



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota vooroverleg met betrekking tot
voorontwerp bestemmingsplan
'Gooijerdijk 22 in Driebergen-Rijsenburg'**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	<i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2	<i>Overleg met instanties</i>	3
2.	Procedure.....	4
3.	Wettelijk overleg.....	5
3.1	<i>Inleiding</i>	5
3.2	<i>Aangeschreven instanties</i>	5
3.2	<i>Conclusie vooroverleg</i>	8
4.	Staat van wijzigingen.....	8

1.

Inleiding

Deze Nota Vooroverleg heeft betrekking op de fase van het vooroverleg bij het de voorontwerpbestemmingsplan voor het perceel “Gooijerdijk 22 te Driebergen-Rijsenburg”. Directe aanleiding voor dit plan is de wens van de initiatiefnemer om een nieuwe woning met bijgebouw op het perceel mogelijk te maken, waarbij bestaande, vervallen agrarische opstallen zullen worden gesloopt en de mogelijkheid van dubbele bewoning van de monumentale boerderij komt te vervallen. Hiervoor is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te volgen.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een conclusie ten aanzien van de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

2. Procedure

Met toepassing van het besluit van de Raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug voor de versnelling van de ruimtelijke procedures gedateerd 4 maart 2013 is met inachtneming van het doorlopen van een participatieproces de inspraakfase overgeslagen,

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun schriftelijke zienswijzen (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. In plaats van twee weken bedraagt de bekendmakingstermijn zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de inspecteur van ministerie I&M tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimtelijke plannen;
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
3. Welstand en Monumenten;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

1. Reactie Provincie Utrecht

Op 15 oktober 2014 schreef de Provincie het volgende:

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Gooijerdijk 22 Driebergen" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 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. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een maatwerktoepassing van de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling voorgestaan op het perceel Gooijerdijk 22 in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Driebergen-Rijsenburg. In ruil voor de sloop van de nog op dit perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ligboxenstal en wagenschuur, gezamenlijk circa 1330 m²) en het inleveren van de vigerende "W2"-bestemming voor de bestaande monumentale langhuisboerderij wordt de realisering van een nieuw woongebouw ter grootte van circa 1000 m³ voorgestaan.

Met de op dit perceel voorgestane maatwerktoepassing van de ruimte voor ruimte regeling kan op zichzelf beschouwd worden ingestemd. De exacte situering en inpassing van de nieuwe woning geeft echter aanleiding tot het plaatsen van enkele kritische kanttekeningen. Het als bijlage 2 bij de plantoelichting gevoegde "Stedenbouwkundig advies Gooijerdijk 22/22a, Driebergen" (Afd. RO, Marjan Tijs 24 januari 2011) kan vanuit de optiek van het provinciale ruimtelijke beleid volledig worden onderschreven. In dit advies, waaraan een zorgvuldige analyse van de ter plaatse aanwezige

landschapsstructuren en -waarden ten grondslag ligt, wordt beargumenteerd het belang aangegeven van clustering en compacte bebouwing rondom een centraal erfgebied. In dit advies is de nieuwe woning dan ook op zorgvuldige wijze ingepast op de voorkant van de voetprint van de oude schuur.

Helaas moet ik constateren dat dit advies over de zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning in het onderhavige voorontwerpplan niet is overgenomen. Op de verbeelding van het voorontwerpplan is de nieuwe woning immers verder naar achteren geschoven, waardoor de bebouwing naar mijn mening te ver uit elkaar wordt getrokken en de uit landschappelijk oogpunt gewenste clustering van bebouwing rondom een centraal erf verloren gaat. Het te handhaven "voor erf" verliest hiermee in feite ook zijn waarde.

De beweegredenen om deze meer geïsoleerde situering van de nieuwe woning - in afwijking van het hiervoor aangehaalde stedenbouwkundige advies - in het voorontwerpplan op te nemen zijn mij niet bekend. De opgevoerde argumenten ter rechtvaardiging van deze afwijkende inpassing van de woning in de als bijlage 3 bij de toelichting gevoegde "Second opinion" (ir. S. Veldhuizen 18 november 2013) komen mij over het geheel genomen als weinig overtuigend voor.

Buitengewoon jammer vind ik het dan ook dat met de thans in het voorontwerp opgenomen situering van de nieuwe woning (meer naar achteren en in onvoldoende samenhang met de bestaande woonboerderij) een goede kans op een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van dit perceel verloren gaat. Tegen deze achtergrond wil ik er nadrukkelijk bij u voor pleiten om de precieze positionering van de voorgestane nieuwe woning nog eens kritisch in heroverweging te nemen.

III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over de situering en inpassing van de voorgestane nieuwe woning geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot opmerkingen.

Ik verzoek u vriendelijk om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid, waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met de heer F. Assmann van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Provincie Utrecht is nader stedenbouwkundig advies gevraagd. Dit advies is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan en zal als bijlage bij de toelichting worden bijgevoegd. De conclusie ten aanzien van de inhoud van het advies luidt, dat, anders dan Provincie stelt, de stedenbouwkundige adviezen elkaar niet in de weg staan, maar dat uitsluitend op het punt van de maximale afstand tussen de bestaande boerderij en de nieuwe woning overwegingen werden aangedragen die een grotere afstand konden rechtvaardigen. Vanuit de weg gezien zal het verschil in afstand ook nauwelijks waarneembaar zijn. In potentie biedt de situering van de oude en nieuwe gebouwen zoals die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt de beste mogelijkheden om een samenhangend achtererf te maken en wordt voldaan aan het provinciale uitgangspunt van clustering van bebouwing.

De invulling van het erf zal in samenwerking met de landschapscoördinator tot stand komen en daarmee van een passende invulling en erfbeplanting worden voorzien. Het advies luidt dan ook om vast te houden aan de beoogde positie van de nieuwe gebouwen.

De reactie van de Provincie geeft aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen, maar de regels en verbeelding blijven ongewijzigd. te laten.

2. Reactie Hoogheemraadschap

Op 23 september 2014 schreef het Hoogheemraadschap het volgende:

Geachte mevrouw,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerp bestemmingsplan "Gooijerdijk 22 Driebergen-Rijssenburg" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Voorafgaand proces

Voor dit plan is op 5 mei 2014 de digitale watertoets doorlopen (www.dewatertoets.nl). Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat er voor dit plan alleen sprake is van een beperkt waterbelang en dat de standaard tekst kan worden gebruikt.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- Door de realisatie van het plan neemt het verhard oppervlak af. Hierdoor is er geen versnelde extra afvoer van overtollig water naar het watersysteem of de riolering. Er hoeft dan ook niet gecompenseerd te worden.
- De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor andere waterthema's.

Wateradvies

Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de toelichting, regels en de verbeelding.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Wij verzoeken u ons op de hoogte te stellen van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Romp. U bereikt hem onder telefoonnummer (06) 1161 47 75 of e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,
Dijkgraaf en hoogheemraden,

Reactie gemeente

De reactie van het Hoogheemraadschap geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Welstand en Monumenten

Deze instantie heeft geen reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Deze instantie heeft geen reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

3.2 Conclusie vooroverleg

De reactie het Hoogheemraadschap leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De reactie van Provincie Utrecht geeft aanleiding de Toelichting aan te passen, de Regels en Verbeelding blijven onveranderd.

4. Staat van wijzigingen

Uitsluitend de toelichting is gewijzigd.