



Voorontwerpwijzigingsplan Oostwaard 9 Maarssen

Nota beantwoording overlegreacties

Inhoudsopgave

1	Ontvangen overlegreacties	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
2	Vooroverlegreacties	2
2.1	Vooroverleg reacties.....	2
2.1.1	Waternet	2
2.1.2	Provincie Utrecht	2
2.1.3	ODRU	3
3	Conclusie.....	4

1 Ontvangen overlegreacties

1.1 Inleiding

De initiatiefnemers en eigenaren van de historische boerderij aan de Oostwaard 9 in Maarssen willen hun historische boerderij en haar omgeving behouden en versterken. Op dit moment heeft de boerderij een woonbestemming en de gronden daar om heen een agrarische bestemming. In 2016 en 2017 is een zogenaamd voedselbos aangeplant op de agrarische gronden rond het perceel. Zij hebben diverse ideeën voorgelegd aan de gemeente. De ideeën gaan uit van het behoud van de boerderij zoveel mogelijk in zijn huidige vorm en het toevoegen van activiteiten die het best aansluiten bij de bestaande landelijke kwaliteiten en bij de agrarische bestemming van de omliggende grond en de verstedelijking daaromheen. Het gaat daarbij om activiteiten die gericht zijn op Cultuur en Ontspanning met verblijfsrecreatie in de vorm van Bed and Breakfast en recreatieappartementen. Deze activiteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren. Om alles goed te regelen en de eigenaar de ruimte te geven is besloten een nieuw bestemmingsplan te maken voor de percelen. Het perceel is gelegen in het landelijk gebied, buiten de rode contour, aan de Vecht tegen de rand van de nieuwe wijk Op Buuren.

1.2 Proces tot nu toe

Het plan betreft een postzegelbestemmingsplan waarbij sprake is van een functie verandering er vindt op enkele kleine onderdelen na geen uitbreiding plaats van de bouwmogelijkheden. De dichtstbij zijnde woonbebouwing ligt op ca 80 meter. Omdat het een postzegel bestemmingsplan betreft met een ruime afstand naar de omgeving heeft er geen inspraak plaatsgevonden.

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 18 juni 2020 tot 17 juli 2020 gedurende 4 weken;

Het voorontwerp bestemmingsplan "Oostwaar 9 te Maarssen" is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

1. Waternet;
2. Provincie Utrecht
3. ODRU

Het vooroverleg heeft geleid tot 2 reacties.

Deze reactie worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Vooroverlegreacties

2.1 Vooroverleg reacties

2.1.1 Waternet

- a. Er is geen reactie ontvangen van Waternet

Conclusie

Er is geen aanpassing van het plan nodig.

2.1.2 Provincie Utrecht

De provincie heeft een tweetal opmerkingen gemaakt:

- a. Het parkeren langs de toegangsweg aan de oostzijde van de boerderij heeft een negatieve invloed op de waarde van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie omdat het open landschap wordt aangetast.

- b. Er wordt verwezen naar het provinciale kernrandzonebeleid. De motivering van dit artikel moet breder worden gezien dan enkel een onderbouwing van een verbetering van waarden op perceelsniveau.

Reactie gemeente:

Ad a.

Parkeervoorziening

De realisatie van de 8 parkeerplaatsen langs de inrit zorgt volgens de provincie voor verdichting van de openheid van het landschap. De provincie raadt aan om de parkeerplaatsen te clusteren op of aan het erf. In de parkeerparagraaf in het bestemmingsplan is beredeneerd dat parkeren op het erf niet mogelijk is vanwege ruimtegebrek. De mogelijkheid om een parkeerzone achter het erf aan te leggen is echter ook niet wenselijk, aangezien dat eveneens zorgt voor verstoring van het open landschap vanaf de Oostwaard gezien. Daarnaast zal de ruimte op het erf nodig zijn voor de activiteiten. De voorgestelde parkeeroplossing langs de inrit met lindebomen wordt beredeneerd de minst versturende oplossing te zijn.

Ad b.

Kernrandzone

In het bestemmingsplan werd expliciet verwezen naar het provinciale kernrandzonebeleid. De provincie achtte de toepassing van dit artikel uit de PRV niet op zijn plaats. De alinea over de kernrandzone is daarom verwijderd uit het bestemmingsplan.

Conclusie

Ad a. In het plan is in paragraaf 4.10 onderbouwd waarom gekozen is voor de parkeren langs de toegangsweg. Het gaat hier om de plek die het minst verstoord en het best landschappelijk inpasbaar is.

Ad b. de passage over de kernrandzone is verwijderd.

De aanpassingen zijn akkoord.

2.1.3 ODRU

De ODRU heeft in haar advies op een aantal onderdelen gevraagd de onderbouwing aan te vullen

a. Lucht: Graag de concentraties voor de luchtkwaliteit verder onderbouwen en toetsen.

b. Externe veiligheid: Ingaan op de zelfredzaamheid en groepsrisico

c. Archeologie: Bescherming van de archeologische waarden goed regelen.

d. Onderbouwing gebiedsbescherming/stikstof en soortenbescherming aanvullen.

Reactie gemeente:

Ad a. paragraaf 4.6 Luchtkwaliteit is aangevuld en akkoord

Ad b. paragraaf 4.7 Externe veiligheid is aangevuld en akkoord. Het advies van de VRU is als bijlage 1 en 2 bij het plan gevoegd

Ad c. paragraaf 4.8 Archeologie en cultuurhistorie is aangevuld en akkoord. De onderzoeken zijn als bijlage 3 bijgevoegd.

Ad d. paragraaf 4.4 Ecologie is aangevuld. In artikel 12.4 van de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor er sloop of verbouw plaats mag vinden eerst een ecologisch onderzoek gedaan moet worden.

Daarnaast is er in paragraaf 4.4 ingegaan op de gebiedsbescherming

Conclusie:

De aanpassingen zijn akkoord

3 Conclusie

De gemaakte vooroverleg reactie leiden tot de volgende aanpassingen.

- a. De keuze voor het parkeren langs de toegangsweg is in paragraaf 4.10 nader onderbouwd
- b. De passage over de kernrandzone is komen te vervallen
- c. Het hoofdstuk Milieutechnische haalbaarheid is op onderdelen een gepast en de benodigde onderzoeken en bijlagen zijn toegevoegd.

Het plan is akkoord voor ter inzage legging.