



**Nota bestuurlijk vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan Kandelaar, Ameide,
gemeente Vijfheerenlanden**

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kandelaar, Ameide, gemeente Vijfheerenlanden" is volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners gemaild en zijn dezen in de gelegenheid gesteld om opmerkingen voor 6 september 2020 kenbaar te maken.

Er zijn vijf reactie ontvangen. Die worden hieronder verkort weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

Indien voor genoemde datum geen opmerkingen zijn ontvangen, dan wordt er van uit gegaan dat het plan geen aanleiding geeft om te reageren.

1. Gasunie (ingekomen 24 juli 2020)

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aannemen.

2 Dunea (ingekomen 24 juli 2020)

In het door u geschetste gebied liggen geen transportleidingen van Dunea, we hebben derhalve geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aannemen.

3. Provincie Utrecht(ingekomen 29 juli 2020)

De provincie geeft schriftelijk aan geen opmerkingen tegen het plan te hebben; er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aannemen.

3a. Aanvullende reactie op 18 september en 7 oktober 2020 van team Water en Bodem (WEB).

Boringsvrije zone Langerak en dieptegrens

Een boringsvrije zone is in de Zuid-Hollandse Verordening ruimte (net als in de Utrechtse PRV) niet opgenomen, en daarmee geen provinciaal belang voor RO. Maar op grond van de provinciale milieuverordening (PMV) geldt voor het aanleggen van een fundering, een kelder of een bodemenergiesysteem een dieptegrens van 2,5 m onder maaiveld. De dieptegrens is hier nogal ondiep en daarom is het belangrijk om er rekening mee te houden. Dat staat correct in het ontwerpbestemmingsplan en dat heeft de gemeente goed opgemerkt.

Omdat bij nieuwbouw vaak ook bodemenergiesystemen gepland worden, is de boringsvrije zone ruimtelijk relevant geworden. Om die reden wordt in de interim-verordening de boringsvrije zone wel opgenomen m.b.t. ruimtelijke bescherming.

Reactie gemeente

De reactie is verwerkt in de toelichting, waarbij vermeld wordt dat met het oog op de dieptegrens bodemenergie en diep infiltratie niet zijn toegestaan. Daarnaast is een alinea over de boringvrije zone Langerak en Lexmond toegevoegd aan de waterparagraaf.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet binnen de (matige kwetsbare dan wel kwetsbare) strategische grondwatervoorraad volgens de ontwerp interim verordening en ontwerp omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Daarmee geldt de betreffende instructieregel hier straks niet, wanneer deze verordeningen van kracht zijn.

Het viel binnen de door provincie Zuid-Holland aangewezen strategische voorraad, maar de nieuwste versie heeft geen betrekking meer op dit gebied. Derhalve kan worden aangenomen dat de regel niet strenger is dan voor de boringsvrije zone en dat er geen extra beperking geldt vanuit strategische grondwatervoorraad.

De conclusie is dat er wel een provinciaal belang is, maar geen opmerkingen op de bestemming voor 22 woningen.

Reactie gemeente

De opmerkingen zijn waar nodig verwerkt in de toelichting. De belangen zijn voorts gewaarborgd via de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

Opmerkingen op de regels

Onder artikel 8.1.5 Verlening omgevingsvergunning wordt de Provincie Zuid-Holland genoemd, maar dat moet Provincie Utrecht zijn.

Reactie gemeente

De betreffende verwijzing is aangepast.

4. Waterschap Rivierenland (ingekomen 10 augustus 2020)

Aanvulling toelichting

Het waterschap ziet graag de waterparagraaf op een aantal punten aangevuld.

Op de locatie liggen geen waterkeringen, persleidingen of wegen van het waterschap. Ook liggen er geen watergangen in- en om het plangebied.

Reactie gemeente

De toelichting is hiermee aangevuld.

Verhardingsbalans en watercompensatie

Op de locatie stond een school die inmiddels is gesloopt. In de tekst wordt gesteld dat het verhard oppervlak in vergelijking met het voormalig schoolgebouw nauwelijks zal toenemen. Verzocht wordt om een verhardingsbalans toe te voegen waarin de oude situatie vergeleken wordt met de te realiseren situatie.

Als de verharding toeneemt dient watercompensatie aangelegd te worden. In dat geval ziet het waterschap graag uitgewerkt waar deze compensatie gerealiseerd gaat worden.

Reactie gemeente

Het is in dit stadium niet mogelijk om een verhardingsbalans op te stellen, aangezien de nieuwe situatie nog niet bekend is. Het bestemmingsplan is bewust flexibel opgesteld om ruimte te bieden aan een nadere stedenbouwkundige uitwerking, rekening houdend met de randvoorwaarden uit het Kavelpaspoort en het Beeldkwaliteitplan.

Wel is verwoord en onderbouwd dat het aannemelijk is dat het verhard oppervlak, gelet op de oude situatie, niet met meer dan 500 m² zal toenemen, waardoor watercompensatie niet aan de orde zal zijn.

Eigendomssituatie

Het waterschap vraagt zich af of het eigendom is veranderd sinds de sloop van het scholencomplex? Als de eigenaar het perceel namelijk gekocht heeft na de sloop van het complex, gaat het waterschap uit van gekochte grond zonder bebouwing.

Reactie gemeente

Hierover heeft het Waterschap een aanvullende reactie uitgebracht: zie onder 4a Aanvullende reactie Waterschap Rivierenland.

Afvalwater

Graag hierbij ook verwijzen naar de rioleringsnota "samen door 1 buis" waar de samenwerking tussen gemeente en het waterschap wordt beschreven.

Reactie gemeente

De toelichting is hiermee aangevuld.

Hemelwater

Het streven is om hemelwater te infiltreren. Het waterschap gaat hier in principe mee akkoord, mits de grondgesteldheid infiltratie toelaat.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aannemen.

Grondwater

Het waterschap adviseert om grondwateroverlast te voorkomen voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Reactie gemeente

Dit is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. Dit kan komt nader aan bod bij de verdere uitwerkingen en in het kader van de omgevingsvergunningen.

4a Aanvullende reactie Waterschap Rivierenland (mail d.d. 10 november 2020)

In aanvulling hierop heeft het op nog een reactie gegeven ten aanzien van het verhard oppervlak. Opgemerkt wordt dat de beleidsregel over keurartikel 3.4 (Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen) formeel aangeeft dat de aanvrager de bebouwing ook gesloopt moet hebben. In het voorliggende geval heeft de gemeente de bebouwing al gesloopt en wordt nu gezocht naar een projectontwikkelaar om te bouwen. Daarom vindt het Waterschap het onredelijk om hier de volledige beleidsregel aan te houden, omdat de sloop is gedaan met oog op herbouw: *"Van de compensatieplicht voor nieuw verhard oppervlak, kan de oppervlakte van recent gesloopte gebouwen worden afgetrokken. De sloop mag niet langer dan 5 jaar geleden zijn geweest en er moet gesloopt zijn met het doel om te herbouwen. De eigenaar die gesloopt heeft moet wel zelf de aanvraag indienen. Deze regel geldt niet voor rechtsopvolgers, omdat deze de gekochte grond zonder de gesloopte gebouwen aantreffen en voor nieuw verhard oppervlak met de gebruikelijke compensatie rekening moeten houden."*

Derhalve stelt het Waterschap voor om in het bestemmingsplan op te nemen dat binnen vijf jaar na de sloop de oude terreinverharding meegenomen nog meegenomen kan worden. Als de ontwikkeling langer duurt, dient voor de verhardingsbalans uitgegaan te worden van het gesloopte terrein.

Reactie gemeente

Deze reactie is in de toelichting verwerkt.

5. Veiligheidsregio Utrecht (ingekomen 10 september 2020)

Geen opmerkingen.