

Vooroverleg IJsseloord

Onderstaand een samenvatting van de ingekomen reacties inzake vooroverleg art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inclusief een reactie van de gemeente. De volledige reacties zijn als bijlage toegevoegd.

Provincie Utrecht

Samenvatting reactie

Aangegeven wordt dat het wenselijk zou zijn om te kiezen voor een insteekhaven die een relatie heeft met de rivier.

Gewezen wordt op een tegenstrijdigheid in de beleidsbeschrijving betreffende het Groene Hart. Voor deze locatie moet uitgegaan worden van Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt gewezen het weglaten van een tweetal dakvensters uit het ontwerp.

Reactie gemeente

Realisatie van een insteekhaven is onderzocht. Dit stuit op het vigerend beleid van de waterbeheerder. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, mocht deze beleidslijn in de toekomst wijzigen, hier alsnog op ingespeeld kan worden en realisatie van een insteekhaven mogelijk wordt.

De tegenstrijdigheid inzake de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen wordt aangepast in de toelichting.

Het weglaten van de twee dakvensters is inderdaad besproken met initiatiefnemers en hierop zijn aanpassingen gedaan aan het ontwerp. Dit is echter geen onderdeel waarop het bestemmingsplan toeziet en hier zal dan ook geen nadere bepaling over opgenomen worden.

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Samenvatting reactie

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat er veel overleg is geweest alsook een memo opgesteld is omtrent deze ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap heeft het bestemmingsplan bekeken en de eerder gemaakte opmerkingen zijn hierin goed verwerkt.

Reactie gemeente

De reactie wordt door de gemeente voor kennisgeving aangenomen. Aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk

Veiligheidsregio Utrecht

Samenvatting reactie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid ziet de veiligheidsregio geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is gekeken naar de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. In dat kader wordt een advies meegegeven ten aanzien van de weginrichting in het plangebied. Tevens wordt gewezen op de onzekere bluswatervoorzieningsmogelijkheden en wordt geadviseerd om een geboorde put in de nabijheid van de steenfabriek en woning te realiseren.

Reactie gemeente

Het ruimtelijke plan kent, gezien de reactie, geen belemmeringen. De inrichtingseisen voor de weg worden aan initiatiefnemer meegegeven als ontwerpeisen. Het advies om een extra bluswatervoorziening te realiseren wordt tevens meegegeven aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer wordt aangeraden hierover nader in contact te treden met de veiligheidsregio mede na bepaling van de bereikbaarheid van de Hollandse IJssel en overige watergangen.

Gasunie N.V.

Samenvatting reactie

Het voornoemde plan is door de Gasunie N.V. getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De reactie wordt door de gemeente voor kennisgeving aangenomen. Aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn niet noodzakelijk.

Stichting Hugo Kotestein en Werkgroep Behoud Lopikerwaard

Deze partijen hebben een gezamenlijke reactie opgesteld. Deze wordt puntsgewijs behandeld.

Inrichting terrein

Ten aanzien van de paardenbak wordt gewezen op de toevoeging 'vergunningsvrij' in de toelichting. Tevens wordt de haag rondom de paardenbak van 1,20-1,50 te hoog geacht vanwege het zicht op de steenoven, voorstel is om hier maximaal 1 meter toe te staan.

Aangegeven wordt dat partijen enkel op de hoogte zijn van ontwerpen tot 8 kamers B&B en geen 10 zoals voorzien in het bestemmingsplan. Er wordt opheldering gevraagd of deze kamers enkel binnen de steenovenschuur gerealiseerd kunnen worden.

De zorg wordt geuit dat de meidoornhaag langs de Hollandse IJssel mogelijk het zicht over de uiterwaarden naar de polder aan de noordzijde gehinderd. Hierover wordt opheldering gevraagd, wordt dit daadwerkelijk belemmerd.

Het gedeelte openbaar toegankelijk gebied wordt zeer beperkt geacht en niet in lijn met de oorspronkelijke uitgangspunten. Hoe is de publieke toegankelijkheid van de rondom de gebouwen en het terrein zeker gesteld? Gevraagd wordt om zeker te stellen dat het pad overdag openbaar toegankelijk is.

Ten oosten van de schuur loopt een pad, halfverharding. Gevraagd wordt wat hieronder verstaan wordt en partijen geven aan geen voorstander te zijn van een betonnen verharding.

Reactie gemeente

Inrichting terrein

De term vergunningsvrij wordt geschrapt. Over de diverse onderdelen die het zicht mogelijk belemmeringen wordt in overleg getreden met initiatiefnemer en gekeken waar dit beperkt en geborgd kan worden. Daarbij zal gekeken worden naar de noodzaak van de hoogte. Bij de paardenbak is bijvoorbeeld een afscherming gewenst gelijk aan de benodigde hoogte van de omheining. De gemeenteraad heeft hierover uitgesproken (3 april 2017) dat een lage heg mogelijk is mits het zicht op

de steenoven niet belemmerd wordt. Hier is tijdens de informatieavond 12 oktober nog nader over gesproken. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer een doorsnede op laten stellen om dit inzichtelijk te maken. Op basis van deze doorsnede kan een zichtlijn getrokken worden vanaf de Willeskop over de heg van 1,5 meter. Hiermee blijkt dat met een heg van deze hoogte er nog geheel zicht is op de steenoven.

De kamers voor B&B dienen binnen de bestaande steenovenschuur gerealiseerd te worden. Dit is geborgd in het bestemmingsplan.

Het huidige inrichtingsvoorstel voorziet in meidoornhaag die niet hoger zal zijn dan het dijklichaam en daardoor niet van invloed zal zijn op het doorzicht.

De locatie rondom de steenovenschuur zal toegankelijk bij openingstijden van de aanwezige functies. Buiten deze openingstijden is dit niet wenselijk vanwege beveiliging. Dit wordt niet nader geregeld middels het bestemmingsplan.

Over het pad is tevens verder gesproken tijdens de informatieavond. Dit pad zal onverhard danwel half verhard uitgevoerd worden. De uitvoering van de landschappelijke inrichting is via voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

Lichtmasten

Zorgen worden geuit betreffende lichtmasten op het parkeerterrein van 6 meter in het kader van lichtvervuiling en cultuurhistorie. Voorgesteld wordt om de hoogte te beperken tot de grondwal en/of de verlichting hierin te verwerken. Tevens wordt gewezen op de mogelijkheid voor opslag. In het voortraject is volgens partijen afgesproken dat hier geen sprake van mag zijn. Opslag van containers of goederen mag niet worden toegestaan.

Zorgen worden geuit over de lichtmasten bij de paardenbak betreffende de aandacht voor het ensemble en lichtvervuiling. Gevraagd wordt of in het voortraject niet afgesproken is geen lichtmasten bij de paardenbak toe te staan.

Reactie gemeente

De lichtmasten hebben tot doel de parkeerplaats te verlichten, mits goed afgesteld, wordt er geen lichthinder verwacht. Daarnaast wordt hierbij betrokken dat dit onderdeel vormt van een dergelijke functie. Het voorstel betreffende aanpassing hoogte en verwerking in de wal wordt voorgelegd aan initiatiefnemer maar niet nader verwerkt in het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft aangegeven bij uitvoering een lichtplan op te stellen.

Betreffende de lichtmasten bij de paardenbak, de nu opgenomen maatvoering lichtmasten bij paardenbakken worden in het gehele buitengebied van Montfoort gehanteerd en acceptabel geacht. Verlaging van deze masten leidt naar onze mening tot een ongewenste beperking van de gebruiksmogelijkheden van de paardenbak.

Bebouwing

Partijen zijn van mening dat binnen het bouwvlak geen extra gebouwen toegestaan moeten worden met uitzondering van de paardenschuur. Het bijgebouw bij de woning wordt op de nu ingetekende locatie ongewenst geacht. Partijen spreken de wens uit om de steenovenschuur en de bazenwoning vanaf de parkeerplaats goed zichtbaar te houden. Partijen merken op dat er een bijgebouw wordt toegestaan. Partijen merken nogmaals op dat alle extra bebouwing uitgesloten moet zijn. De garage wordt ongewenst geacht, mede gezien de nabijheid van de monumenten.

Gevraagd wordt om de 'standaard' 10% regel uit het bestemmingsplan te halen. Gewezen wordt op aanzet in dit kader door forum en gemeenteraad.

Reactie gemeente

Bijgebouwen bij een woning behoren tot een normaal gebruik en wordt, tot een bepaalde omvang, acceptabel geacht. Deze omvang is vastgelegd in het bestemmingsplan. De zorgen omtrent situering van het bijgebouw begrijpen we. In overleg met initiatiefnemer wordt nagegaan of dit ook anders gesitueerd kan worden en, zo ja, dan wordt dit in het bestemmingsplan geborgd. Dit is ook tijdens de informatieavond besproken. Daarnaast merken we op dat alle bijgebouwen bij een gemeentelijk monument vergunningsplichtig zijn.

De 10% regeling wordt in de basis wenselijk geacht om erin te voorzien dat, bij zeer geringe afwijkingen, medewerking verleend kan worden. De zorgen begrijpen en delen wij wel. Daarom zal de bepaling nagegaan worden. Van belang hierbij is dat gemeenteraad uitgesproken heeft dat de droogschuur maximaal 4,5 meter hoog mag zijn. Geborgd wordt dat de 10% regeling niet voorziet in verdere verhoging hiervan. In het bestemmingsplan is geborgd dat de 10% regeling niet toepasbaar is betreffende de droogschuur.

Overige partijen

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens toegestuurd aan Stedin Netbeheer B.V. en Vitens N.V. zijnde de beheerder van resp. het elektriciteitsnetwerk en de waterleidingen binnen het plangebied. Van deze partij is geen inhoudelijke reactie ontvangen. Op basis van nader telefonisch contact met deze partijen is gebleken dat er geen opmerkingen zijn.

Conclusie

De ingediende reacties leiden tot de aanpassing van de toelichting paragraaf 3.3.3 betreffende de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. Tevens zijn de regels aangepast zodat de 10% regeling niet toegepast kan worden betreffende de droogschuur.

Informatieavond 12 oktober 2017

Op 12 oktober heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden betreffende de herontwikkeling IJsseloord. Deze avond is georganiseerd en begeleid door initiatiefnemers in aanwezigheid van ambtelijke ondersteuning gemeente.

Tijdens dit overleg zijn de plannen nader toegelicht door de projectleider namens initiatiefnemers, dhr. van Meekeren. Vervolgens is tevens ingegaan op het nu voorliggende concept bestemmingsplan en is aan aanwezigen gevraagd welke zorgen er zijn. Hieruit blijkt dat de zorgen veelal overeenkomen met de ingediende reactie door Stichting Hugo Kotestein in samenwerking met WBL. Ook zijn er een aantal aanvullende zorgen. Zie hiertoe in de bijlage bij dit stuk het verslag van deze avond als opgesteld door dhr. van Meekeren als projectleider namens initiatiefnemers gevoegd.

Opgemerkt wordt dat er overall vooral positief gereageerd wordt en er een consensus is ten aanzien van de plannen. Van belang is dat er met zorg gekeken wordt naar de op en aanmerkingen maar de nu voorgestelde ontwikkeling kent een draagvlak bij aanwezigen.

Voor zover de zorgen en opmerkingen overeenkomen met de reactie van Stichting Hugo Kotestein en Werkgroep Behoud Lopikerwaard wordt verwezen naar de beantwoording hiervan. Op de aanvullende zorgen wordt hier nader ingegaan.

Hoogte opslag vrachtwagenparkeerplaats

Er zijn zorgen omtrent de hoogte voor opslag op de vrachtwagenparkeerplaats. Bijvoorbeeld door het plaatsen van meerdere hoge objecten op of naast een vrachtwagen danwel het plaatsen van een container voor opslag.

Reactie:

Middels regeling in het bestemmingsplan is opgenomen dat hier uitsluitend een vrachtwagenparkeerplaats mogelijk is met bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, laden en lossen en toegangswegen. Daarnaast is opslag van goederen op onbebouwde gronden met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter middels het bestemmingsplan niet toegestaan.

Hiermee is naar mening van de gemeente daar waar mogelijk de opslag ter plaatse voldoende gereguleerd. Het kan natuurlijk altijd zo zijn dat, in kader van het gebruik als vrachtwagenparkeerplaats, er een vrachtwagen met een hoog of afwijkend object geparkeerd zal staan, dan wel de lading van een dergelijke vrachtwagen daar geplaatst zal worden. Uitgangspunt hierbij is dat hier niet langdurig (langer dan een maand) sprake van is.

Verplaatsing paardenschuur

Door één omwonende is aangegeven dat de situering van de paardenschuur afwijkt van hetgeen eerder voorgesteld. Hierdoor komt de paardenschuur dichterbij de woningen aan de overzijde van de IJssel te liggen. Dit wordt als nadelig ervaren.

Reactie:

De daadwerkelijke situering op de tekeningen en het verschil hierin wordt nagegaan door initiatiefnemers. Volgens de huidige informatie is de zijgevel van de schuur nu gelijk met de voorzijde van de steenoven. Er blijkt één eerdere tekening te zijn waarbij de nok van de paardenschuur gelijk is met de voorzijde van de steenoven. Dit betekent ten op zichte van de voorziene situatie een verschil van circa 1,25 meter betreffen.

Betreffende het bestemmingsplan wordt de nu opgenomen situering ruimtelijk passend en aanvaardbaar geacht. We begrijpen dat omwonende aan de overzijde van de IJssel dit als een nadeliger situatie ziet. We zien hiertoe echter geen redenen voor wijziging van de situering als opgenomen in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Dit aangezien naar onze mening,

ook in deze situatie, met de IJssel en het groen ingeklede dijklichaam, er voldoende ruimtelijke buffer aanwezig is tot aan de woningen. Die situatie wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Desalniettemin heeft initiatiefnemer aangegeven de situatie en de tekeningen na te gaan. Mocht vanuit initiatiefnemer op basis hiervan een aanpassing gedaan worden door het opschuiven van de paardenschuur richting Willeskop, dan zal dit meegenomen worden in de verbeelding.

Kastanjabomen:

Er is gevraagd waarom de huidige kastanjabomen niet opgenomen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reactie:

Het behoud van deze bomen is niet geborgd via het bestemmingsplan. Bescherming en de borging daarvan voor bomen is via verordening geregeld. Voor het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing van belang. Deze is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Doortrekken wal paddock

Voorgesteld is om de wal door te trekken langs de paddock om deze aan het zicht vanuit de ontsluitingsweg te onttrekken.

Reactie:

Initiatiefnemer heeft aangegeven hier naar te willen kijken maar wijst tevens op het belang voor vrij zicht voor de paarden in de schuur. Voor het bestemmingsplan wordt de huidig voorgestelde inrichting ruimtelijk passend geacht. Mocht initiatiefnemer inderdaad de wal door laten lopen dan zal de verbeelding hierop aangepast moeten worden.