

Verslag van het gevoerde vooroverleg met de Provincie Utrecht en het Waterschap HDSR.

Reactie Provincie Utrecht

D.d. 6 juni 2019 heeft de Provincie schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan Reepad 1,2,3, Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Zie onderstaande brief.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

DATUM 6 juni 2019
ZAAKNUMMER Z-GRO_VBP-2019-1007
NUMMER 81F2B4F9
UW BRIEF VAN 2 mei 2019
UW NUMMER
BULAGE(N)

TEAM GRO
REFERENTIE de heer P.A. Regter
DOORKIESNUMMER 030-2582518
FAX 030-2583139
E-MAILADRES Almer.Regter@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Reactie voorontwerpbestemmingsplan
Reepad 1, 3, 5 Driebergen-Rijsenburg

Geacht college,

In uw e-mail van 2 mei 2019 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Reepad 1, 3, 5 Driebergen-Rijsenburg" van uw gemeente.

Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (verder: PRV)

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen

Ter plaatse is momenteel een paardenhouderij gevestigd. Het plan voorziet in het beëindigen van deze bedrijfsactiviteiten en het slopen van 1.900 m² aan bedrijfsbebouwing. In het plan wordt voorgesteld om in ruil voor deze sloop twee woningen terug te bouwen, aangevuld met de realisatie van 5.000 m² natuur en nog enkele specifieke groene aspecten. De nieuw geplande woningen liggen in een lijn, ruim buiten het voormalige bedrijfsperceel en zijn respectievelijk 800 m² en 1.000 m² groot gedacht.

De Ruimte voor ruimte regeling vindt zijn basis in artikel 3.11 van de PRV. Deze regeling gaat uit van de bouw van een of meer woningen indien er sprake is van een agrarische bedrijfsbeëindiging waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Indien er 1.000 m² tot 2.500 m² wordt gesloopt kan er één woning worden gebouwd. Wanneer er 2.500 m² tot 4.000 m² wordt gesloopt is de bouw van twee woningen toegestaan. Er wordt onvoldoende oppervlakte gesloopt om in aanmerking te komen voor de bouw van twee woningen. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is evenwel mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is als voorwaarde gesteld dat de nieuw te bouwen woning(en) wordt (worden) gesitueerd op het voormalige bouwperceel. Ook hier geldt dat daarvan alleen kan worden afgeweken indien de situering elders leidt

Fysieke leefomgeving
Archimedenlaan 8
Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht
Telefoon 030-2589111

tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval leidt de geplande situering zelf niet tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Er wordt geen heldere onderbouwing gegeven die inzicht geeft in de kwalitatieve balans tussen het tekort aan sloopmeters en de groene maatregelen die worden voorgesteld. In elk geval wordt geconstateerd dat het perceel dat is voorgesteld ten behoeve van de 5.000 m² nieuw te realiseren natuur al grotendeels als zodanig bestemd is. De oppervlakte die al deze bestemming heeft kan nu niet meetellen als nieuwe natuurontwikkeling. De overige natuurimpuls zijn dermate summier dat deze slechts een zeer beperkte kwalitatieve winst opleveren. De verwijzing in de toelichting naar het Beheersplan De Groene Tuinen is moeilijk te zien als relevant voor het plangebied aangezien deze betrekking heeft op het groen in de nabijgelegen woonwijk.

De situering van de woningen buiten het bouwvlak leidt op zich niet tot de hertoe als voorwaarde gestelde ruimtelijke kwaliteitswinst. Ook wordt verder niet onderbouwd waarom deze situering in uw visie tot kwaliteitswinst zou kunnen leiden. De voorgestelde situering is vanuit het oogpunt van landschappelijke kwaliteit juist als ongewenst te beschouwen.

Ter onderbouwing wordt in de plantoelichting onder andere verwezen naar de ligging in het gebied dat in de PRV de aanduiding "kernrandzone" heeft. Deze constatering is op zich juist. Een kernrandzone biedt de mogelijkheid om op basis van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen toe te staan. In de plantoelichting ontbreekt echter een visie op de wijze waarop het plan bijdraagt aan een versterking daarvan. Daarmee is niet af te wegen in hoeverre de voorgestelde stedelijke ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de zin zoals bedoeld in de PRV en specifiek de toelichting op artikel 3.7.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de bepalingen van de PRV. Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met accounthouder de heer P.A. Regier in overleg te treden voor nadere afstemming. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

Ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderstaand zijn de opmerkingen van de Provincie cursief aangegeven, en de reacties van de gemeente niet cursief.

De Ruimte voor ruimte regeling vindt zijn basis in artikel 3.11 van de PRV. Deze regeling gaat uit van de bouw van een of meer woningen indien er sprake is van een agrarische bedrijfsbeëindiging waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Indien er 1.000 m² tot 2.500 m² wordt gesloopt kan er één woning worden gebouwd. Wanneer er 2.500 m² tot 4.000 m² wordt gesloopt is de bouw van twee woningen toegestaan. Er wordt onvoldoende oppervlakte gesloopt om in aanmerking te komen voor de bouw van twee woningen. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is evenwel mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De initiatienemer van het plan heeft in plaats van het benutten van de ruime bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, de wens te kennen gegeven twee nieuwe burgerwoningen te bouwen. Eén met een inhoud van maximaal 800 m³ (zoals in deze gemeente mogelijk is voor woningen in het buitengebied) en de ander met een inhoud van maximaal 1.000 m². In ruil daarvoor wordt het aanwezige agrarische bedrijf gesaneerd en worden alle aanwezige opstallen gesloopt (1.900 m²) en verhardingen verwijderd. De voormalige boerderijwoning wordt gehandhaafd als woning.

Ter compensatie van het tekort aan sloop, wordt, naast de al eerder aangegeven aanleg van 5.000 m² aanvullende natuur nog eens 2 ha extra nieuwe Natuur aangelegd. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden.

Door de aanleg van 2 ha extra nieuwe Natuur wordt de landschappelijke kwaliteit en daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied vergroot.

De overige natuurimpulsen zijn dermate summier dat deze slechts een zeer beperkte kwalitatieve winst opleveren. De verwijzing in de toelichting naar het Beheersplan De Groene Tuinen is moeilijk te zien als relevant voor het plangebied aangezien deze betrekking heeft op het groen in de nabijgelegen woonwijk.

Door de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap is de gewenste landschappelijke inpassing onderzocht. Tevens is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan sluit aan op het Beheersplan Groene Tuinen. Hierdoor ontstaat er een eenheid in de groenaanleg in het nieuwe bestemmingsplan en de naastliggende woonbuurt.

De situering van de woningen buiten het bouwvlak leidt op zich niet tot de hiertoe als voorwaarde gestelde ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt niet onderbouwd waarom deze situering in uw visie tot kwaliteitswinst zou kunnen leiden. De voorgestelde situering is vanuit het oogpunt van landschappelijke kwaliteit juist als ongewenst te beschouwen.

Het plangebied vormt de overgang tussen de naastliggende woonbuurt en het aansluitende buitengebied. De situering van de nieuwe woningen wijkt daarom af van het bebouwingsbeeld van een woonbuurt. De te bouwen woningen zijn niet pal naast de te handhaven bestaande woning gesitueerd, maar op kleine afstanden van elkaar.

Het klusteren van de 3 woningen zou een bebouwingsbeeld oproepen van een groepje woningen in een woonbuurt en dus niet van woningen in het overgangsgebied tussen woonbuurt en buitengebied. In het naastliggende buitengebied zijn woningen en bedrijfsgebouwen gesitueerd op ruime afstand van elkaar. Tussen de verschillende gebouwen liggen perceeltjes weiland. Dit bebouwingsbeeld is kenmerkend voor dit gedeelte van het buitengebied van Driebergen-Rijsenburg.

Ter onderbouwing wordt in de plantoelichting onder andere verwezen naar de ligging in het gebied dat in de PRV de aanduiding “kernrandzone” heeft. Deze constatering is op zich juist. Een kernrandzone biedt de mogelijkheid om op basis van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit stedelijke ontwikkelingen toe te staan. In de plantoelichting ontbreekt echter een visie op de wijze waarop het plan bijdraagt aan een versterking daarvan.

Versterking van de kernrandzone van het dorp Driebergen is van belang. Dit houdt in dat er een goede aansluiting wordt gemaakt op de bestaande bebouwing van de Lange Dreef, de oude lintbebouwing richting dorpskern en het buitengebied. De deels reeds bestaande buffer met de bestemming Natuur, tussen het plangebied en de naastliggende woonbuurt, wordt versterkt door uitbreiding van deze buffer met ca. 2 ha extra natuur. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het plangebied liggend in de kernrandzone wordt daardoor versterkt.

Bovendien, dingt de bebouwing ten opzichte van het oude plan 80 m minder diep het landschap in. De vervallen schuren en loodsen worden verwijderd. Het aanblik van dit deel van de dorpsrand wordt daardoor sterk opgeknapt.

Tot slot:

Door de aanleg van ca. 4 ha extra nieuwe Natuur en een zorgvuldige situering en inpassing van de 2 nieuwe woningen wordt de aansluiting op de naastliggende woonwijk én de overgang van het plangebied naar het omringende landschap verbeterd en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het plangebied versterkt.

Reactie van het Waterschap HDSR.

Het Waterschap heeft per e-mail aangegeven dat een digitale watertoets moet worden opgesteld.

Deze watertoets is inmiddels opgesteld en akkoord bevonden door het waterschap.

Onderstaand het verslag van het Waterschap.

datum 2-7-2019

dossiercode 20190702-14-20905

BETREFT RO-PLAN: bestemmingplan Reeweg 1,3,5 Driebergen-Rijsenburg

Aanvrager: stedenbouwkundig adviesbureau

Geachte heer/mevrouw De lange Stedebouw ,

U heeft via de website www.dewatertoets.nl een watertoetsproces gestart. De watertoets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Door het starten van een watertoetsproces via deze website, zorgt u er voor dat het waterschap alle relevante informatie krijgt om een goed advies te kunnen geven. Bij geen of weinig gevolgen voor water, kunt u snel door in uw procedure, zonder dat u hoeft te wachten op een reactie van het waterschap.

Deze email is automatisch gegenereerd naar aanleiding van uw ingevoerde gegevens. In dit document leest u de conclusie en krijgt u informatie over het vervolgproces voor uw ruimtelijke procedure.

Onze conclusie

Op basis van de digitale procedure concluderen wij dat uw plan bestemmingplan Reeweg 1,3,5 Driebergen-Rijsenburg **geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang)**. U kunt volstaan met een **standaard wateradvies** van het waterschap.

Argumentatie:

Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat uw ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Graag de volgende actie uitvoeren: | Bovenstaande conclusie betekent dat u geen verdere watertoetsproces met het waterschap hoeft door te lopen.

| Voor uw ruimtelijke plan kunt u gebruik maken van een standaard tekst. Wij verzoeken u onderstaande standaard waterparagraaf op te nemen in de toelichting of onderbouwing van uw plan.

| U dient de standaard waterparagraaf nog wel aan te vullen met uw eigen water- en rioleringsbeleid (indien van toepassing).

Vervolgproces

| Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij gaan deze melding archiveren.

| U hoeft met het waterschap geen (informeel) vooroverleg te hebben bij verdere planvorming, tenzij u dat zelf wenst of tenzij het plan verandert.

| Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw RO-plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij met u contact opnemen.

Contact

Indien u dat wenst, kunt u nadere informatie toesturen naar emailadres: watertoets@hdsr.nl. Per gemeente hebben wij een contactpersoon

RO-plannen en rioleringsplannen. Een overzicht van de contactpersonen vindt u op onze website <http://www.hdsr.nl/watertoets>

Geen verlening Watervergunning

LET OP: Dit formulier en deze watertoetsprocedure is **geen** aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingsfase. Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van

SAMENVATTING

datum 2-7-2019

dossiercode 20190702-14-20905

Gegevens:

| Aanvrager: De lange Stedebouw

| Emailadres aanvrager: gdlange@ziggo.nl

| Organisatie: stedebouwkundig adviesbureau

| Naam project: bestemmingplan Reeweg 1,3,5 Driebergen-Rijsenburg

| Plangebied grootte (m2): 42889

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Utrechtse Heuvelrug

Vragen:

Blijft de bebouwing staan en gaat het alleen om een interne functiewijziging? nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?
nee

Is er sprake van een toename van verhard oppervlak van méér dan 500 vierkante meter in stedelijk gebied of méér dan 1000 vierkante meter in landelijk gebied?
nee

Gaat u hemelwater bergen buiten uw plangebied?
nee

Vindt er een lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater?
nee

Wordt hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater? ja

Wordt hemelwater afgevoerd naar een hemelwaterriool? nee

Wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem? ja

Wordt hemelwater afgevoerd via een gemengd rioolstelsel? (bij nieuwbouw is dit niet gewenst volgens het beleid) nee

Op welke manier wordt afvalwater verwerkt? via bestaande rioolaansluiting Reeweg 1

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats? nee