#### **7 Alternatieven**

Niet van toepassing.

#### **8 Financiële aspecten**

Niet van toepassing.

#### **9 Communicatie aspecten**

1. De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt in de Molenkruier, de Staatscourant en via elektronische weg bekend gemaakt.
2. Voorgesteld wordt de indieners van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan middels bijgevoegde brief een kopie te sturen van de, in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerde versie, Notitie beantwoording zienswijzen.



**10 Juridische aspecten**

Op grond van artikel 3.8, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening moet bekendmaking van het bestemmingsplan binnen 2 weken na de vaststelling plaats vinden. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen de belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**11 Risico's**

Bij een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan bepaalt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State of het bestemmingsplan in stand kan worden gelaten.

**12 Bijlagen**

- Bestemmingsplan Laagraven
- Notitie beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Laagraven
- Brieven aan indieners zienswijzen

burgemeester en wethouders,

drs. P.C.M. van Elteren  
secretaris

F.T.J.M. Backhuijs  
burgemeester





- communicatie en educatie;
- ecologie.

Het doel is het voorkomen van wateroverlast, een goede kwaliteit van het oppervlaktewater in de stad en een goede kwaliteit drinkwater. Maatregelen zijn onder andere het afkoppelen van schoon regenwater, uitbaggeren, het verbeteren van de doorstroming en het aanleggen van bergbezinkbassins.

#### ***Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013***

In dit plan worden de gemeentelijke doelstellingen voor de afvalwater, regenwater en het grondwater en het beheer beschreven en een strategie voor de planperiode uitgezet. In het stuk worden hoofdzakelijk technische en beheersmaatregelen behandeld.

### **3.2.4 Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)**

#### ***Integrale landschapsvisie Laagraven Oost (2011)***

In opdracht van de gemeenten Houten en Nieuwegein is de integrale landschapsvisie Laagraven-Oost opgesteld. Deze is vastgesteld op 19 april 2011. Deze visie is nodig omdat de ambitie bestaat het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in landschappelijk, cultuurhistorisch en recreatief opzicht te versterken. Vanuit verschillende overheden en marktpartijen worden verschillende visies en initiatieven voor het betreffende gebied neergelegd. Het gaat om vrij abstracte visies (ambitiedocumenten, beleidsnota's) maar ook om concrete initiatieven met name op het gebied van woningbouw en recreatie.

Bij Houten en Nieuwegein is behoefte aan een goede afstemming tussen de diverse initiatieven onderling en afstemming met het overheidsbeleid. De integrale landschapsvisie Laagraven Oost voorziet in de behoefte aan een eenduidige visie voor het gebied. In de visie wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen op de middellange en de lange termijn. De visie gaat als afstemmings- en sturingskader dienen voor de periode 2010-2020 met een doorkijk naar 2040. In een vervolgfase zal de stap naar uitvoering (prioritering) van projecten nader worden uitgewerkt.

#### ***Sein op groen; Nota natuurontwikkeling Nieuwegein (1997)***

In de nota Sein op groen wordt de gemeentelijke visie op natuurontwikkeling verwoord. Doelstellingen van het natuurbeleid in het stedelijk gebied zijn:

- veiligstellen en verder ontwikkelen van natuurwaarden in stedelijke kerngebieden;
- verhoging van natuurwaarden in de directe woonomgeving.

Om een stabiele en duurzame structuur te ontwikkelen zijn drie factoren van belang:

- het scheppen van condities;
- het realiseren van migratiemogelijkheden;
- ontwikkelingstijd.

Voor het plangebied is specifiek beleid in Sein op groen opgenomen. Een onderscheid is gemaakt in de gebieden die ontwikkeld worden met:

- een hoofdfunctie natuur en nevenfunctie recreatie;
- een hoofdfunctie waterberging en natuur en nevenfunctie natuurontwikkeling;
- een ontwikkelgebied ten behoeve van de functies natuur en recreatie.

Dit beleid krijgt een uitwerking in de bestemmingsplannen.

#### ***Gemeentebrede quickscan flora & fauna (2012)***

De quickscan bevat een overzicht van de beschermde soorten flora & fauna. De verzamelde gegevens kunnen gebruikt worden bij toetsingen van geplande werkzaamheden aan de Flora- en faunawet.

In het plangebied zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden, waarvan drie met een Waarde-Archeologie:

| Archeologische beleidsadvieskaart                      | Dubbel bestemming      | Voorwaarden bouw-<br>werk/grondwerkzaamheden in<br>de regels                                                                           |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AWG 2:<br>terreinen van archeologische waarde          | Waarde – Archeologie 2 | bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv:<br>vroegtijdig inventariserend onderzoek                                                       |
| AWV2:<br>Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2  | Waarde – Archeologie 4 | bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en projectgebieden groter dan 500 m <sup>2</sup> :<br>vroegtijdig inventariserend onderzoek     |
| AWV 6:<br>Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 6 | Waarde – Archeologie 8 | bij bodemingrepen dieper dan 150 cm -Mv en projectgebieden groter dan 10.000 m <sup>2</sup> :<br>vroegtijdig inventariserend onderzoek |
| geen archeologische (verwachtings)waarde               | geen dubbelbestemming  | geen regels                                                                                                                            |

In dit bestemmingsplan zijn er op dit moment geen ruimtelijke ingrepen gepland. Er is daarom geen verkennend veldonderzoek nodig.

Mochten er in de toekomst wel ruimtelijke ingrepen plaatsvinden dan wordt met het verlenen van omgevingsvergunningen rekening gehouden met de beschermende regels die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### **Nieuwe Hollandse Waterlinie: project Linieland**

Om het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie te behouden is het gebied als nationaal project aangewezen. Nieuwegein neemt samen met andere betrokken partijen deel aan het project Linieland.

Binnen Linieland werken de overheidsinstellingen gezamenlijk aan de opgave om de Nieuwe Hollandse Waterlinie uit te bouwen tot een nationaal landschap. Voor Nieuwegein valt het plangebied Laagraven binnen Linieland. In het kader van Linieland worden verschillende projecten uitgewerkt waaronder de eventuele invulling van het plangebied Laagraven met woonfuncties in meerdere varianten. Zij kunnen bijdragen aan de benodigde investeringen in het gebied, bijvoorbeeld via het principe 'rood- voor-groen'.

Er zijn in het kader van dit bestemmingsplan nog geen andere initiatieven opgenomen. Een tweede project is het herstel van oost-westverbindingen. Hierbij wordt de historische verbinding tussen Nieuwegein en Houten hersteld door middel van een nieuwe fiets- en wandelbrug vanaf de Plofsluis naar de Overeindseweg. Hiervoor is een apart postzegelbestemmingsplan opgesteld.

#### **Cultuurhistorisch erfgoed**

Met het opstellen van een cultuurhistorische beleidskaart geeft de gemeente Nieuwegein invulling aan zowel haar eigen beleid geformuleerd in de structuurvisie als aan Rijksbeleid in de vorm van de eerste pijler van de MoMo.

Nieuwegein



**Notitie 'beantwoording zienswijze  
ontwerpbestemmingsplan  
Laagraven'**



**Notitie beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingplan Laagraven**

|          | <b>Zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>Beantwoording gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <p><b>Indiener 1</b><br/><b>VW Juridisch Advies namens Down Under</b></p> <p>Wij vragen om ter plaatse van de horecabestemming aan de Ravensewetering 1 een kamer aan de voorzijde van het pand te gebruiken voor bewoning door een bewaker.</p> | <p><i>Voor uw vraag hebben wij een passende oplossing gevonden. Voor de bestemming blijft gelden dat een bedrijfswoning niet is toegestaan. Permanente bewoning gaat niet samen met de activiteiten van horeca en evenementen. Anders als bij bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is hier geen sprake van een beperking van activiteiten van omliggende bedrijven. Omdat het horecapand op een afgelegen plaats ligt met weinig toezicht en sociale controle kan bewaking noodzakelijk zijn. Nachtverblijf door een bewaker wordt toegestaan. In het bestemmingsplanis hiervoor een passende regel opgenomen.</i></p> |
| <b>2</b> | <p><b>Indiener 2</b></p> <p>Wij vragen vragen om de gronden ter plaatse van de woonbestemming Overeindseweg 32 te bestemmen voor recreatie en horeca.</p>                                                                                        | <p><i>Wij willen dit initiatief met u bespreken. Omdat dit een actualiserend bestemmingsplan is dat wij voor juli 2013 willen afronden bestemmen wij de huidige woonbestemming. Uw initiatief kunnen wij in behandeling nemen voor een principebesluit van het college. Bij een positief besluit kunnen wij voor deze locatie een planologische procedure opstarten.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                             |

