



Nota vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Singel 1 Vreeland

Projectnummer:
NL.IMRO.BPSingel1VLD-OW01

Datum:
Februari 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 inspraak- en overlegreacties	3
2 Algemene onderwerpen	4
3 Overlegreacties	5
3.1 Provincie Utrecht	5
3.2 VRU	6
3.3 Waternet	6
3.4 Dorpsraad Vreeland	6
4 Inspraakreacties	8
5 Ambtshalve wijzigingen	9
5.1 Toelichting	9
6 Staat van wijzigingen	10
6.1 Verbeelding	10
6.2 Toelichting	10

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota vooroverleg heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Singel 1 Vreeland, 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 Singel 1 Vreeland.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft *niet* ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2017 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan 4 instanties en 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. Er zijn 4 overlegreacties ontvangen.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen van het voorontwerp hun oorzaak vinden in hun 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 inspraak- 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.

In hoofdstuk 4 komen de inspraakreacties aan de orde. Elke inspraakreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Ook hier wordt telkens aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van inspraak- en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 6 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 inspraak- en overlegreacties

3.1	Provincie Utrecht	ruimtelijkeplannen@provincie-utrecht.nl	Z/17/123279-D/18/087356
3.2	VRU	Risicobeheersing@vru.nl	Z/17/123279-D/18/087351
3.3	Waternet	ruimtelijkeplannen@waternet.nl	Z/17/123279-D/18/087352
3.4	Dorpsraad Vreeland	info@dorpsraadvreeland.nl	Z/17/123279-D/18/087410

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 strevend naar een doelmatige beantwoording van de ontvangen reacties, worden voorafgaand aan de beantwoording van elke afzonderlijke inspraak- en 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 Singel 1 Vreeland is aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

1. Provincie Utrecht
2. VRU
3. Waternet
4. Dorpsraad Vreeland

De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

3.1 Provincie Utrecht

Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 11 woningen mogelijk op het voormalige bedrijfsperceel van het autobedrijf EVAB aan de Singel 1 in Vreeland. Dit perceel ligt in het stedelijk gebied van de kern Vreeland. De in het plan voorgestelde overtuinen zijn gelegen in het landelijk gebied. Belangrijk aandachtspunt is, zoals ook opgemerkt in de toelichting, de ligging in het landschap Groene Hart. De overtuinen vindt de provincie vanuit de verkavelingsstructuur van het Groene Hart niet passend. De kavelbreedte wordt gesplitst en de verdeling is niet in de dominante kavelrichting. Ik vraag u hier nader aandacht aan te schenken.

Weliswaar zijn in de overtuinen geen gebouwen mogelijk anders dan schuttingen, maar wellicht valt bebouwing niet uit te sluiten op termijn (vergunningvrij bouwen).

Beantwoording

De kavelrichting van het Groene Hart ter plaatse van het plangebied:

De overtuinen liggen op de grens van het groene Hart en het stedelijke gebied van Vreeland. Het gebied maakt daarom onderdeel uit van de kernrandzone van Vreeland. Omdat de verkaveling van de overtuinen gerelateerd is aan de verkaveling van de 11 woningen aan de Singel is een andere dan de gekozen kavelrichting niet realistisch. De ligging binnen het Groene Hart is wel bepalend voor de overige inrichtings- en bebouwings (on)mogelijkheden van de overtuinen.

Bescherming openheid van het landschap:

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de waarden van het landschap. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden.

De landschappelijke waarde van het veenweidegebied bestaat voornamelijk uit afvoer-capaciteit en waterbergingscapaciteit die tot uitdrukking komt in de hoge grondwaterstand, de sloten en de grote openheid van het gebied. Deze waarde is daarom in het bestemmingsplan vastgelegd door de dubbelbestemming "Waarde - Landschap". Deze bestemming legt extra beperkingen aan de realisering van bouwwerken, alsmede werken en werkzaamheden van de onderliggende bestemmingen en vormt voorts de planologische beperking voor vergunningsvrije bouwwerken. Met de dubbelbestemming wordt bewerkstelligd (conform jurisprudentie) dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bebouwen, inrichten en gebruiken van die perceelsgedeelten, dat geen sprake is van "erf" in de zin van artikel 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht. Dit geldt dus voornamelijk voor de gronden die zijn aangeduid met de aanduidingen "specifieke vorm van tuin - overtuin".

Werken en werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor de hierboven beschreven landschappelijke kwaliteit (openheid) van het Groene Hart zijn verboden en slechts mogelijk via een omgevingsvergunning. Zo is het ter plaatse van de overtuinen mogelijk om maximaal 25 m² waterdoorlatende oppervlakteverharding aan te brengen.

Ook het beplanten van het gebied is in beginsel niet mogelijk omdat de openheid van het landschap daarmee niet gediend is. Mocht blijken dat het beplanten een bijdrage levert aan de landschappelijke

kwaliteit, bijvoorbeeld door storende bebouwing af te schermen, dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het verbod.

Daarnaast zijn afspraken hierover in de overeenkomst vastgelegd. De initiatiefnemer zal dit verbod met een kettingbeding opnemen in de koopakte van de toekomstige kopers.

3.2 VRU

Samenvatting

Externe veiligheid

Uit de Quickscan beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en de gegevens van de kwantitatieve risicoanalyse van het Bevi-bedrijf Greif, blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour binnen het bedrijfsterrein van Greif valt. Het plangebied Singel 1 ligt buiten het invloedsgebied (contour 90 meter vanaf de PGS15-opslagloods) waardoor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico.

Vanuit externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen t.a.v. de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Daarnaast heb ik gekeken naar de bereikbaarheid van het plangebied en de aanwezige openbare bluswatervoorziening. Beide aspecten voldoen aan de gestelde eisen, zodat er geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.

Beantwoording

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

3.3 Waternet

Samenvatting

Waternet constateert dat er een bestemming Waterstaatwerk-Waterkering is opgenomen en weergegeven op de plankaart (verbeelding). Echter het lijkt erop dat de weergegeven beschermingszone niet overeenkomt met de legger. Gevraagd wordt dat te controleren.

Voorts wordt een tekstvoorstel gedaan voor de toelichting met betrekking tot de aanwezige waterstaatswerken.

Tot slot worden enkele opmerkingen gemaakt over grondwateronttrekking en de grondwaternorm.

Beantwoording

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, die in het bestemmingsplan Vreeland is opgenomen, is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is overigens niet opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord. Het blijkt dat de dubbelbestemming niet overeenkomt met de aangeleverde contouren van de kernzone en de beschermingszone. De dubbelbestemming wordt op de verbeelding in overeenstemming gebracht met de beschermingszone en de kernzone.

Het tekstvoorstel is overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De opmerkingen over grondwateronttrekking en grondwaternorm hebben betrekking op de uitvoering van het plan. Deze worden betrokken bij de uitvoeringswerkzaamheden van het project.

3.4 Dorpsraad Vreeland

Samenvatting

Het bestuur van de Dorpsraad Vreeland herhaalt het standpunt dat zij tijdens de informatieavond heeft ingenomen. Het bestemmingsplan ziet er op het eerste gezicht goed uit. Echter, er is te weinig rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor het realistisch te verwachten aantal auto's per huishouden.

De algemeen geldende landelijke parkeernormen zijn in Vreeland absoluut niet toereikend. Belangrijkste reden hiervoor is het ontbreken van voldoende openbaar vervoer. De ontoereikende parkeernorm is met name van toepassing op de appartementen, waar in de praktijk per huishouden het personen-autobezit twee auto's zal zijn. De Dorpsraad Vreeland dringt er dan ook op aan dat hiermee in het ontwerp rekening gehouden zal worden.

Beantwoording

De gemeente Stichtse Vecht heeft het GVVP 2013 vastgesteld, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer.

Op basis van het GVVP dienen voor de 11 nieuw te bouwen woningen 22 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierbij inbegrepen zit ook het parkeren voor bezoekers. De volledige parkeeropgave wordt hiermee binnen het plangebied gerealiseerd. Van een toename van parkeerdruk vanwege dit plan is om die reden geen sprake. Het plangebied biedt geen mogelijkheid om extra parkeergelegenheid te creëren om de huidige parkeercapaciteit uit te breiden.

Naar aanleiding van het signaal van de omwonenden dat in de huidige situatie sprake is van parkeerdruk worden twee oplossingsrichtingen in overleg met de omwonenden nader bekeken. Enerzijds het aanbrengen van parkeervakken op de Singel, waarmee tevens de snelheid op deze weg wordt gereduceerd. Anderzijds wordt bekeken of er voldoende draagvlak is om de huidige groenstrook in de Pomonaweg in te richten voor parkeren. Eén of beide opties zal een positief effect hebben op het terugdringen van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

4 Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

5 Ambtshalve wijzigingen

5.1 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
a	Provinciaal en gemeentelijke beleid verder aanvullen met een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing, het toepassen van duurzame energiebronnen, duurzaamheidsambities (GPR gebouw) en de transitie naar aardgas-vrije gemeente.	Advies odru duurzaamheid
b	Aan hoofdstuk 4 een paragraaf duurzaamheid toevoegen met de benoeming van NOM/BENG woningen, GPR gebouw en aantrekkelijke maatregelen benoemen t.b.v. energiebesparing en duurzaamheid	Advies odru duurzaamheid
c	Paragraaf 4.12 (m.e.r) moet worden aangevuld/nader gemotiveerd.	Advies odru m.e.r.
d	Toevoegen aanvullende bodemonderzoeken + conclusie verwerken in de toelichting.	Advies odru bodem
e	Paragraaf 4.3 (lucht) aanvullen met advieswaarden GGD en WHO	Advies odru lucht
f	Paragraaf 4.11 aanvullen met 2 bedrijven	Advies odru bedrijven en milieuzonering
g	Paragraaf 4.6 aanpassen. Geldende wet-en regelgeving is niet volledig opgenomen. Aangeven waarom waarde-cultuurhistorie 4 niet is opgenomen in het plan.	Advies odru cultuurhistorie
h	Ecologie	Advies odru ecologie

6 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Singel 1 Vreeland zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende overlegreactie of het gevolg van een overweging ambts-halve.

6.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Aanpassen kernzone en beschermingszone conform contouren waternet.	Overlegreactie 3.3

6.2 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Aanpassen tekst aanwezige waterstaatswerken.	Overlegreactie 3.3
2	Provinciaal en gemeentelijke beleid verder aanvullen met een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing, het toepassen van duurzame energiebronnen, duurzaamheidsambities (GPR gebouw) en de transitie naar aardgasvrije gemeente.	Advies odru duurzaamheid
3	Aan hoofdstuk 4 een paragraaf duurzaamheid toevoegen met de benoeming van NOM/BENG woningen, GPR gebouw en aantrekkelijke maatregelen benoemen t.b.v. energiebesparing en duurzaamheid	Advies odru duurzaamheid
4	Paragraaf 4.12 moet worden aangevuld/nader gemotiveerd.	Advies odru m.e.r.
5	Toevoegen aanvullende bodemonderzoeken + conclusie verwerken in de toelichting.	Advies odru bodem
6	Paragraaf 4.3 aanvullen met advieswaarden GGD en WHO	Advies odru lucht
7	Paragraaf 4.11 aanvullen met 2 bedrijven	Advies odru bedrijven en milieuzonering
8	Paragraaf 4.6 aanpassen. Geldende wet-en regelgeving is niet volledig opgenomen. Aangeven waarom waarden-cultuurhistorie 4 niet is opgenomen in het plan.	Advies odru cultuurhistorie
9	Ecologie	Advies odru ecologie