

Gemeente Houten

**Ontwerpbestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal en
ontwerpomgevingsvergunning (UV 1248)**

Nota Zienswijzen

3 oktober 2012

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Zienswijzen	2
2.1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten	2
2.2. Sradwo B.V., Beusichemseweg 60, 3997 MK 't Goy	6
3. Bijlage	10

1. Inleiding

Conform artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening hebben het ontwerpbestemmingsplan Bouwlocaties Tull en 't Waal en de ontwerpomgevingsvergunning (UV 1248) zes weken (van 7 juni t/m 18 juli 2012) ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging was het voor een ieder mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning in te dienen. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een bezwaar- of beroepschrift als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal zijn er in deze periode twee zienswijzen tijdig binnengekomen. In deze nota zijn de ontvankelijke zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de ontvankelijke zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

2. Zienswijzen

2.1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

Ondanks dat er intensief vooroverleg heeft plaatsgevonden met het HDSR en er in een eerder stadium een negatief wateradvies is afgegeven, constateert het Hoogheemraadschap dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten nog altijd niet tegemoet komt aan het wateradvies. Het HDSR ziet zich derhalve genoodzaakt een zienswijze in te dienen.

Het HDSR vindt het bestemmingsplan op een aantal punten uit het wateradvies onvoldoende aangepast. Hierdoor heeft het plan nog steeds negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem. De eerste drie punten uit de zienswijze (zie hieronder) gaan in op deze onderdelen uit het wateradvies. Daarnaast zijn gemaakte afspraken uit het vervolgoverleg niet verwerkt. Dit betreft de laatste twee punten.

a. Kweldruk

In de waterparagraaf moeten de negatieve gevolgen en eventuele maatregelen beschreven worden van de verhoogde kweldruk in het gebied. De conclusies uit de waterparagraaf die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen zijn onjuist en gebaseerd op verkeerde aannames (uit eerdere rapporten). Het meest recente rapport (25 mei 2012) van DURA Vermeer dat het HDSR heeft gezien, concludeert namelijk wel degelijk dat er sprake is van een verhoogde kweldruk (er is immers sprake van 'opbarsting van watergangen'). HDSR vraag de gemeente het laatste rapport alsnog te laten goedkeuren door HDSR en de gevolgen en benodigde maatregelen hieruit op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Indien dit ruimtelijke consequenties heeft moeten de wijzigingen ook in de verbeelding worden doorgevoerd.

b. Beheer en onderhoud

De gemeente wil ervoor kiezen de toekomstige bewoners (van 20 woningen) zelf verantwoordelijk te maken voor het onderhoud en beheer van de watergang. Het HDSR adviseert dit niet te doen om 3 redenen:

- de ervaringsgegevens;
- het verschil met de noordelijker liggende woningen (waar wel onderhoud plaatsvindt door gemeente);
- de lastige positie Waterschap in aanspreken van burgers.

Het beheerprobleem zou bovendien eenvoudig te verhelpen zijn door de watergang te verplaatsen naar de straatkant. Nu de gemeente bij haar standpunt lijkt te blijven wil het HDSR nog overleg op dit punt. De door de gemeente aangedragen argumenten met betrekking tot risico's en kosten vindt het HDSR onvoldoende.

c. Drooglegging

Op afbeelding 5 op pagina 21 van de toelichting zijn verschillende grondwaterstanden opgenomen. Deze informatie komt niet overeen met de informatie uit de bijbehorende tekst. Bovendien

zijn deze gegevens door HDSR aan gemeente meegegeven ter voorbeeld. De data zijn afkomstig uit regionale metingen en niet van lokale metingen. De kans op een foutenmarge is daarmee groot. Graag ontvangt het HDSR een onderbouwing van de uiteindelijke gegevens met lokale data.

d. Oppervlaktewatercompensatie

Tijdens het overleg tussen gemeente en HDSR d.d. 30 maart 2012 is aangegeven dat ruimte voor groene oevers (talud 2:3) zou worden aangehouden, dit zou worden opgenomen in de toelichting. Dit is niet gebeurd. HDSR heeft het vermoeden dat de hele bestemming 'Water' als oppervlaktewater(compensatie) wordt berekend. Dit kan alleen het geval zijn als er een damwandconstructie/beschoeiing wordt toegepast. Dit is niet conform de afspraken over het talud uit het vooroverleg. De beschikbare ruimte voor waterberging zal derhalve niet gerealiseerd kunnen worden zonder aanpassing van het plan. Gevraagd wordt de afspraken van het vooroverleg van 30 maart 2012 in de toelichting en op de verbeelding van het plan op te nemen.

e. Kunstwerken

De afspraken ten aanzien van de onderwerpen 'ontsluiting over watergang, duiker, hemelwater en grondwater' zijn niet verwerkt in het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen in de toelichting.

Gemeentelijk antwoord

Sub a

Wij achten de zienswijze op dit punt **gegrond**.

In het onderzoek van Oranjewoud d.d. 15 november 2012 is onderzocht of geplande woningbouw negatieve gevolgen heeft voor de stabiliteit van de dijk. Tevens is onderzocht of de geplande watergangen geen negatieve gevolgen hebben voor kwel (piping). Dit rapport is in overleg met het HDSR samengesteld en door de betrokken medewerker van HDSR als 'goed' beoordeeld.

Het aanvullend onderzoek t.a.v. de opbarstberekening (d.d. 25 mei 2012) is besproken met het HDSR en initiatiefnemer en dit rapport is in dat overleg (d.d. 29 juni 2012) goedgekeurd.

Uit dit rapport blijkt dat er beperkingen moeten worden gesteld aan de bodemhoogte van de te verbreden sloten. Daarentegen moeten de sloten wel voldoende diep zijn, zodat ze niet te snel vol groeien. Indien noodzakelijk moeten er technische maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de slootbodem bij hoge waterstanden in de Lek opbarst. Deze technische maatregelen zullen in het kader van de te verlenen watervergunning worden onderzocht en overeengekomen.

Wijzigingen:

De waterparagraaf 4.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met de tekst:

“Bij hoge waterstanden in de Lek bestaat het gevaar dat de bodem van sloten achter de Lekdijk opbarst door de hoge kweldruk in de watervoerende lagen in de bodem achter de dijk. Er zullen dus beperkingen gesteld worden aan de slootbodemhoogte van de te graven sloten. Het waterschap zal in het kader van de Watervergunning de noodzakelijke eisen opleggen en eventuele aanvullende technische maatregelen eisen” (Slootbodemhoogte 0.00 meter + n.a.p.).

Sub b

Wij achten de zienswijze op dit punt **ongegrond**.

Locatie van de watergangen: De locatie van watergangen, zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan, maakt dat de er een optimale verkaveling voor de woningbouw ontstaat. De watergang aan de noordzijde van het plan is een bestaande watergang die vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden is. De watergang is eigendom van de gemeente en het onderhoud is nu al de verantwoordelijkheid van de gemeente Houten.

Een watergang tussen woningen en de openbare weg zoals HDSR wenst is altijd een barrière die met kostbare bruggen of dammen en duikers moet worden genomen. Een watergang tussen weiland en achtertuinen heeft dit probleem niet. Bovendien zou een watergang voor de woningen zou de kavels van de woningen te ondiep maken.

Daarbij zou door de noodzakelijke dammen het netto-oppervlak van de watergang weer te klein worden.

Beheer: De gemeente Houten zal het onderhoud van deze sloot voorover deze niet op haar eigendom ligt niet op zich nemen. In het buitengebied worden vrijwel alle tertiaire watergangen door particulieren onderhouden. De huidige greppel achter de woningen wordt nu ook al door particulieren onderhouden. Als voorafgaand aan de koop van de woning duidelijk gemaakt wordt dat de koper ook zijn deel van de sloot moet onderhouden kan een koper daar rekening mee houden. Het waterschap in haar eventuele handhaving van de Keur ook daar op wijzen. De wijze van beheer heeft geen ruimtelijke gevolgen.

Wij achten de zienswijze op dit punt ongegrond.

Kosten en risico: Met kosten en risico worden de kosten van het onderhoudswerk bedoeld en de grote kans op beschadiging aan het particulier eigendom op percelen. Deze kosten en de kosten die het risico met zich meebrengt is voor de gemeente de overweging om het onderhoud en het eigendom van de sloot niet op zich te nemen en bij de aangelegen particulieren te laten. Wij achten de zienswijze op dit punt ongegrond.

Wijzigingen:

Geen wijzigingen

Sub c

Wij achten de zienswijze op dit punt **gegrond**.

Gebruikte waarden: De waarde van de getallen in de tekst en de illustratie zijn inderdaad niet geheel gelijk. In de tekst staan veelal bandbreedten in de illustratie staan alleen enkele getallen. De enkele getallen in de illustratie vallen wel binnen de marges van de bandbreedte in de tekst. Niet overal is de bandbreedte aangegeven Dit wordt aangepast. Belangrijkste is dat aange-
toond wordt dat er bij een vloerpeil van een voldoende drooglegging is van 0.95 m1 en 1.25 m1 en de ontwatering onder de woningen ca.0.50 m1 - 0.80 m1r bedraagt.

Opbolling: De hoogtematen van de maaiveld en oppervlaktewater zijn lokale waarden. De exacte opbolling zal kunnen verschillen. Het kengetal voor de gemiddelde opbolling van de grondwaterstand tussen watergangen is 20 tot 30 cm. In de berekening is uitgegaan een opbolling van 0.65 cm. In de berekening is dus sprake van een grote veiligheidsmarge.

Wijzigingen:

Aan de waterparagraaf 4.4.5 worden toegevoegd “vloerpeil tussen de 1.90 en de 2.20 m1” en in de illustratie wordt 2.00 vloerpeil vervangen door “vloerpeil tussen 1.90 meter en 2.20 meter + n.a.p.”

Sub d

Wij achten de zienswijze op dit punt **ongegrond**.

In het plan is rekening gehouden met groene taluds aan de watergangen van 2:3. Het bestemmingsvlak op de verbeelding is gelijk aan het geplande wateroppervlak bij een waterstand van 0.75 m1 n.a.p.

Wijzigingen:

De waterparagraaf 4.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met de tekst:

“Het op de kaart aangegeven vlak met de bestemming Water heeft betrekking op het wateroppervlak bij een waterstand van 0.75 m1 + n.a.p.. Nieuwe watergangen hebben een talud van 2:3”.

Sub e

Wij achten de zienswijze op dit punt **ongegrond**.

Het bestemmingsplan is niet het platform om gedetailleerde technische zaken rond bruggen en duikers vast te leggen. Alle noodzakelijke duikers passen binnen de bestemmingen van het bestemmingsplan. Daar gaat het om. De details worden geregeld in de Watervergunning. Er zijn geen gemalen of persleidingen van het Hoogheemraadschap binnen het bestemmingsplan aanwezig.

Wijzigingen:

Paragraaf 4.4.4.: (Diameter 400 mm hoogte +090 m1 + n.a.p.) verwijderen en vervangen door: "In de watervergunning zal het hoogheemraadschap eisen t.a.v. de diameter en de hoogte opleggen

2.2. Sradwo B.V., Beusichemseweg 60, 3997 MK 't Goy

Sradwo BV geeft namens zijn cliënt, dhr. van Doorn, aan dat zij niet tegen de komst van woningen zijn, maar wel de vrezes voor een beperking van de bedrijfsvoering met de komst van de woningen.

a. Spuitzone

Reclamant heeft eerder al aangegeven dat zijn bedrijf volgens de wettelijke normen een spuitzone van 50-meter heeft waar de gemeente formeel (volgens jurisprudentie) buiten zou moeten blijven met de bouw van nieuwe woningen, zodat dit geen beperking zou opleveren voor zijn huidige bedrijfsvoering.

Reclamant geeft aan dat hij niet in kan schatten of de 'onderbouwing toelichting spuitzone', die de gemeente heeft laten maken om te onderbouwen dat er in deze situatie ook op kortere afstand (24-29 meter) gebouwd kan worden, in relatie tot de bestaande jurisprudentie, de toets van de Raad van State zou doorstaan.

Eerder heeft reclamant aangegeven dat hij graag via een zienswijze en vervolgens beroepsprocedure bij de Raad van State, waarbij vooraf afspraken worden gemaakt over de mogelijke uitkomsten van een dergelijke procedure, had willen laten toetsen in hoeverre het uitoefenen van zijn activiteiten (fruitteelt) ook in de toekomst mogelijk blijft.

Deze optie, waarbij de nieuwbouw geen vertraging op zou lopen (reclamant geeft aan dat dit altijd zijn insteek is geweest), is door de gemeente niet aanvaard.

b. Archeologie

Door het toevoegen van het deel van het perceel van cliënt is er geen onderbouwing aangegeven waarom de archeologiewaarden op deze locatie zijn vervallen. Uit het parapluplan blijkt dat deze er wel zitten. Dit is vooral een probleem nu vanuit de 'onderbouwing toelichting spuitzone' wordt overwogen om een haag te realiseren. (indien dit meer dan 100 m2 is en diepwortelende beplanting betreft).

c. Waterwingebied

Reclamant verzoekt, gelet op de definities die de provincie in haar provinciaal beleid gebruikt, de term "waterwingebied in artikel 16.1 te vervangen door de term 'boringsvrije zone', zodat er geen onduidelijkheid gaat bestaan over het wettelijk gebruiksvoorschrift ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen die wel toegestaan zijn in boringvrije zones, maar niet in waterwingebied.

d. Onderbouwing toelichting spuitzone

Het eenvoudig overleggen van een standaardberekenningswijze is door de Raad van State niet geaccordeerd. er dient een specifiek rapport overlegd te worden voor afwijking van de 50-meter zone.

Tevens is maar op een zestal middelen geanalyseerd, terwijl er 111 zijn toegelaten.

Ook de onderzoeksgegevens kloppen niet/zijn achterhaald. Thiram is sinds 2011 niet meer toegelaten voor appel- en perenteelt. Toekomstige toelating is evenwel niet uitgesloten, waarbij hernieuwt gebruik reclamant niet in de weg staat.

Tot slot geeft reclamant via ene berekening aan waarom de berekening/ het rapport niet klopt. Reclamant verzoekt om een specifiek onderbouwing voor onderhavige situatie.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a

Wij achten de zienswijze op dit punt **ongegrond**.

Er is een aanvullend deskundige advies gevraagd (Weerlegging zienswijze d.d. 6 augustus 2012). Deze is als bijlage 1 aan deze nota toegevoegd.

De komst van de woningen op 24 tot 29 meter van de grens van het fruitbedrijf geeft geen extra beperkingen van de bedrijfsvoering. Ook in de huidige situatie is er sprake van woningen op korte afstand van het fruitbedrijf. De nieuwe woningen staan op een grotere afstand van het fruitbedrijf. Ook als woningen buiten de door de Raad van State gehanteerde 50 meter van een fruitbedrijf staan moet er aan de hand van de specifieke situatie onderbouw worden of er sprake is van een toelaatbare situatie. Uit de het onderzoek van de universiteit Wageningen "Drifblootstelling binnen 50 meter van de perceelgrens bij bespuiting van fruitboomgaarden " blijkt dat in deze situatie een afstand tussen de fruitbomen en de woonbestemming van 20 meter voldoende is. De exploitant van het fruitbedrijf is nu al verplicht drift-beperkende spuittechnieken en een teeltvrijzone aan te houden om vervuiling van de naastgelegen sloot te voorkomen.

Wijzigingen:

Geen wijzigingen

Sub b

Wij achten de zienswijze op dit punt **gegrond**.

De archeologiewaarden op deze locatie zijn ook geenszins vervallen. Op dit moment geldt de archeologische bescherming immers ook al . Het gemeentelijke archeologiebeleid, vastgelegd in de 'Archeologische maatregelenkaart van de gemeente Houten, is al bestaand beleid sinds december 2007 en is vervolgens vastgelegd in een paraplubestemmingsplan voor het hele Buitengebied.

Als er een haag binnen het gebied met de bestemming Archeologische-Waarde-1 geplant moet worden zal er eerst archeologisch onderzoek gedaan moeten worden. De gemeente gaat er voornamelijk van uit dat de aanplant van een haag niet noodzakelijk is.

Wijzigingen:

In hoofdstuk 4.8 is duidelijk gemaakt dat de "Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten" al bestaand beleid is en dat deze december 2007 is vastgesteld.

In de regels en op de plankaart zijn de betreffende Archeologie-dubbelbestemmingen(1 en 3) opgenomen. Aanleg (van bijvoorbeeld een haag) wordt daarbij gekoppeld aan vooronderzoek. Op deze wijze worden mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd.

Sub c

Wij achten de zienswijze op dit punt **gegrond**.

Wijziging:

De term "waterwingebied" is in de toelichting, regels en op de verbeelding gewijzigd in "boringsvrije zone".

Sub d

Wij achten de zienswijze op dit punt **ongegrond**.

Wij wijzen ook hier naar bijlage 1 bij deze nota.

Het onderzoek Wageningen "Drifblootstelling binnen 50 meter van de perceelgrens bij bespuiting van fruitboomgaarden " is een gedegen en representatief onderzoek.

In het wettelijke gebruiksvoorschrift zijn de toegestane hoeveelheden afhankelijk van de situatie en de gehanteerde spuitmethode. Omdat de teeltvrije zone t.o.v. de watergang 3 meter bedraagt moet er nu al met drifbepurende spuitmethode gewerkt worden. Deze situatie is in de berekening betrokken. Het uitgangspunt dat zondermeer de hoogste hoeveelheid middelen per hectare gebruikt zou mogen worden is dus onterecht.

Wijzigingen:

Geen wijzigingen

Ambtelijke wijziging.

Omdat een spuitzone van 20 meter breedte voldoende is in een situatie zonder afschermd Haag is de aanplant van een haag niet voorzien. In de toelichting staat dit fout aangegeven. De regels en toelichting voor drifbepurende maatregelen voor bestrijdingsmiddelen die bij de fruitteelt gelden moeten worden toegevoegd.

Wijziging:

Artikel 1, begrippen, begrip toevoegen:

"1.32: Drift: Niet-gecontroleerde en ongewenste verplaatsing van een gewasbeschermingsmiddel of waterdruppeltjes via de lucht tot buiten het toepassingsgebied onder invloed van de wind.

:

Hoofdstuk 4.10 van de toelichting, de zin: “Hierop zal een hoge groene haag worden aangeplant” verwijderen.

Hoofdstuk 4.10 van de toelichting; de tekst toevoegen: .

“Om het risico van verspreiding van bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard door drift nog verder terug te dringen mag op de gronden waar fruitteelt is toegestaan, alleen gewerkt worden met spuittechnieken die drift tot minder dan 5% terugdringen (bv. een gecertificeerde tunnelspuitmachine met een drifreductieklasse van 95%).”

Art 3.3.1 is als volgt aangevuld (cursief):

Het gebruik van gronden ten behoeve van fruitteelt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt', met dien verstande dat chemische bestrijdingsmiddelen en gewasbeschermingsmiddelen alleen mogen worden verwerkt met apparatuur met een drifreductieklasse van 95% danwel maatregelen worden genomen die in de zelfde mate de drift tot buiten de aanduiding fruitteelt beperken.

3. Bijlage

Hierna vindt u het externe advies van 'omgevingsjurist' als beantwoording van de opmerkingen van reclamant aangaande het bouwen binnen de spuitzone.