



**Nota van beantwoording
overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan
Kerkplein 5a**



Inhoudsopgave

1. **Inleiding**..... p.
2. **Beantwoording overlegreacties**..... p.



1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

1.2 Ingediende overlegreacties

De volgende overlegreacties zijn ingediend:

1. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regio afdeling Noord-West Kennemerplein 6-8, 2001 BA Haarlem; ingekomen (per e-mail) 30 september 2011.
2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Smallepad 5, postbus 1600, 3800 BP Amersfoort, ingekomen 11 juni 2010.
3. Provincie Utrecht, afdeling Ruimte, Pythagoraslaan 101, postbus 80300, 3508TH Utrecht; ingekomen 28 september 2011.
4. Waternet, Korte Ouderkerkerdijk 7, postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam; ingekomen 21 oktober 2011.
5. Milieudienst Noord-West Utrecht, Straatweg 66a, 3621 BR Breukelen, ingekomen 28 juni 2011.
6. Milieudienst Zuid-Oost Utrecht, Laan van Vollenhove 3211, postbus 461, 3700 AL Zeist, ingekomen 6 mei 2011.

1.3 Indeling nota

De overlegreacties worden in § 2 per instantie samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien. In § 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het bestemmingsplan.



2. Beantwoording overlegreacties

2.1 VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regio afdeling Noord-West Kennemerplein 6-8, 2001 BA Haarlem

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie

De gemeente neemt deze voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.2 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Het bouwplan voorziet in de sloop van een kas en het realiseren van een woning op deze locatie. Vanuit de optiek van het beschermd dorpsgezicht geeft het plan mij geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

Reactie

De gemeente neemt deze voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.3 Provincie Utrecht, afdeling Ruimte Pythagoraslaan 101, 3508TH Utrecht

Ik heb kunnen concluderen dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals wij deze hebben opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Reactie

De gemeente dankt de provincie voor haar reactie en neemt deze voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.4 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden Poldermolen 2 3994 DD Houten

In overleg met het waterschap blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen heeft voor water. Het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Graag nog wel de waterparagraaf aanvullen met jullie gemeentelijk water- en rioleringsbeleid.

Reactie

De opmerkingen zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De waterparagraaf zal zoals beschreven worden aangepast.

2.5 Milieudienst Noord-West Utrecht Straatweg 66a, 3621 BR Breukelen

2.5.1 De bevindingen van het verkennend en het aanvullend bodemonderzoek samen zijn:

- de onderzoeken tezamen geven een goed beeld van de bodemkwaliteit in de bovenste meter op de locatie (percelen F 2000 en 2255);
- er is visueel geen asbest aangetroffen op of in de bodem;
- de bodemkwaliteit voldoet niet aan de norm die hoort bij een woonbestemming (getoetst is aan de Maximale Waarden uit het Besluit bodemkwaliteit die horen bij de bodemfunctieklassse Wonen). De probleemstoffen zijn: lood, zink (en kwik);
- er is een potentieel gebruikersrisico bij wonen met tuin met betrekking tot de stof lood;
- voordat ingestemd kan worden met de bestemmingswijziging zal aangegeven moeten zijn welke maatregelen worden getroffen om de bovengrond (in ieder geval de bovenste 0,5 meter) geschikt te maken voor de functie Wonen. Deze maatregelen zullen moeten worden beschreven in een plan van aanpak;
- aan de te verlenen Omgevingsvergunning voor het bouwen zullen bodemvoorwaarden verbonden moeten worden. Hierbij kan dan verwezen worden naar het plan van aanpak;
- er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dat houdt in dat er geen melding hoeft te worden gedaan aan de provincie en dat de provincie het plan van aanpak niet hoeft goed te keuren (dat kan door onze dienst geschieden). Er is dus feitelijk geen sprake van een bodemsanering (daarvoor is de bodemsituatie niet ernstig genoeg), maar wel zijn bodemmaatregelen nodig om het terrein geschikt te maken.

2.5.2 principeverzoek 25 mei 2009

Externe veiligheid

Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten ten aanzien van wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Geluid

Kerkplein 5a ligt in een gebied waar voor verkeer de maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen kennen geen geluidszones en zijn derhalve vrij van toetsing. Kerkplein 5a ligt buiten de geluidszone spoorwegen. De overige wegen zijn akoestisch gezien niet relevant. In de omgeving van Kerkplein 5a zijn geen bedrijven aanwezig, waar de toekomstige appartementen de beperkende factor gaan vormen voor de toegestane geluidsproductie bij de bedrijfsvoering. Derhalve zijn er akoestisch gezien geen problemen te verwachten.

Bodem

Er zijn ons geen bodemgegevens bekend van deze locatie. Over het algemeen is binnen een oude dorpskern wel wat bodemverontreiniging te verwachten. Ze zijn vaak te relateren aan oude bedrijfsactiviteiten en ophooglagen. Daarnaast is een bloemenzaak geweest. De activiteiten zijn in principe niet verdacht voor bodemverontreiniging. Indien er veel bestrijdingsmiddelen gebruikt zijn in de kassen, kan dit uiteraard wel tot een verontreiniging hebben geleid. De eigenaren zullen hier wel een aardige inschatting van kunnen maken. Of er een bouwvergunning direct verkregen wordt hangt, wat betreft het aspect bodem, af van de uitkomsten van een uit te voeren bodemonderzoek. Daarnaast zal dat informatie opleveren of er een bestemmingswijziging mogelijk is (de bodem moet voldoen aan de nieuwe bodemfunctieklassse wonen). Indien er verontreinigingen worden aangetroffen kan er alsnog een saneringsplan ingediend worden bij de provincie Utrecht. Op Heicop 16, grenzend aan bovenstaande locatie, is een potentieel ernstige bodemverontreiniging. Bij de opzet van het uit te voeren bodemonderzoek moet hier rekening mee worden gehouden.



Bedrijven

In de directe omgeving liggen enkele kleine Wm-plichtige bedrijven, allen detailhandel en/of horeca. Geen van deze bedrijven zal nadelen ondervinden van de komst van appartementen. Reeds bestaande woningen blijven voor deze bedrijven bepalend.

Reactie

De opmerkingen zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Ten aanzien van het aspect bodem is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat voordat daadwerkelijk wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden de bodem (in ieder geval de bovenste 0,5 meter) geschikt dient te zijn voor de woonfunctie.

Conclusie

De bodemparagraaf is reeds conform de opmerkingen van de Milieudienst aangepast.

2.6 Milieudienst Zuid-Oost Utrecht, Laan van Vollenhove 3211, postbus 461

Wij stellen voor om het definitieve rapport door het bevoegd gezag te laten vaststellen. Wij onderschrijven echter het advies van Vestigia, dat het plangebied geen vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd, niet. Uit het booronderzoek blijkt dat archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn en verstoord worden wanneer geheid wordt op deze locatie en bij het uitgraven van de funderingsbalken. Wij adviseren een Archeologische Begeleiding (KNA protocol Proefsleuven) uit te voeren op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Indien tijdens de begeleiding archeologische resten worden aangetroffen kan een doorstart worden gemaakt naar een Archeologische Begeleiding (KNA protocol Opgraven). Beide onderzoeksmethoden dienen te worden opgenomen in het Programma van Eisen.

Reactie

Vastgesteld wordt dat een proefsleuvenonderzoek pas kan worden uitgevoerd op het moment dat de bestaande bebouwing is gesloopt. Dit betekent dat de onderhavige bestemmingsplanprocedure reeds moet zijn afgerond. Vandaar dat in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Archeologie zal worden opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met het Programma van Eisen "Kockengen, Kerkplein 5a".

Conclusie

In het bestemmingsplan zal de bestemming Archeologie worden opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met het Programma van Eisen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

3. Haalbaarheid bestemmingsplan

Op basis van de bovengenoemde overwegingen komen wij tot de conclusie dat het bestemmingsplan haalbaar en uitvoerbaar is.