

Bestemmingsplan Rijnenburg

Nota van overleg



Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Mei 2014

INHOUD

Inleiding	4
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	5
Reactie 1 (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)	5
Reactie 2 (Gemeente IJsselstein)	6
Reactie 3 (LTO Noord)	7
Reactie 4 (Provincie Utrecht)	9

Inleiding

Over het bestemmingsplan Rijnenburg is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vooroverleg gepleegd met de volgende betrokken bestuursorganen:

Provincie Utrecht
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Defensie
N.V. Nederlandse Gasunie
Gemeente Nieuwegein
Gemeente IJsselstein
Gemeente Woerden
Ministerie van LNV
LTO Noord
Recreatie Midden-Nederland
Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern
Commissie voor Welstand en Monumenten

Van onderstaande bestuursorganen is een reactie ontvangen:

	Naam	Adres	Plaats
1	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Poldermolen 2	Houten
2	Gemeente IJsselstein	Overtoom 1	IJsselstein
3	LTO Noord	Fonteinlaan 5	Haarlem
4	Provincie Utrecht	Archimedeslaan 6	Utrecht

Indeling van deze nota

Hieronder wordt ingegaan op de reacties van de betrokken bestuursorganen. Daarbij is aangegeven of de opmerkingen aanleiding geven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Reactie 1 (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (verder: Hoogheemraadschap) geeft in haar reactie aan dat op 14 oktober 2013 reeds positief is geadviseerd op de concept waterparagraaf. Dit in het kader van het informele vooroverleg tussen de gemeente en het waterschap. De opmerkingen die toen zijn gemaakt, zijn verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Het Hoogheemraadschap adviseert nu dan ook positief op het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan voldoet aan hun belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Zij merkt daarbij het volgende op.
 - het bestemmingsplan is conserverend van karakter, er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt;
 - de primaire watergangen en bijbehorende beschermingszones zijn correct op de verbeelding opgenomen;
 - de niet-direct-kerende primaire watergang langs de Meerndijk is correct op de verbeelding opgenomen;
 - voor de ontwikkeling van de Nieuwbouwlocatie Rijnenburg heeft het waterschap samen met de gemeente een voorlopig Waterhuishoudingsplan Rijnenburg 1.1 opgesteld (maart 2011). Met het uiteindelijke Waterhuishoudingsplan wordt een stevige basis gelegd voor de realisering van het watersysteem.

Reactie:

De punten die het Hoogheemraadschap aangeeft worden voor kennisgeving aangenomen.

2. Het Hoogheemraadschap stelt vervolgens voor om een passage op pagina 47 van de toelichting op het plan met betrekking tot overige waterkeringen te schrappen. In het plangebied Rijnenburg liggen geen overige waterkeringen.

Reactie:

Het advies van het Hoogheemraadschap wordt overgenomen. De toelichting wordt aangepast.

3. Tot slot geeft het Hoogheemraadschap aan dat zij betrokken wenst te blijven in het vervolgproces van het bestemmingsplan.

Reactie

Aan deze wens kan worden voldaan.

Reactie 2 (Gemeente IJsselstein)

De gemeente IJsselstein geeft in haar reactie aan geen aanleiding te zien om een inhoudelijke reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Rijnenburg.

Reactie:

De reactie van de gemeente IJsselstein wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 3 (LTO Noord)

LTO Noord geeft in haar reactie aan met name te hebben gekeken naar de agrarische belangen binnen de gemeente. In het algemeen kan LTO Noord zich redelijk vinden in de voorgestelde regels, op een aantal punten doet zij voorstellen voor verdere verfijning of wijziging van de regels.

1. In de afgelopen twintig jaar heeft de agrarische functie zich binnen het plangebied steeds verder teruggetrokken en is niet zwaar geïnvesteerd in nieuw- of verbouw van bedrijven. Het is echter niet juist om het ontbreken van ontwikkelingen één op één door te vertalen naar de komende periode. Bij meerdere agrarische ondernemers bestaat wel degelijk de behoefte om het bedrijf te vernieuwen en uit te breiden. LTO Noord verzoekt dan ook om meer dan 10% uitbreidingsruimte op te nemen in het bestemmingsplan, omdat de maat van 10% geen recht doet aan de uitbreidingsbehoefte die een aantal ondernemers heeft.

Reactie:

Het bestemmingsplan Rijnenburg wordt door de gemeente Utrecht opgesteld als conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat bestaande, legaal tot stand gekomen situaties of vergunde situaties die nog gerealiseerd kunnen worden, een passende juridische regeling krijgen die voldoet aan de wettelijk actualiserings- en digitaliseringseisen.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen dat recht doet aan de bestaande situatie. In beginsel omvat het bouwvlak in ieder geval alle legaal tot stand gekomen bebouwing (zie ook punt 3). Om enige uitbreidingsruimte te bieden is in de regels de mogelijkheid opgenomen om de bebouwing met maximaal 10% van de oppervlakte uit te breiden. Naar de mening van de gemeente kan daarmee tegemoet worden gekomen aan een groeibehoefte. Vergaande initiatieven voor uitbreiding zijn ons niet bekend. Bouwinitiatieven die niet in deze regeling passen, kunnen indien gewenst vergund worden met een omgevingsvergunning al dan niet in combinatie met een bestemmingsplanherziening. Mede naar aanleiding van de reactie van LTO is aan de regels aan wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om het bouwvlak aan te passen en enigszins te vergroten (met ten hoogste 0,25 ha).

2. LTO Noord verzoekt om de bouwvlakken niet strak rondom de huidige bebouwing te leggen, zeker niet in situaties waarin sprake is van een gezonde bedrijfsvoering.

Reactie:

De vorm en plaats van de bouwvlakken is gebaseerd op de feitelijke, legale situatie, en sluit aan de voor- en zijkant aan bij het vigerende bestemmingsplan. Omwille van de gewenste openheid van het gebied zijn de bouwpercelen aan de achterzijde verkleind. In de laatste dertig jaar is bebouwing op deze plaatsen niet noodzakelijk gebleken, terwijl dergelijke bouwpercelen, die bebouwing mogelijk maken tot diep in het open landschap, niet wenselijk zijn.

3. In sommige situaties vallen volledige legaal aanwezige gebouwen of delen van verharding buiten het bouwvlak. LTO Noord verzoekt derhalve om de bouwvlakken af te stemmen op de feitelijke, legale situatie.

Reactie:

In enkele situaties ligt de bestaande bebouwing inderdaad buiten het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan worden die bouwvlakken aangepast volgens het onder onderdeel 2 aangegeven uitgangspunt. Verhardingen buiten het bouwperceel ten behoeve van de agrarische functie zijn toelaatbaar.

4. LTO Noord geeft aan dat binnen de agrarische bestemming een aantal werkzaamheden gekoppeld zijn aan een omgevingsvergunning. Voor werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van het normaal onderhoud en beheer van gronden geldt geen vergunningsplicht. LTO Noord verzoekt om expliciet aan te geven dat werkzaamheden als egaliseren, aanleggen en vervangen van drainage en het aanleggen en vervangen van verharding ten behoeve van kavelpaden en hiermee gelijk te stellen werkzaamheden onder het normaal onderhoud en beheer vallen.

Reactie:

Bij de bestemmingsomschrijving van verschillende bestemmingen is aangegeven dat op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap', het verboden is om bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. Het betreft werken en werkzaamheden zoals het ophogen, verlagen of afgraven van de gronden, het aanleggen van verhardingen, het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen en dergelijke. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, noodzakelijk zijn voor het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of reeds vergunde werken of werkzaamheden is het verbod niet van toepassing. Het aanleggen van drainage en het aanleggen van verhardingen voor kavelpaden vallen niet onder het normale onderhoud.

Reactie 4 (Provincie Utrecht)

De Provincie Utrecht heeft bij brief van 6 mei 2014 een reactie gegeven. Bij e-mail van 14 mei 2014 heeft de Provincie Utrecht haar vooroverlegreactie aangevuld.

Het bestemmingsplan geeft de Provincie geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang dat is weergegeven in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013. De provincie geeft enkele verbeteringsvoorstellen.

1. In de bijlage Cultuurhistorische landschapsanalyse is een goede basis neergelegd over de belangrijke structuren in het gebied. In paragraaf 2.2.1. zijn ook de kernkwaliteiten van het Groene Hart en de kwaliteitsgids opgenomen. Bij de planbeschrijving in paragraaf 3.2.5. over groen, openbare ruimte en water wordt echter geen link gelegd met de kernkwaliteiten. Het verdient de aanbeveling hier alsnog aandacht aan te besteden.

Reactie:

Het advies van de provincie om aandacht te besteden aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart en de kwaliteitsgids in paragraaf 3.2.5. over groen, openbare ruimte en water wordt overgenomen. De toelichting wordt hier op aangevuld.

2. Op bladzijde 12 wordt in de passage over "Landbouwgebied" gesteld dat voor het plangebied de provincie niet mee werkt aan de toevoeging van bouwkavels voor intensieve veehouderij en glastuinbouwbedrijven. Opgemerkt wordt dat de provincie ook niet meewerkt aan de nieuwe grondgebonden landbouw.

Reactie:

Deze aanvulling wordt in de toelichting en regels verwerkt.

3. Met betrekking tot de doorgroeimogelijkheden naar een agrarische bouwperceelgrootte van 2,5 ha wordt opgemerkt dat in het provinciaal beleid (artikel 4.13 van de PRV) is aangegeven onder welke voorwaarden dit mogelijk is. Het verdient aanbeveling deze voorwaarden in de plantoelichting te vermelden.

Reactie:

Deze aanvulling wordt in de toelichting verwerkt. Overigens maakt het bestemmingsplan een dergelijke uitbreiding niet mogelijk.

4. In de begripsbepalingen ontbreekt de definitie agrarisch bouwvlak. Geadviseerd wordt daarvoor de volgende definitie op te nemen:
Agrarisch bouwvlak: aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfs- woning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd.

Reactie:

De regels bevatten reeds een definitie van bouwvlak. Naar de mening van de gemeente is het toevoegen van de gevraagde bepaling niet noodzakelijk. De bestaande definitie is wel iets uitgebreid.

5. Artikel 1.8, lid b: de definitie voor grondgebonden landbouw is niet compleet. Het verdient aanbeveling de tekst nog aan te vullen met de volgende passage: "Bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt aan deze voorwaarde voldaan".

Deze bepaling kan in de toelichting als volgt toegelicht worden: voor het vaststellen van de veebezetting wordt gebruik gemaakt van de rekeneenheid Grootvee-eenheid (GVE) zoals vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, L329/3). In deze rekeneenheid is een melkkoe = 1,0 GVE, een kalf = 0,4 GVE, een paard = 0,8 GVE, een schaap of geit = 0,1 GVE.

Reactie:

Deze aanvulling wordt in de toelichting en regels verwerkt.

6. Artikel 1.56 intensieve veehouderij: de definitie van intensieve veehouderij is niet volledig, omdat ook een biologische veehouderij intensief kan zijn. De provincie stelt voor om de volgende definitie op te nemen:

Niet-grondgebonden veehouderij (intensieve veehouderij): agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalveren-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij.

Reactie:

Deze aanvulling wordt in de planregels en de toelichting verwerkt.

7. Artikel 3 (toelichting, bladzijde 61) en artikel 3.2.1, lid b: met een uitbreidingsruimte van 10% kan worden ingestemd, mits de totale omvang van het bouwperceel maximaal 1,5 ha bedraagt. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken tot maximaal 2,5 ha als dit noodzakelijk is voor de plaatsing van gebouwen en bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie (zie artikel 4.13 van de PRV).

Reactie:

De uitbreidingsruimte van 10% ziet op de uitbreiding van de bestaande oppervlakte aan legale bebouwing. De uitbreiding van de bebouwing moet passen binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. Bij de bepaling van de bouwvlakken is uitgegaan van de bestaande, legale bebouwing en is redelijke ruimte gelaten om de uitbreiding van 10% (en 20%) op de bebouwde oppervlakte ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. In de meeste gevallen is sprake van kleinere bouwvlakken dan in het geldende bestemmingsplan. In geen enkel geval is het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan Rijnenburg groter dan in het vigerende bestemmingsplan. Ook bouwvlakken met een omvang groter dan 1,5 ha komen niet voor.