



Nota Overlegreacties

Voorontwerpbestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen

Projectnummer:

NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-OW01

Auteur(s):

J.M.E. Broeke

Datum:

10 april 2018

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
1.3 Overzicht van Overlegreacties	3
2 Algemene onderwerpen	4
3 Overlegreacties	5
3.1 Provincie Utrecht (reactie ontvangen per mail d.d. 6 maart 2018).....	5
3.2 Waternet (reactie ontvangen per mail d.d. 1 maart 2018).....	5
3.3 Gasunie (reactie ontvangen per mail van 20 februari 2018).....	6
3.4 Veiligheidsregio Utrecht – VRU (reactie ontvangen per mail van 28 maart 2018)	6
3.5 Vechtplassencommissie (reactie ontvangen per brief d.d. 1 maart 2018)	6
4 Ambtshalve wijzigingen	7
4.1 Regels	7
4.2 Verbeelding	7
4.3 Toelichting	7
4.4 Bijlagen.....	7
5 Staat van wijzigingen	8
5.1 Verbeelding	8
5.2 Regels	8
5.3 Toelichting	8

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota Overlegreacties heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan “Straatweg 66”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke overlegreactie afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 13 februari 2018 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan vijf organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Wij hebben vijf overlegreacties ontvangen.

Behalve overlegreacties kunnen wijzigingen van het voorontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden: de wijzigingen ambtshalve.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden onderwerpen behandeld die in meerdere overlegreacties aan de orde worden gesteld. Waar mogelijk wordt bij het de beantwoording van individuele en overlegreacties verwezen naar het antwoord van de gemeente Stichtse Vecht zoals verwoord in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 3 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van de overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 5 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een “Staat van wijzigingen”.

1.3 Overzicht van Overlegreacties

3.1	Provincie Utrecht	ruimtelijkeplannen@provincie-utrecht.nl
3.2	Waternet	ruimtelijkeplannen@waternet.nl
3.3	Gasunie	ro_west@gasunie.nl
3.4	VRU	risicobeheersing@VRU.nl
3.5	Vechtplassencommissie	

2 Algemene onderwerpen

In de overlegreacties worden door overlegpartners onderwerpen aan de orde gesteld die in meerdere reacties terugkeren en het individuele belang te boven gaan. Gegeven het belang van deze onderwerpen en het streven naar een doelmatige beantwoording van de ontvangen reacties, worden voorafgaand aan de beantwoording van elke afzonderlijke overlegreactie eerst deze onderwerpen met een algemene strekking besproken.

Er zijn geen onderwerpen van algemeen belang die aan de orde komen.

3 Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen is aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

1. Provincie Utrecht;
2. Waternet;
3. Gasunie;
4. VRU;
5. Vechtplassencommissie.

Van vijf instanties, de Provincie Utrecht, Waternet, de Vechtplassencommissie, de VRU en Gasunie, hebben wij een reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

3.1 Provincie Utrecht (reactie ontvangen per mail d.d. 6 maart 2018)

Samenvatting

De provincie Utrecht heeft kenbaar gemaakt dat het voorliggende plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied bewerkstelligt. De komst van het nieuwe "koetshuis of bouwhuis" en het herstel van de voormalige zichtlijn vanaf de Vecht worden als verbeteringen gezien. Bovenal beoordeelt de provincie het als positief dat de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt omgezet. Vanuit cultuurhistorie worden wel een aantal kanttekeningen geplaatst bij de herinrichting. Zo wordt de relatie met het vroegere landgoedpark (Plezierbos) gemist en worden er kanttekeningen geplaatst bij de parcellering van de nieuwe woningen en de ligging en vorm van de binnenhaven. De provincie mist een aparte cultuurhistorische studie.

Vanuit archeologie wordt het plan door de provincie geaccordeerd.

Beantwoording

Vanaf de start van de planontwikkeling is er veel aandacht besteed aan cultuurhistorie. Vanwege de ligging van het plangebied is in een vroegtijdig stadium de Vechtplassencommissie bij het plan betrokken. Daarnaast hebben meerdere sessies plaatsgehad met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (MooiSticht) waar ook de expertise op het aspect monumenten bij betrokken is. Vanwege de ligging van het plangebied in de cultuurhistorische hoofdstructuur (PRV) is door Hylkema Consultants een cultuurhistorisch onderzoek (Ruimtelijke ontwikkeling Straatweg 66 Breukelen 2016) verricht. Daarnaast is, in goed overleg met MooiSticht, een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de input vanuit dit cultuurhistorisch onderzoek is verwerkt. In dat kader heeft MooiSticht aangegeven, gelet op de "recente" industriële historie van de locatie, dit voor een onderdeel van het plan als uitgangspunt te hanteren. Dit advies is verwerkt in de opzet van het beeldkwaliteitsplan. De provincie is van beide documenten niet op de hoogte en om die reden gaan wij met de provincie in overleg om hen hierover bij te praten.

De overlegreactie van de provincie geeft vooralsnog geen aanleiding om het plan aan te passen.

3.2 Waternet (reactie ontvangen per mail d.d. 1 maart 2018)

Samenvatting

In de reactie geeft Waternet aan nog een aantal vragen te hebben met betrekking tot het plan. Het gaat om vragen over de ligging en lengte van de in het plangebied benodigde duiker, de ligging van verdiepte parkeerplaatsen, de diepte van de watergang en het onderhoud de verschillende elementen.

Beantwoording

De vragen die door Waternet zijn gesteld hebben vooral betrekking op de uitwerking van het plan. Deze vragen kunnen pas beantwoord worden na afronding van de bestemmingsplanprocedure, tijdens de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden. Naar aanleiding van de reactie heeft de initiatiefnemer contact opgenomen met Waternet. De ontwikkelende partij heeft aangegeven de opmerkingen van Waternet mee te nemen bij de verdere uitwerking van het plan. Ook heeft de initiatiefnemer

deels antwoord kunnen geven op een aantal vragen. De initiatiefnemer heeft toegezegd Waternet in een vroeg stadium te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

De overlegreactie van Waternet heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3 Gasunie (reactie ontvangen per mail van 20 februari 2018)

Samenvatting

De Gasunie heeft aangegeven dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.4 Veiligheidsregio Utrecht – VRU (reactie ontvangen per mail van 28 maart 2018)

Samenvatting

Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stelt de VRU vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende vanuit het oogpunt van externe veiligheid. De VRU ziet dan ook geen aanleiding ons te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.5 Vechtplassencommissie (reactie ontvangen per brief d.d. 1 maart 2018)

Samenvatting

De vechtplassencommissie geeft aan dat de ontwikkeling op het perceel Straatweg 66 te Breukelen een wezenlijke kans betekent op de verbetering van de buitenplaats Vreedenoord. De Vechtplassencommissie is dan ook positief over dit plan.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Regels

1. In de regels (artikel 6) is een aanvullende aanduiding (“gestapeld”) opgenomen om kenbaar te maken welk bouwvlak bedoeld is voor de bouw van appartementen;
2. Het realiseren van aanbouwen en bijgebouwen bij het appartementencomplex is in de planregels uitgesloten (artikel 6.2);
3. Binnen de bestemming “gemengd” zullen geen woningen gemaakt worden, artikel 3.1.lid a komt te vervallen. In de regels zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden voor de bouw van twee wonen ter plaatse van dit bouwvlak;
4. Aanpassing artikel 13; “strijdig gebruik” zodat een aanmeren van recreatievaartuigen niet in overeenstemming is met de bestemming “Water”.
5. In de regels (artikel 16) is opgenomen, middels een voorwaardelijke verplichting, dat pas gesloopt mag worden nadat een ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is uitgevoerd. De opmerkingen van de ODRU in haar advies van 28 maart 2018 wordt daarin overgenomen.

4.2 Verbeelding

1. Op de verbeelding is een aanduiding “gestapeld” aangebracht ter plaatse van het bouwvlak voor de appartementen;
2. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het bouwvlak voor het appartementencomplex het maximaal aantal woningen op 14 gesteld. Hier is nu per abuis 15 opgenomen;
3. Op de verbeelding komt de aanduiding voor maximaal 2 woningen ter plaatse van het Koetshuis te vervallen.

4.3 Toelichting

1. De beleidsparagraaf over de “Provinciaal Ruimtelijke Verordening” (paragraaf 3.2.2. van de plantoelichting) is aangevuld;
2. De beleidsparagraaf over “Kantoren” (paragraaf 3.2.3. van de plantoelichting) is nader ingevuld;
3. De paragraaf over “Duurzaamheid” is aangepast conform de actuele “Woonvisie” en de met de initiatiefnemer gemaakte afspraken;
4. Het meest recente beeldkwaliteitsplan is verwerkt en als bijlage I bij de plantoelichting gevoegd.

4.4 Bijlagen

1. De onderzoeken zullen aangepast worden conform de adviezen van de ODRU van 12 maart 2018 en daaropvolgend 28 maart 2018.

5 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een overlegreactie of het gevolg van een ambtshalve wijziging.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De verbeelding is aangepast door de aanduiding “gestapeld” toe te voegen.	Ambtshalve
2	De verbeelding is aangepast door het maximaal aantal woningen ter plaatse van het appartementencomplex terug te brengen naar 14.	Ambtshalve
3	Binnen de bestemming “gemengd” zullen geen woningen gemaakt worden, artikel 3.1.lid a komt te vervallen. In de regels zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden voor de bouw van twee wonen ter plaatse van dit bouwvlak;	Ambtshalve

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	In de regels (artikel 6) is een aanvullende aanduiding (“gestapeld”) opgenomen om kenbaar te maken welk bouwvlak bedoeld is voor de bouw van appartementen.	Ambtshalve
2	Het realiseren van aanbouwen en bijgebouwen bij het appartementencomplex is in de plan-regels uitgesloten (artikel 6.2)	Ambtshalve
3	In de regels (artikel 16) is opgenomen, middels een voorwaardelijke verplichting, dat pas gesloopt mag worden nadat een ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is uitgevoerd.	Ambtshalve
4	Binnen de bestemming “gemengd” zullen geen woningen gemaakt worden, artikel 3.1.lid a komt te vervallen. In de regels zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden voor de bouw van twee wonen ter plaatse van dit bouwvlak	Ambtshalve
5	Aanpassen artikel 13, Strijdig gebruik, zodat het aanmeren van recreatievaartuigen in overeenstemming is met de bestemming “Water”.	Ambtshalve

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De beleidsparaagraaf over de “Provinciaal Ruimtelijke Verordening” (paragraaf 3.2.2. van de plantoelichting) is aangevuld.	Ambtshalve
2	De beleidsparaagraaf over “Kantoren” (paragraaf 3.2.3. van de plantoelichting) is nader ingevuld.	Ambtshalve
3	De paragraaf over “Duurzaamheid” is aangepast conform de actuele “Woonvisie” en de met de initiatiefnemer gemaakte afspraken.	Ambtshalve
4	Het meest recente beeldkwaliteitsplan en cultuurhistorisch onderzoek worden verwerkt en als bijlagen bij de plantoelichting gevoegd.	Ambtshalve
5	Alle aangepaste en actuele onderzoeken zullen als bijlagen bij de toelichting gevoegd worden.	Ambtshalve