

**Nota vooroverleg
bestemmingsplan Rijksweg 85
Baambrugge**

1. Inleiding

Toelichting

Het voorontwerpbestemmingsplan Rijksstraatweg 85 is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners. Het betreft een voormalige veehouderij. De opstallen staan leeg en zijn verouderd. Het doel is om de locatie te herontwikkelen naar wonen. De agrarische activiteiten worden volledig beëindigd. De beeldbepalende boerderij en het bijbehorende koetshuis blijven behouden. Alle achterliggende opstallen, sleufsilos, mestplaat en overige verhardingen met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² worden verwijderd. In totaal worden er 16 wooneenheden gerealiseerd, waarvan 2 appartementen en 3 woningen in de bestaande boerderij, 2 woningen in het koetshuis, en 9 woningen (4 type 2-onder-1 kap en 5 type vrijstaand). Zodoende wordt een leegstandsprobleem (van de opstallen) opgelost en draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid van Baambrugge. De vooroverlegpartners hebben van 9 december t/m 30 december 2022 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het bestemmingsplan. De Provincie Utrecht, Waternet en de Veiligheidsregio Utrecht hebben een inhoudelijke reactie gegeven op het conceptbestemmingsplan.

Opzet

Een uitwerking van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per vooroverlegreactie is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per vooroverlegreactie de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het concept zijn gewijzigd.

2. Beantwoording vooroverlegreacties

1. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	
Inhoud vooroverlegreactie	Reactie gemeente
A. Het plan voorziet in de realisatie van 16 wooneenheden, waarvan het grootste gedeelte bij het bestaand stedelijk gebied is gelegen, maar het achterdeel buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Dit deel van de ontwikkeling valt onder de werking en toepassing van artikel 9.8 instructieregel kernrandzone. Over de bijbehorende ruimtelijke kwaliteitsverbetering heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden. Indiener geeft aan dat de landschappelijke inpassing en de waarde toevoeging vanuit de kernrandzone voldoende zijn geborgd in dit plan	De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen,. Vooroverlegreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan
B. Wel wordt een verbinding naar het pad door de weilanden, zodat het ommetje tot stand komt, gemist. Een schets van de beoogde verbinding staat in bijlage 1 (beeldkwaliteitsplan) op bladzijde 24. Indiener vraagt zich af hoe deze verbinding gerealiseerd wordt en geborgd wordt in het plan?	De gemeente is het met de provincie eens dat de realisatie van het ommetje goed geborgd moet worden in het plan. De realisatie van de beoogde verbinding zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is via de voorwaardelijke verplichting van artikel 6.5.3 van de planregels. Vooroverlegreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan

2. Veiligheidsregio Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht	
Inhoud vooroverlegreactie	Reactie gemeente
A. Er is beoordeeld of de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen van en in het plangebied zelf voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit 2012. Dit is nog niet het geval. Er zijn onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig in de nabijheid van de geprojecteerde woningen (Bouwbesluit 2012, artikel 6.30). De geprojecteerde woningen zijn slechts via één route bereikbaar en het is onduidelijk of deze geplande route geschikt is voor hulpverleningsvoertuigen (Bouwbesluit, artikel 6.37). Geadviseerd wordt om de bestaande bluswatervoorzieningen in de omgeving uit te breiden en het plan langs twee zijden bereikbaar te maken middels verbindingswegen die geschikt zijn voor hulpverleningsvoertuigen. Voor de exacte locatie en detaillering van deze voorzieningen verzoek ik u contact op te nemen met ons Team Operationele Voorbereiding.	Naar aanleiding van het overleg op 6 januari 2023 is het volgende afgesproken. - De brug halverwege wordt geschikt gemaakt voor hulpdiensten om met 30 ton (afhijsen) eroverheen te kunnen met een aslast van 11,5 ton. - De geboren brandput zal aangelegd worden in de buurt van de brug halverwege het plangebied, ter hoogte van de aanduiding WR-A. Bij een calamiteit zullen hier de hulpverleningsvoertuig(en) staan waarbij zodoende iedere woning bereikbaar is met hulpverleningsvoertuig(en) tot op 40 meter. Overige adviezen: - Voor de brug naar het klompenpad op de boomgaard dient er rekening te worden gehouden dat de ambulance, een voertuig tbv het boomonderhoud, een strooiauto e.d. eroverheen moet kunnen. - Er zijn onderhoudsadviezen voor de geboren brandput verstrekt.

	Vooroverlegreactie leidt tot een wijziging in het beeldkwaliteitsplan. Ter hoogte van de hoofdtoegang van de Rijksstraatweg staat de ingetekende boom in de bocht ongunstig. Deze ruimte is nodig voor het afsteken van de bocht van onder meer hulpdiensten. Een groot voertuig moet de bocht kunnen maken. De boom is naar het zuiden verplaatst. Ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning zullen de overige adviezen verwerkt zijn.
--	--

3. Waternet, Korte Ouderkerkerdijk 7, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam	
Inhoud vooroverlegreactie	Reactie gemeente
A. Opgemerkt wordt dat het graven van water en het bouwen of verbouwen in kern- en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam vergunningplichtig is op grond van de Keur AGV 2019.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Zodra dit ter sprake is zal er een aanvraag om een vergunning worden ingediend op grond van de Keur AGV 2019. Vooroverlegreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan

3. Aanpassingen conceptbestemmingsplan

Als gevolg van de vooroverlegreacties is het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het conceptbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Toelichting bijlage 1 landschap en voorwaarden

- Ter hoogte van de hoofdtoegang van de Rijksstraatweg staat de ingetekende boom in de bocht ongunstig. Deze ruimte is nodig voor het afsteken van de bocht van onder meer hulpdiensten. Een groot voertuig moet de bocht kunnen maken. De boom is naar het zuiden verplaatst.