

Notitie beantwoording Vooroverleg
Ontwerpbestemmingsplan
“Verzamelplan 2022”

Inleiding

Dit is een reactienota vooroverleg inzake het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan 2022”. Het ontwerpbesluit is naar diverse vooroverlegpartners gestuurd: Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De vooroverlegpartners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie op het plan te geven. Hieronder zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

Beantwoording vooroverlegreacties ambtshalve wijzigingen

	Vooroverlegreacties	Beantwoording gemeente
1	Provincie Utrecht	
1.1	Voor wat betreft de ambtshalve wijzigingen is het artikel 9.3 “instructieregel legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functies” relevant. Het is goed om, waar relevant, naar dit artikel te verwijzen en de onderbouwing hierop, indien nodig, op uit te breiden.	Dit is juist geconstateerd. De onderbouwing is hierop, waar relevant, uitgebreid.
1.2	Een aantal percelen (gelegen nabij Langbroekerdijk A 17) hebben de bestemming agrarisch (zonder waarden), terwijl deze in het NNN en/of in Natura 2000 zijn gelegen. Voor Natua 2000 gronden is de landelijke afspraak dat deze gronden een natuurbestemming krijgen. Voor NNN gronden zou het logisch zijn om aan de agrarische bestemming natuurwaarden toe te voegen. Gelet op het karakter van het Verzamelplan willen wij voorstellen om dit in het Verzamelplan mee te nemen.	Dit zijn gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. Het ontwerpbestemmingsplan is ver gevorderd en gelet op de deelnemers die wachten op het Verzamelplan om verder te kunnen met hun initiatieven, is het te kort dag om deze locaties nog op te nemen in het Verzamelplan. In een volgende ronde worden deze omissies hersteld.
1.3	Voor de wijziging “Langbroekerdijk A ong. te Langbroek (nabij nr. 13)” is niet duidelijk te achterhalen of het hele stuk daadwerkelijk hoogstamboomgaard is. De boomstructuren wijzen hier niet op. Is het gehele gedeelte daadwerkelijk hoogstamboomgaard?	In de toelichting van het Verzamelplan is een verbeelding met het plangebied opgenomen. In deze verbeelding was het plangebied verkeerd aangeduid. Het plangebied omvat niet het zuidelijke gedeelte met populieren, wat tevens is aangeduid als NNN. Dat gedeelte blijft bestemd als “Bos”. Dit is aangepast in de toelichting en verbeelding van het Verzamelplan.

1.4	Voor de wijziging “Langbroekerdijk A ong. te Langbroek (nabij nr. 13)” geldt dat de bestemming “Bos” wordt omgezet naar “Agrarisch” met aanduiding “Hoogstamboomgaard” en waarde “Landschap”. Binnen de agrarische bestemming zijn veel meer niet-natuurlijke activiteiten mogelijk en is de ontwikkeling naar natuur niet meer mogelijk. Er wordt dus niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 6.2 van de IOV.	De agrarische bestemming is in het bestemmingsplan “Buitengebied 2015” abusievelijk bestemd als “Bos”. De originele bestemming betrof “Agrarisch”. De gronden die abusievelijk als “Bos” zijn bestemd, zijn in de IOV niet aangeduid als NNN. Daarmee is er geen sprake van strijdigheid met het IOV. Daarbij geldt dat enkel een omissie wordt hersteld.
1.5	Voor de wijziging “Langbroekerdijk A 84” geldt dat het perceel is gelegen in NNN. De aanwezigheid van de agrarische schuur valt niet onder het overgangsrecht van de IOV. Immers volgens artikel 10.2i. (Overgangsrecht aanpassing bestemmingsplan) was ten tijde van de vaststelling van de IOV het bestemmingsplan Buitengebied 2015 geldend. Hierin was de schuur niet opgenomen. Uitgangspunt voor de beoordeling is dus dat er geen schuur mogelijk was volgens het bestemmingsplan. Hetgeen betekent dat de artikelen 6.2 en 6.3 van de IOV van toepassing zijn. Een bestemmingsplan mag geen ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van NNN. Nu de schuur reeds sinds 1990 aanwezig (vergund) is, valt de oppervlakte niet onder NNN omdat sprake is van bestaande legale bebouwing. Er vindt dus geen vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van NNN plaats. Dit dient nog wel in de toelichting omschreven te worden.	Dit is juist geconstateerd en de toelichting van het Verzamelplan is hierop aangepast.
1.6	Voor de wijziging “Bunkerschip Stadshaven” geldt dat de locatie is gelegen in NNN. De mogelijkheden voor natuurontwikkeling nemen toe nu ter plaatse geen bunkerschip kan worden aangemeerd. Er wordt hiermee voldaan aan de IOV. Dit dient nog wel in de toelichting opgenomen te worden.	Dit is juist geconstateerd en de toelichting van het Verzamelplan is hierop aangepast.
1.7	Voor de wijziging “Langbroekerdijk A 123” geldt dat de tuinmanswoning is gelegen in NNN. Het	Dit is juist geconstateerd en de toelichting van het Verzamelplan is hierop aangepast.

	gebruik als woning valt niet onder het overgangsrecht van de IOV. Immers volgens artikel 10.2i. (Overgangsrecht aanpassing bestemmingsplan) was ten tijde van de vaststelling van de IOV het bestemmingsplan Buitengebied 2015 geldend. Hierin was de mogelijkheid om te wonen in de tuinmanswoning niet opgenomen. Uitgangspunt voor de beoordeling is dus dat er geen bewoning mogelijk was volgens het bestemmingsplan. Hetgeen betekent dat de artikelen 6.2 en 6.3 van de IOV van toepassing zijn. Een bestemmingsplan mag geen ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van NNN. Nu het gebruik als woning van de tuinmanswoning al sinds 1975 vergund is, en er ook geen feitelijke wijziging plaatsvindt van de bebouwde oppervlakte, is hiervan geen sprake (art. 6.3 lid 2). Dit dient nog wel in de toelichting omschreven te worden.	
2	Veiligheidsregio Utrecht	
2.1	Geen opmerkingen gemaakt.	Niet van toepassing.
3	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	
3.1	Geen opmerkingen gemaakt.	Niet van toepassing.

Beantwoording vooroverlegreacties Bredeweg 26

	Vooroverlegreacties	Beantwoording gemeente
4	Provincie Utrecht	
4.1	De ontwikkeling leidt tot een toename aan bebouwingsmogelijkheden binnen de woonbestemming, maar tegelijkertijd worden elders bouwwerken gesloopt en wegbestemd. Het is mij in de onderbouwing niet duidelijk geworden hoe en waar het wegbestemmen plaatsvindt. Dit dient tegelijkertijd planologisch geregeld te worden.	Voor de ontwikkeling worden twee losse veldschuren gesloopt. Een veldschuur aan de Broekweg ongenummerd in Wijk bij Duurstede (met aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – schuur” in het geldende bestemmingsplan) van 51 m², welke reeds is gesloopt, en een veldschuur aan de Dwarsdijk 1 in Cothen van 20 m² (zonder planologische aanduiding, maar met

		bouwvergunning), welke nog niet is gesloopt. Voor de sloop is in het Verzamelplan een voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen. Voor de veldschuur aan de Broekweg geldt dat hiervoor tevens de planologische aanduiding (in het Verzamelplan) wordt wegbestemd.
4.2	Een suggestie die we graag meegeven is om ter hoogte van het weggetje naar de hooiberg geen woonbestemming/stedelijke functie op te nemen. Hiermee kan zekerheid worden ingebouwd met betrekking tot het doorzicht op en langs de hooiberg.	Ter hoogte van deze weg ligt al een woonbestemming. Deze bestemming wordt niet aangepast. Het doorzicht op en langs de hooiberg wordt gewaarborgd door de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming. Daarin staat dat bijbehorende bouwwerken enkel mogen worden opgericht op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarmee is het niet mogelijk om binnen de volledige woonbestemming bijbehorende bouwwerken op te richten.
4.3	Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, omdat de oppervlaktegrens niet overschreden wordt. Ik mis echter een onderbouwing dat de dieptegrens (50cm) niet overschreden zal worden met de bouw van de nieuwe woningen, voordat archeologisch onderzoek pas afgeschreven kan worden.	Dit juist geconstateerd. De onderbouwing is hierop aangepast. Voor deze ontwikkeling geldt dat met het bestemmingsplan extra vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken worden toegestaan binnen de woonbestemming. Daarbij blijft de archeologische dubbelbestemming van kracht. Daarmee zijn eventuele archeologische waarden, bij een bouwproject waarbij de dieptegrens wordt overschreden, beschermd, omdat te zijner tijd alsnog een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voor het bijbehorend bouwwerk.
5	Veiligheidsregio Utrecht	
5.1	Ik constateer dat deze locatie niet voldoet aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m³/h. Omdat het plan in het buitengebied ligt, is mijn advies om contact op te nemen met afdeling Team Ondersteuning Repressie (opv@vru.nl) van de VRU. Deze afdeling kan voor u verder bepalen hoe het beste invulling gegeven kan worden aan voldoende bluswatervoorzieningen.	Dit is juist geconstateerd. Op het moment dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal de VRU om advies worden gevraagd over het project.

6	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	
6.1	Geen opmerkingen gemaakt.	Niet van toepassing.

Beantwoording vooroverlegreacties Dwarsdijk 5

	Vooroverlegreacties	Beantwoording gemeente
7	Provincie Utrecht	
7.1	Het landschappelijk inpassingsplan bevat goede uitgangspunten voor een kwalitatieve landschappelijke inpassing. Als suggestie geef ik graag mee dat meer variatie in de vorm van de schuurwoningen het één-erfprincipe zou versterken.	Deze suggestie is meedegeleed aan de initiatiefnemer.
7.2	Het plangebied ligt in matig “kwetsbare strategische grondwatervoorraad” en niet in de “Beschermszone drinkwaterwinning” zoals op pagina 14 van de onderbouwing wordt beschreven.	Dit is niet juist geconstateerd. In de omgevingsvisie is de locatie gelegen in “Beschermszone drinkwaterwinning”. In de verordening is de locatie gelegen in “Matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad”, zoals opgenomen in de onderbouwing.
7.3	Het initiatief bestaat uit het realiseren van twee nieuwe woningen. Nieuwe woningen worden niet op het gasnet aangesloten. Van belang zal zijn welke energiesystemen uiteindelijk worden toegepast. Daarbij willen wij verzoeken de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning te borgen. In dit kader is artikel 3.11 IOV van belang. Het is vooral belangrijk om het risico op aantasting van de beschermende kleilagen boven het grondwater te voorkomen (onder meer bij bodemenergiesystemen).	In de onderbouwing wordt aandacht besteed aan artikel 3.11 IOV.
8	Veiligheidsregio Utrecht	
8.1	De bluswatervoorzieningen zijn voldoende. Ik constateer dat het plan voldoet aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op	Niet van toepassing.

	maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m ³ /h.	
9	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	
9.1	Geen opmerkingen gemaakt.	Niet van toepassing.

Beantwoording vooroverlegreacties Graaf van Lynden van Sandenburgweg 19a

	Vooroverlegreacties	Beantwoording gemeente
10	Provincie Utrecht	
10.1	Er wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, omdat de oppervlaktegrens niet overschreden wordt. Ik mis echter onderbouwing dat de dieptegrens (50cm) niet overschreden zal worden met de bouw van de nieuwe woningen, voordat archeologisch onderzoek pas afgeschreven kan worden.	Voor deze ontwikkeling geldt dat er enkel sprake zal zijn van een functiewijziging (van bijgebouw naar woning/hoofdgebouw). Daarbij blijft de archeologische dubbelbestemming van kracht. Daarmee zijn eventuele archeologische waarden beschermd voor eventuele toekomstige ingrepen.
10.2	In het document heeft men het over het BWP en het onderwerp Schoon oppervlaktewater en toch ontbreekt er helaas aandacht voor KRW. Het plangebied grenst aan het KRW-waterlichaam Kromme Rijn. Het realiseren van het plan mag niet zorgen voor een permanente verslechtering van het KRW-waterlichaam. Is er in dit kader overleg geweest met het waterschap over de noodzaak van een KRW-toets?	Met het Hoogheemraadschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap is op dit moment akkoord met de plannen zoals deze voorliggen.
10.3	In paragraaf 4.3.1 staat dat de gevelbelasting ten gevolge van de N229 60 dB bedraagt. Dit is inclusief de aftrek dus exclusief aftrek is dit 65 dB. Deze waarde is hoger dan de plandrempel van 61 dB. Zoals het nu lijkt is er geen beoordeling geweest irt het Actieplan geluid van de provincie Utrecht.	Dit is juist geconstateerd en aangepast in de onderbouwing en het onderzoek. Er is een beoordeling geweest met betrekking tot het Actieplan geluid, dit is eveneens verwerkt in de onderbouwing en het onderzoek.
10.4	In paragraaf 4.4.2 staat dat een scherm van 4 meter hoogte en een lengte van 110 meter financieel niet haalbaar is, terwijl bij paragraaf	Dit is juist geconstateerd en aangepast in de onderbouwing en het onderzoek.

	4.4.3 staat dat er geen maatregelen aan de woning noodzakelijk zijn. Paragraaf 4.4.2 suggereert een hoge geluidbelasting en paragraaf 4.4.3 juist een lage geluidbelasting. Dit lijkt in samenhang niet met elkaar te kloppen.	
10.5	Bij paragraaf 4.4.4 staat dat er een hogere grenswaarde van 49 dB benodigd is, dit komt niet overeen met de waarde bij 4.3.1.	Dit is juist geconstateerd en aangepast in de onderbouwing en het onderzoek.
10.6	Bij de conclusie staat Dwarsdijk 5. Klaarblijkelijk worden twee rapportages door elkaar heen gehaald middels knippen en plakken. Graag het verzoek om het bovenstaande te checken en indien nodig aan te passen en te toetsen aan het provinciaal beleid.	Dit is juist geconstateerd en aangepast in de onderbouwing en het onderzoek. De toetsing aan het provinciaal beleid is uitgevoerd en dit is verwerkt in de onderbouwing en het onderzoek.
11	Veiligheidsregio Utrecht	
11.1	Na bestudering van het plan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat het plan ligt binnen het invloedsgebied van de N229. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 355 meter dodelijk zijn. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de weg ligt, dient het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoord te worden. In hoeverre er sprake is van een beperkte of volledige verantwoording hangt af van de hoogte van het groepsrisico en de invloed van het plan op het groepsrisico. Gezien de beperkte ontwikkeling, de omgeving van het plangebied en het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de N229 is de verwachting dat het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde is. Hiermee volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.	Dit is juist geconstateerd en de onderbouwing is hierop aangepast. Er wordt rekening gehouden met deze risicobron en het groepsrisico is beperkt verantwoord.
11.2	De locatie moet voldoen aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m³/h. Omdat het plan nabij water	Dit is juist geconstateerd. Op het moment dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal de VRU om advies worden gevraagd over het project.

	ligt, is mijn advies om contact op te nemen met afdeling Team Ondersteuning Repressie van de VRU(opv@vru.nl). Deze afdeling kan voor u bepalen of dit water voldoende is of dat er aanvullende bluswatervoorzieningen nodig zijn.	
12	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	
12.1	Geen opmerkingen gemaakt.	Niet van toepassing.

Beantwoording vooroverlegreacties Langbroekerdijk A 8

	Vooroverlegreacties	Beantwoording gemeente
13	Provincie Utrecht	
13.1	Plangebied ligt in de historische buitenplaatszone. Boerderijerf behorende bij nabijgelegen buitenplaats Sandenburg. Van belang dat de samenhang van het erf behouden blijft, dat het als één erf ervaarbaar blijft. Het erf in voorliggend plan is ingericht zonder samenhang. Er ontstaan twee hoofdgebouwen, door de bouw van een nieuwe woning in de rooilijn van de historische boerderij. De nieuwe woning zou ondergeschikt moeten blijven aan deze boerderij, door deze bijvoorbeeld verder naar achter te plaatsen. De twee nieuwe gebouwen achter op het erf worden beide in de lijn geplaatst van één gebouw, waardoor er een nieuwe open as ontstaat dwars door het erf heen en het twee erven lijken. Ook dit doet af aan de samenhang van de bebouwing. Door bebouwing te verschuiven en meer asymmetrisch te plaatsen kan het erf weer één geheel worden.	De opmerkingen zijn medegedeeld aan de initiatiefnemer. De nieuwe woning (het nieuwe hoofdgebouw) is voorzien in de rooilijn van de historische boerderij, omdat hier van oudsher altijd bebouwing op het erf aanwezig is geweest. Voor bijgebouwen is in het bestemmingsplan aangesloten bij de bijgebouwenregeling die op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied 2015” overal in het buitengebied geldt. Dit betekent dat binnen de woonbestemming 50 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Daarnaast blijft het mogelijk om (tot een maximum van 150 m²) vergunningvrij bijgebouwen op te richten. Hoewel de bouwwerken in de erfinrichtingsschets zijn opgenomen, staat het de initiatiefnemer vrij om (al dan niet vergunningvrij) binnen de woonbestemming de definitieve landingslocatie te bepalen.
13.2	Het is niet de bedoeling dat er erfafscheiding geplaatst wordt, hoe onopvallend ook (doelend op het schapenhek). Een belangrijk kenmerk van een agrarisch erf is de toegankelijkheid van alle bebouwing op het terrein, een afscheiding van elke soort is niet passend.	Eventuele toekomstige erfafscheidingen aan de noordzijde van het erf belemmeren de toegankelijkheid van de bebouwing op het terrein niet. Met een eventuele erfafscheiding aan de noordzijde van het terrein, zoals beschreven in de onderbouwing, wordt in dit geval bedoeld een

13.3	Daarnaast ogen de schuren naar verhouding relatief groot ten opzichte van de bestaande boerderij en het nieuw te bouwen huis. Op basis van de verkregen documenten kan ik niet inzichtelijk krijgen in hoeverre de sloopmeters zich verhouden tot de beoogde nieuwe gebouwen. Er verdwijnt veel aan verharding, maar qua landschappelijk groen is dit zo goed als gelijk aan de bestaande situatie. Positief is het landschappelijke doorzicht wat ontstaat door het verwijderen van de schuur en haag aan de noordoost kant van het perceel.	erfafscheiding aan de achterzijde van het terrein, voorbij de bebouwing, richting c.q. in de agrarische bestemming. Qua verharding verdwijnt 830 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning (tot een inhoud van 800 m³) mogelijk gemaakt, conform de instructieregel "ruimte voor ruimte". Bij de woningen zijn vervolgens bijgebouwen toegestaan conform de generieke bijgebouwenregeling zoals deze in het gehele buitengebied gehanteerd wordt. Hiervoor is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2015".
13.4	Het plangebied grenst aan KRW-waterlichaam Langbroekerwetering. Het realiseren van het plan mag niet zorgen voor een permanente verslechtering van het KRW-waterlichaam. Is er een overleg met het waterschap geweest over de noodzaak van een KRW-toets?	Met het Hoogheemraadschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap is op dit moment akkoord met de plannen zoals deze voorliggen.
13.5	Verder bevindt het plangebied zich in een gebied met de status Kwetsbare strategische grondwatervoorraad. Dit zie ik niet terug in de toelichting in de vorm van aandacht voor artikel 3.7 IOV. Daarnaast wil ik aandacht vragen voor: Artikel 3.12 Zorgplicht grondwater.	Dit is juist geconstateerd en de onderbouwing is hierop aangepast.
14	Veiligheidsregio Utrecht 14.1 Ik constateer dat deze locatie niet voldoet aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m³/h. Omdat het plan in het buitengebied ligt, is mijn advies om contact op te nemen met afdeling Team Ondersteuning Repressie (opv@vru.nl) van de VRU. Deze afdeling kan voor u verder bepalen hoe het beste invulling gegeven kan worden aan voldoende bluswatervoorzieningen.	Dit is juist geconstateerd. Op het moment dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal de VRU om advies worden gevraagd over het project.

15	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	
15.1	Geen opmerkingen gemaakt.	Niet van toepassing.

Beantwoording vooroverlegreacties Langbroekerdijk A 76 / A 78

	Vooroverlegreacties	Beantwoording gemeente
16	Provincie Utrecht	
16.1	Het plan heeft verstedelijking tot gevolg. In het landelijk gebied, waarin de locatie is gelegen, is een verstedelijkingsverbod van kracht. Wij constateren een toename van 149 m ² (meer dan 20%) en omzetting van Woonbestemming naar Bedrijfsbestemming. Er wordt gesteld dat dit vanuit economische noodzaak mogelijk zou moeten zijn in relatie tot artikel 9.7 IOV. Ik heb hier nog mijn vraagtekens bij en wil dit nader intern bespreken. Op korte termijn kom ik hier op terug.	De gemeente heeft kennis genomen van deze reactie en gaat graag met de provincie het gesprek aan over de economische noodzaak.
16.2	Daarbij wil ik ook vragen om inzichtelijk te maken hoe de verkoop van auto's hier is geregeld (vigerend en beoogd). Zoals bekend is in de IOV het artikel Detailhandel opgenomen. Graag zou ik vernemen hoe het plan zich hiertoe verhoudt.	Conform het geldende bestemmingsplan en de regels in het Verzamelplan is de uitoefening van detailhandel niet toegestaan, tenzij het gaat om "productiegebonden en/of bedrijfsgebonden detailhandel". De verkoop van auto's is en blijft een ondergeschikte activiteit op het perceel. Met het Verzamelplan wordt beoogd de bestaande bedrijfsbestemming (waarbinnen bedrijfsgebonden detailhandel is toegestaan) uit te breiden, om de bedrijfsbebouwing meer op het perceel te clusteren en ruimte te creëren voor het parkeren/stallen van auto's op het terrein. De gemeente beschouwt het initiatief niet als het mogelijk maken van nieuwe detailhandel, maar als het uitbreiden van een bestaande autogarage waar ondergeschikt (en dus niet als hoofdactiviteit) ook bedrijfsgebonden detailhandel is toegestaan.

16.3	Het plangebied ligt in de historische buitenplaatszone. Hierin geldt in het landelijk gebied een verstedelijkingsverbod, mits kan worden aangetoond dat de verstedelijking de buitenplaatszone op een bepaalde manier ten goede komt. In voorliggend plan mis ik enige compensatie ten aanzien van de geplande verstedelijking. Zonder landschappelijk inpassingsplan kan dit plan niet beoordeeld worden.	Het landschappelijke inpassingsplan is op een later moment alsnog afzonderlijk toegezonden. Het landschappelijk inpassingsplan is ook toegevoegd aan de onderbouwing en planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast biedt het plan een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van de (oude) bedrijfsbebouwing die verspreid over het perceel aanwezig is. De bedrijfsbebouwing wordt in de toekomst geclusterd in één langwerpig bedrijfsgebouw.
16.4	Het bedrijf bevindt zich binnen het gebied Kwetsbare strategische grondwatervoorraad ex artikel 3.7 IOV. In de stukken wordt gerefereerd naar de onjuiste status van het gebied en dus ook naar de verkeerde artikel 3.11. Correct is dus Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater. Ligging in de Kwetsbare strategische grondwatervoorraad laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen. In dit kader verwijs ik ook graag naar de Handreiking grond- en oppervlaktewaterbescherming bronnen voor drinkwater bij ruimtelijke plannen. En tot slot wil ik ook bij deze ontwikkeling vragen om aandacht voor: Artikel 3.12 Zorgplicht grondwater.	Dit is juist geconstateerd en is aangepast in de onderbouwing.
16.5	Graag de contouren van het stiltegebied (stille kern) in de verbeelding meenemen irt het initiatief. Het is nu niet geheel duidelijk hoe de onderlinge verhoudingen liggen.	De contouren van het stiltegebied zijn meegenomen in de verbeelding van het onderzoek en ook de onderbouwing is hierop aangepast.
17	Veiligheidsregio Utrecht	
17.1	Na bestudering van het plan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat het plan ligt binnen het invloedsgebied van de N227. Op de N227 kan een ongeval plaatsvinden waarbij	Dit is juist geconstateerd en de onderbouwing is hierop aangepast. Er wordt rekening gehouden met deze risicobron en het groepsrisico is beperkt verantwoord.

	brandbare gassen een explosie kunnen veroorzaken. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 355 meter dodelijk zijn. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van de N227 kan echter worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.	
17.2	De locatie moet voldoen aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m³/h. Omdat het plan nabij water ligt, is mijn advies om contact op te nemen met afdeling Team Ondersteuning Repressie van de VRU(opv@vru.nl). Deze afdeling kan voor u bepalen of dit water voldoende is of dat er aanvullende bluswatervoorzieningen nodig zijn.	Dit is juist geconstateerd. Op het moment dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal de VRU om advies worden gevraagd over het project.
18	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden	
18.1	Geen opmerkingen gemaakt.	Niet van toepassing.