

Gemeente Bunnik

Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties

behorend bij het

Bestemmingsplan Dorp Odijk 2012

Februari 2013

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 5 maart 2013.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Inspraakreacties	5
1.	S. van Zijl, Werdorperwaard 8 te Odijk	5
2.	E.A. van Kouwen. Heribertlaan 34 te Odijk.....	6
3.	D. van Rossum, Pastoor Aalbertszlaan 1 te Odijk	7
4.	V. de Wit, Wethouder Hollaan 3 te Odijk.....	8
5.	Achmea rechtsbijstand, namens M. de Neef-Hoek, Heribertlaan 32 te Odijk	9
6.	J. en D. van Oortmerssen, Hazelaar 8 te Odijk.....	10
7.	I. Lemmen, Drie Jofferengarde 39 te Odijk	12
8.	Bouwfonds Ontwikkeling, R. Stapel, Postbus 1 te Amersfoort.....	14
3.	Artikel 3.1.1 Bro overleg	15

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 heeft van 6 september tot en met 17 oktober 2012 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Daarnaast heeft op 13 september 2012 een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. In totaal hebben acht insprekers een reactie ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden september en oktober 2012 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In totaal hebben vijf overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Inspraakreacties

1. S. van Zijl, Werdorperwaard 8 te Odijk

Reactie

Inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan staat dat een poort achter de voorgevelrooilijn (naast je huis, in verbinding met de erfafscheiding) aan een maximale hoogte van 2 meter moet voldoen, met een afwijking van 10%. Inspreker is van mening dat deze hoogte niet meer voldoet aan de eisen van de huidige tijd. Deuren in huizen hebben al maten van 2.40 meter. Wanneer men een kozijn met deur bij een bouwmarkt besteld, is deze niet meer of moeilijk te krijgen in de maatvoering welke word geëist voor de te plaatsen poorten binnen de gemeente Bunnik. Deze kozijnen dienen door een timmerman aangepast te worden naar de juiste maatvoering welke binnen onze gemeente geldt. Inspreker vraagt of de maatvoering naar de huidige normen kan worden aangepast in het nieuwe bestemmingsplan. Ook kan de gemeente denken aan aanpassing van de maximale afwijking naar 20% á 25% in plaats van 10%.

Antwoord gemeente

Op basis van dit signaal uit de praktijk is de gemeente bereid de maximale hoogte van poorten (als onderdeel van een erfafscheiding) in het bestemmingsplan aan te passen van 2 meter naar 2,5 meter. De basisregel dat erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog mogen zijn, blijft in stand. In afwijking daarvan mag de hoogte van een erfafscheiding in de vorm van een poort maximaal 2,5 meter bedragen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. E.A. van Kouwen. Heribertlaan 34 te Odijk

Reactie

Bij het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken de reeds gerealiseerde garages aan de Heribertlaan / Boomgaardweg. Deze hebben nog de bestemming Wonen. Inspreker vraagt zich af of dit een vergissing is. Daarnaast ontbreekt bij de regels (onder 15.4.2. strijdig gebruik) de afgesproken regel over de verhuur aan particulieren.

Antwoord gemeente

De gerealiseerde garages op het binnenterrein aan de Heribertlaan (tussen de huisnummers 32 en 34) zijn inderdaad nog niet goed bestemd in het voorontwerpbestemmingsplan. De garages hebben ten onrechte de bestemming Wonen gekregen. Vergelijkbaar met de andere garages op het binnenterrein is de bestemming Verkeer met een specifieke aanduiding voor garageboxen (sv-gab) van toepassing. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

Over het strijdig gebruik van de garageboxen het volgende: in de omgevingsvergunning voor de betreffende garageboxen is een verbod op bedrijfsmatig gebruik van de garageboxen opgenomen. Dit verbod is als strijdig gebruik opgenomen in het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 en dus van toepassing op alle garageboxen in Odijk. Daarmee wordt een ruimtelijk belang gediend, namelijk het voorkomen van overlast (op het gebied van verkeer, geluid, geur etc.) voor de directe woonomgeving.

Daarnaast is in de omgevingsvergunning als specifieke voorwaarde opgenomen dat de eigenaar van de garageboxen verplicht is deze te verhuren aan particulieren. Ook dient de eigenaar er voor te zorgen dat de garageboxen uitsluitend door particulieren worden gebruikt.

Aan wie de garageboxen verhuurd worden en door wie deze gebruikt worden, is niet ruimtelijk relevant. Daarom horen deze voorwaarden niet thuis in een bestemmingsplan. Bovendien gelden die voorwaarden uitsluitend voor de eigenaar van de betreffende garageboxen. Het is daarom niet wenselijk om deze in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, omdat deze regels voor iedereen gelden.

Als de eigenaar zich niet houdt aan de eisen over het verhuren van garageboxen aan particulieren en het gebruik door particulieren, kan hier tegen op worden getreden op basis van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming van de garageboxen.

De regels over strijdig gebruik van de garageboxen worden niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

3. D. van Rossum, Pastoor Aalbertszlaan 1 te Odijk

Reactie

Op bladzijde 33 van de toelichting wordt gesteld dat de eenlaagsbouw aan het Jochem Janszplantsoen niet tot de Zweedse buurt behoort. Inspreker is van mening dat dit feitelijk onjuist is. Vanaf de bouw in fasen van de Zweedse buurt behoren de 4 typen woningen tot de Zweedse buurt inclusief de Rooms-katholieke kerk met omliggende gronden en de seniorenwoningen. Inspreker verzoekt dit op te nemen in het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012. Het past naadloos bij de gebiedsgerichte benadering als uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In de welstandsnota van de gemeente Bunnik is de Zweedse buurt aangeduid inclusief de bebouwing aan het Jochem Janszplantsoen. In die zin is het juist wat door inspreker naar voren is gebracht. De Zweedse buurt wordt in de toelichting van het bestemmingsplan genoemd in het kader van dakopbouwen op woningen. Daarom is de Rooms-katholieke kerk niet specifiek benoemd als onderdeel van de Zweedse buurt.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van het gestelde in de inspraakreactie.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. V. de Wit, Wethouder Hollaan 3 te Odijk

Reactie

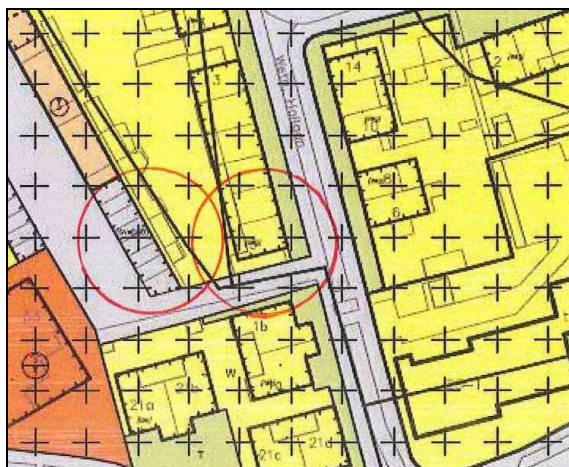
Bij bestudering van het bestemmingsplan in voorbereiding blijkt dat de bestaande uitbouw (dateert uit ca. 1962) en de nieuwe uitbouw bij de woning Wethouder Hollaan 3 zijn verdwenen op de nieuwe kaart. Tevens zijn de bestaande garageboxen op de bestemmingsplankaart verdwenen en hebben deze de bestemming verkeer gekregen. Deze garageboxen zijn gelegen op het binnenterrein achter de woning van inspreker. Inspreker heeft op een kaartje aangegeven waar de uitbouwen en de garageboxen zijn gelegen. Inspreker tekent bezwaar aan tegen het bestemmingsplan in voorbereiding ten aanzien van de verdwenen uitbouwen en de verdwenen garageboxen.

Antwoord gemeente

De landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gebruikt een topografische ondergrond onder de ruimtelijke plannen die er getoond worden. Deze topografische kaarten geven bij benadering een beeld van de situatie ter plekke en zijn geschikt voor de oriëntatie. Er kan niet van worden uitgegaan dat de topografie een exacte situering van (alle) gebouwen weergeeft. Het komt voor dat alleen de hoofdbebouwing in de ondergrond wordt getoond en uitbouwen of bijgebouwen bij woningen bijvoorbeeld niet. Dit is ook het geval voor het perceel Wethouder Hollaan 3.

Bij het tekenen van een bestemmingsplan wordt als ondergrond een actuele Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) gebruikt en dus niet de topografie. De GBKN is veel nauwkeuriger, wordt veel vaker bijgewerkt en bevat meer informatie dan een topografische ondergrond.

Op de papieren plankaart van het bestemmingsplan is de GBKN als ondergrond afgedrukt. Uit die papieren plankaart blijkt dat voor het perceel Wethouder Hollaan 3 de uitbouwen in de ondergrond zijn opgenomen en de bestemming Wonen hebben gekregen. Ook de garageboxen op het binnenterrein achter de woning zijn aanwezig en hebben een specifieke aanduiding 'garageboxen' gekregen binnen de bestemming Verkeer. Onderstaande afbeelding toont een afdruk van de papieren plankaart voor het perceel Wethouder Hollaan 3.



Conclusie

De uitbouwen en garageboxen zijn opgenomen in de ondergrond die hoort bij het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 en hebben een bestemming gekregen die past bij de huidige situatie. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet aangepast te worden voor het perceel Wethouder Hollaan 3.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Achmea rechtsbijstand, namens M. de Neef-Hoek, Heribertlaan 32 te Odijk

Reactie

- a. Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en dient de huidige situatie adequaat vast te leggen. Inspreker heeft echter geconstateerd dat de tekening in de omgeving van haar woning niet correct is. Op een kaartje bij de inspraakreactie is te zien dat het gearceerde gebied is aangeduid met een woonbestemming, terwijl er garageboxen staan. Enkele garageboxen zijn wel correct vermeld met de aanduiding sv-gab. Deze aanduiding dient doorgetrokken te worden conform de bestaande praktijk. Wanneer dit wordt nagelaten, zijn op het binnenterrein plotseling rare situaties mogelijk. Te denken valt aan het wonen van buitenlandse werknemers in de garageboxen of het slopen van de garageboxen om daar een woning neer te zetten. Gelet op het karakter van het binnenterrein kan dat niet de bedoeling zijn.

Antwoord gemeente

De gerealiseerde garages op het binnenterrein aan de Heribertlaan (tussen de huisnummers 32 en 34) zijn inderdaad nog niet goed bestemd in het voorontwerpbestemmingsplan. De garages hebben ten onrechte de bestemming Wonen gekregen. Vergelijkbaar met de andere garages op het binnenterrein is de bestemming Verkeer met een specifieke aanduiding voor garageboxen (sv-gab) van toepassing. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

- b. Opmerkelijk is dat in artikel 15.4.2 wordt afgeweken van de bepaling die in 2011 is opgenomen bij de vergunningverlening van de garageboxen. De punten a tot en met g zijn identiek. In het bestemmingsplan missen echter de leden h en i die bepalen dat de eigenaar van de garageboxen is verplicht deze te verhuren aan particulieren en de eigenaar er voor dient te zorgen dat deze uitsluitend door particulieren worden gebruikt.

Antwoord gemeente

Over het strijdig gebruik van de garageboxen het volgende: in de omgevingsvergunning voor de betreffende garageboxen is een verbod op bedrijfsmatig gebruik van de garageboxen opgenomen. Dit verbod is als strijdig gebruik opgenomen in het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 en dus van toepassing op alle garageboxen in Odijk. Daarmee wordt een ruimtelijk belang gediend, namelijk het voorkomen van overlast (op het gebied van verkeer, geluid, geur etc.) voor de directe woonomgeving.

Daarnaast is in de omgevingsvergunning als specifieke voorwaarde opgenomen dat de eigenaar van de garageboxen verplicht is deze te verhuren aan particulieren. Ook dient de eigenaar er voor te zorgen dat de garageboxen uitsluitend door particulieren worden gebruikt.

Aan wie de garageboxen verhuurd worden en door wie deze gebruikt worden, is niet ruimtelijk relevant. Daarom horen deze voorwaarden niet thuis in een bestemmingsplan. Bovendien gelden die voorwaarden uitsluitend voor de eigenaar van de betreffende garageboxen. Het is daarom niet wenselijk om deze in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, omdat deze regels voor iedereen gelden.

Als de eigenaar zich niet houdt aan de eisen over het verhuren van garageboxen aan particulieren en het gebruik door particulieren, kan hier tegen op worden getreden op basis van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming van de garageboxen.

De regels over strijdig gebruik van de garageboxen worden niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

6. J. en D. van Oortmerssen, Hazelaar 8 te Odijk

Reactie

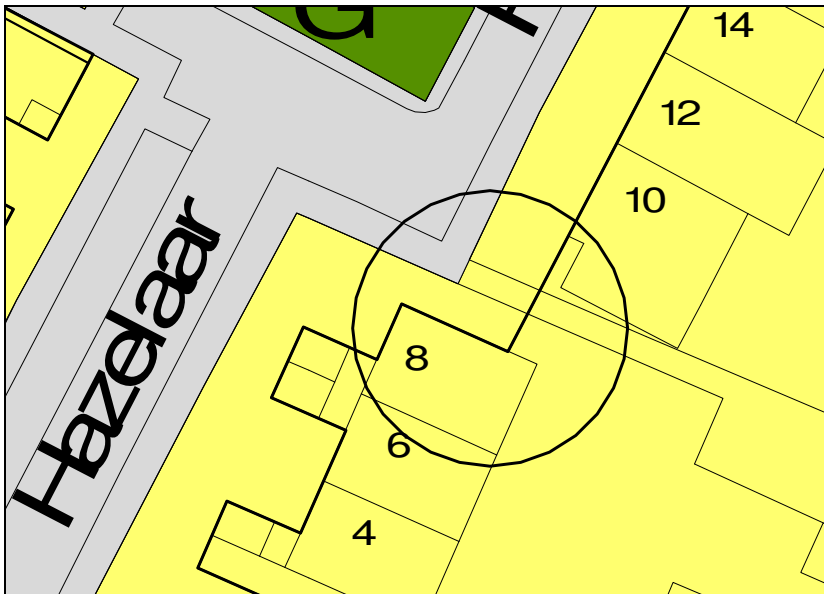
Insprekers wonen sinds 2000 met veel plezier op Hazelaar 8. Door een veranderde gezinssituatie hebben zij behoefte aan meer leefruimte. Omdat zij niet willen verhuizen hebben zij de mogelijkheden onderzocht om aan de zijkant van de woning uit te bouwen.

Insprekers willen graag een uitbouw vanaf 1 meter inspringend uit de voorkant naar achteren toe, net zoals op Hazelaar 10. Een bouwaanvraag hiervoor is ingediend, waarbij de uitbouw van Hazelaar 10 als leidraad is genomen. De bouwaanvraag is afgewezen omdat dit niet in het bestemmingsplan paste.

Eerder hebben insprekers verzocht om in het nieuwe bestemmingsplan hun wensen om een uitbouw conform Hazelaar 10 mogelijk te maken, door de huidige geschetste rooilijn nog 1,5 meter naar voren te verruimen. Het probleem ligt bij deze laatste 1,5 meter. Dit ligt in het feit dat dit stukje langs openbaar gebied zou lopen. Eerder hebben insprekers al gerefereerd aan situaties binnen Bunnik en Odijk waarbij ook direct aan openbaar gebied is gebouwd (bijvoorbeeld Lindelaar 2 in Odijk en Gildenring 2 in Bunnik). Daarnaast wordt de Hazelaar omschreven als pleintje en wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en niet als doorgaande weg. Deze feiten in aanmerking nemende en het feit dat deze extra 1,5 meter geen gevaarlijke situaties oplevert volgens insprekers, hopen zij ontheffing te krijgen voor deze 1,5 meter. Hierdoor kunnen insprekers juist ook hun keuken verruimen.

Antwoord gemeente

In het geldende bestemmingsplan Dorpen-Odijk, herziening 2006 is voor het perceel Hazelaar 8 de bouwgrens voor aanbouwen en uitbouwen aan de zijkant van de woning gekoppeld aan de voorgevellijn van het aangrenzende blokje woningen (huisnummers 10 tot en met 18). Dit blokje woningen is verder naar achter gelegen dan het blokje woningen met huisnummers 2 tot en met 8; er is sprake van een verspringende verkaveling. De bouwgrens voor aanbouwen en uitbouwen aan de zijkant van de woning Hazelaar 8 ligt daardoor vrij ver naar achter ten opzichte van de voorgevellijn van de eigen woning. Het gevolg is dat op basis van het geldende bestemmingsplan er nauwelijks mogelijkheden zijn om de woning aan de zijkant uit te breiden. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan voor het perceel Hazelaar 8.



Figuur 1: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Dorpen – Odijk, herziening 2006.

In het nieuwe bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 is de bouwgrens voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) aan de zijkant van een woning gekoppeld aan de voorgevellijn van de eigen woning (het hoofdgebouw). Daarbij geldt dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. Deze regel was ook al opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Indien de bouwgrens voor bijbehorende bouwwerken aan de zijkant van de woning Hazelaar 8 gelijk wordt getrokken met de voorgevellijn van het hoofdgebouw, grenst een klein deel van de woonbestemming direct aan het openbaar gebied. Dat is dan in strijd met het uitgangspunt dat de afstand tussen bijbehorende bouwwerken aan de zijkant van de woning en het openbaar gebied niet minder dan 2,5 meter mag bedragen. Daarom is voor Hazelaar 8 de bouwgrens 2,5 meter ten opzichte van de voorgevellijn teruggelegd. Hierdoor wordt het mogelijk een aanbouw aan de zijkant van de woning te realiseren over een lengte van circa 6 meter. Het strookje grond aan de zijkant van de woning dat grenst aan openbaar gebied heeft de bestemming Tuin gekregen. Het gaat om een strookje grond met een lengte van circa 2,5 meter. Dit deel mag niet bebouwd worden. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel Hazelaar 8.



Figuur 2 Uitsnede plankaart (voorontwerp)bestemmingsplan Dorp Odijk 2012.

Alhoewel het om een klein strookje grond gaat, ziet de gemeente om de volgende redenen geen aanleiding om de bouwgrens nog verder naar voren te schuiven.

- Het nieuwe bestemmingsplan biedt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan meer ruimte om een aanbouw aan de zijkant van de woning te realiseren. Er is een aanbouw mogelijk over een lengte van 6 meter.
- De gemeente wil niet afwijken van het algemene standpunt dat de afstand tussen aanbouwen en bijgebouwen aan de zijkant van de woning tot het openbaar gebied niet minder dan 2,5 meter mag bedragen. In dit geval speelt het stedenbouwkundig aspect een rol. Aan- of bijgebouwen dichtbij of op de perceelsgrens die grenst aan openbaar gebied leiden tot vernauwing en verstening van een woongebied.
- Het klopt dat in het verleden aanbouwen en bijgebouwen zijn gebouwd direct aangrenzend aan openbaar gebied. Dat was in bepaalde situaties mogelijk omdat het huidige bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid bevat voor het bouwen van aan- en bijgebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar gebied. Deze aan- en bijgebouwen moesten daarbij nog steeds binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is deze vrijstellingsmogelijkheid niet meer opgenomen. Dat is een bewuste keuze geweest. De nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen en uitbouwen) bij een woning biedt voldoende mogelijkheden om een woning aan de achterkant en zijkant uit te breiden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. I. Lemmen, Drie Jofferengarde 39 te Odijk

Reactie

- a. De vastgoedmarkt verandert en moet anticiperen op de transformatie, waar we in de praktijk mee te maken hebben. Ook in de gemeente Bunnik zijn de leegstaande kantoorpanden zichtbaar. Inspreker stelt voor om het volgende in het bestemmingsplan op te nemen: Het actief stimuleren om kantoorpanden en ander leegstaand vastgoed te herbestemmen, zodat andere woon- en werkfuncties in het vastgoed mogelijk worden gemaakt.

Antwoord gemeente

In de toelichting op het bestemmingsplan is reeds aandacht besteed aan de transformatie van bestaande kantoorgebouwen. Leegstand van kantoren komt ook in de gemeente Bunnik voor, zoals inspreker ook aangeeft. De gemeente volgt daarom de (landelijke) discussie over de mogelijkheden om bestaande kantoorgebouwen zodanig te transformeren dat deze ook geschikt worden voor andere functies, bijvoorbeeld een woonfunctie. De kantoren binnen de gemeente zijn niet in eigendom van de gemeente. Daarom ligt het initiatief voor functiewijziging in eerste instantie bij particuliere initiatiefnemers. De gemeente is evenwel bereid mee te denken over de mogelijkheden voor functieverandering, indien een verzoek voor functiewijziging wordt ingediend bij de gemeente.

- b. In Odijk staan steeds meer straten onder water na hevige regenval. De afwatering naar de putten loopt niet door. Er is een duidelijk verband aangetoond met groen en het wortelstelsel van bomen in relatie tot het absorptievermogen van de bodem. Inspreker vraagt naar het plan van aanpak van de gemeente om overstromingen te voorkomen?

Antwoord gemeente

De zorg voor hemelwaterbeheer cq de afstroming van het hemelwater is een gemeentelijke zorgplicht. Het beleid dat de gemeente daarin voert is onlangs in het (verbreed) Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgelegd. De goede afstroming van hemelwater (naar riolering en/of watergangen) wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

In 2011 zijn vrij kort achter elkaar een paar extreem zware buien gevallen, die regionaal en ook in Bunnik voor overlast hebben gezorgd. De riolen zijn op dergelijke intensieve buien niet berekend, daardoor kan tijdelijk wateroverlast ontstaan. Binnen de mogelijkheden die er zijn, probeert de gemeente wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Garanties dat dergelijke situaties niet weer voorkomen, kan echter geen enkele gemeente geven, ook de gemeente Bunnik niet.

- c. Het mogelijk maken van de doorstart dakopbouw in de Zweedse buurt is mede het gevolg van een politiek besluit in de raadsvergadering van oktober 2010. Dit staat niet in het bestemmingsplan. De wethouder heeft aangegeven dat elke bouwaanvraag wordt gehonoreerd, mits er sprake is van een type. Inspreker verzoekt verder geen extra eisen te stellen voor de achterzijde van de woning en het mogelijk te maken om de dakopbouw tot aan de gootrand te ontwerpen. De eis van 1,5 meter kan dan vervallen, waardoor het wooncomfort toeneemt en de investering rendabeler wordt voor de eigenaren van de woningen.

Antwoord gemeente

De dakopbouwen in de Zweedse buurt zijn tijdens de raadsvergadering van oktober 2010 aan de orde geweest in de vragenronde. De portefeuillehouder heeft toen vragen vanuit de raad over dit onderwerp beantwoord. Er is in de betreffende vergadering geen besluit genomen door de raad over de dakopbouwen. Dit is voor het bestemmingsplan verder niet relevant en daarom niet benoemd in de toelichting op het bestemmingsplan.

De gemeente heeft een voorstel gedaan onder welke voorwaarden dakopbouwen gerealiseerd kunnen worden, daarbij rekening houdend met het specifieke karakter van de wijk. Dit voorstel is besproken met bewoners. Eén van de uitgangspunten was dat sprake moet zijn van een terugliggende en losstaande dakopbouw. Dit is onder andere vertaald in de voorwaarde dat de dakopbouw 1 meter terug ligt vanaf de voorgevel en de achtergevel. Deze voorwaarde is inmiddels op-

genomen in de (geactualiseerde) welstandsnota van de gemeente Bunnik en daarmee geldend beleid geworden.

- d. U stelt dat het milieu meelift in de plannen. Op welke manier wordt dit goede uitgangspunt vormgegeven en hoe wordt dit gemonitord? Wanneer u CO2 neutraal nastreeft, kunt u bij elke nieuwbouw en renovatie, herbestemming, eisen stellen als opdrachtgever.

Antwoord gemeente

Voor het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 is een milieutoets opgesteld waarin alle relevante milieuaspecten, zoals bijvoorbeeld luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid, aan de orde komen. De resultaten van de milieutoets zijn opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Daarmee is voldaan aan de wettelijke verplichting om alle ruimtelijk relevante milieuaspecten te onderzoeken en te verantwoorden

Het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 maakt geen nieuwe bouwprojecten mogelijk. Eisen ten aanzien van klimaat, energie en duurzaam bouwen zijn in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.

- e. Diverse plannen maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Opvallend is dat zogenaamde postzegelplannen buiten het bestemmingsplan worden gehouden, evenals andere bestemmingsplannen. Wat is hiervan de reden en is het niet logischer om alle plannen in het bestemmingsplan onder te brengen? Dit schept duidelijkheid voor de burger en de gemeente is transparant in haar plannen en condities. Tevens scheelt het veel ambtelijk extra werk.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 is opgesteld voor de bestaande, bebouwde kom van het dorp Odijk. Het wordt opgesteld om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om over een actueel en digitaal bestemmingsplan te beschikken. De bestaande (planologische) situatie wordt daarbij opnieuw vastgelegd. Nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen worden niet meegenomen. Het is gebruikelijk om voor nieuwe ontwikkelingen een apart (postzegel)bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. In een dergelijk apart bestemmingsplan vindt een integrale belangenafweging plaats voor het specifieke, uitgewerkte plan voor de betreffende locatie.

Voor het gebied Odijk West is bijvoorbeeld een apart bestemmingsplan in procedure. Het bestemmingsplan voor deze gebiedsontwikkeling is inhoudelijk niet te vergelijken met het bestemmingsplan voor het dorp Odijk. Ook hebben beide bestemmingsplannen een eigen planning en is het niet wenselijk deze aan elkaar te koppelen. Tenslotte is het niet wenselijk dat bezwaren tegen bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling van Odijk West leiden tot vertraging voor het bestemmingsplan voor het bestaande dorp Odijk. Loskoppelen van beide gebieden is een bewuste keuze geweest, op basis van bovenstaande argumenten.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Bouwfonds Ontwikkeling, R. Stapel, Postbus 1 te Amersfoort

Reactie

Bouwfonds wil gebruik maken van de mogelijkheid om voor de locatie Kodakterrein enkele wijzigingen mee te nemen in het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012. Het gaat om een deel van de locatie dat nog niet bebouwd is. Het betreft de strook grond die direct grens aan de kantoorbebouwing aan de Singel. Het verzoek is om de volgende wijzigingen door te voeren:

- Het toestaan van maximaal 13 grondgebonden woningen in de betreffende strook, zonder nadere aanduiding van het woningtype.
- De geplande vrijstaande woning aan de Singel blijft gehandhaafd (deze valt buiten de strook voor de 13 grondgebonden woningen).

Antwoord gemeente

Een toename van het aantal woningen van 10 naar 13 is op zich geen probleem, wel dient daarbij voldaan te worden aan de geldende parkeernorm. De gemeente kan instemmen met het voorstel om geen nadere aanduiding van het woningtype meer op te nemen en alleen te spreken over grondgebonden woningen. Dit geeft wat meer vrijheid bij het (her)ontwikkelen van de betreffende strook. De welstandsnota blijft daarbij toetsingskader om tot een zekere eenheid in architectuur en beeldkwaliteit te komen voor het gehele Kodakterrein.

De gemeente is bereid de gewenste aanpassingen mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Odijk 2012 aan de onderstaande overlegpartners toegestuurd. In totaal hebben vijf overlegpartners gereageerd. Deze zijn vetgedrukt in onderstaande lijst.

1. **Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen**
2. Bestuur Regio Utrecht
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Rijkswaterstaat Utrecht, afdeling Planvorming en Advies
5. **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**
6. Vitens
7. **N.V. Nederlands Gasunie, district West**
8. KPN OVN OAS Rayon Midden
9. Stedin
10. **Tennet TSO B.V.**
11. Politie Utrecht, district Binnensticht
12. Veiligheidsregio Utrecht
13. **Woonadviescommissie VAC Bunnik**
14. Ondernemersvereniging Odijk
15. Gemeente Zeist
16. Gemeente Wijk bij Duurstede
17. Gemeente Houten
18. Gemeente Utrecht
19. Gemeente Utrechtse Heuvelrug
20. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen

Reactie

De provincie heeft geconcludeerd dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Het waterschap adviseert negatief over het plan, omdat niet alle waterbelangen op de juiste wijze zijn geborgd op de plankaart. Het plan voldoet daarom niet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: het standstill beginsel. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Daarnaast doet het waterschap een suggestie voor een aanvulling van het bestemmingplan. Hoewel het bestemmingsplan conserverend van aard is, heeft het waterschap de wens om de toekomstige plannen voor de natuurvriendelijke inrichting van de oevers van de Kromme Rijn mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan. Dit voorkomt dat voor dit inrichtingsproject, dat naar verwachting vóór 2015 wordt gerealiseerd, een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Met betrekking tot de toelichting heeft het waterschap de volgende opmerking:

- a. Het waterschap verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor een strook van 30 meter gemeten vanaf de bestaande waterlijn, om de waterkering landinwaarts te kunnen verplaatsen. Het wel of niet verplaatsen van de waterkering hangt af van een nog vast te stellen projectplan in het kader van de herinrichting van de oevers van de Kromme

Rijn. Voorgesteld wordt om in paragraaf 5.6, Water, de reden van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid toe te lichten.

Met betrekking tot de voorschriften heeft het waterschap de volgende opmerking:

- b. De bestemming Waarde – Ecologie bevat een aantal verboden die de inrichtingsplannen van de oevers van de Kromme Rijn deels uitsluiten. Om dit te voorkomen verzoekt het waterschap om de aanleg van (verharde) paden wel toe te staan in het kader van de herinrichting van de oevers van de Kromme Rijn. En daarnaast het verlagen en afgraven wel mogelijk te maken in het kader van natuurontwikkeling.

Met betrekking tot de plankaart heeft het waterschap de volgende opmerkingen:

- c. De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering op de plankaart is op de oever 5 meter breed en beslaat daarnaast de gehele Kromme Rijn. Deze zone dient in totaal 15 meter te zijn, waarvan 10 meter op de oever en 5 meter over het water. De ligging van de zone is gebaseerd op de bestaande ligging van de waterkering.
- d. Er ontbreekt een stuk riooltransportleiding op de plankaart dat dient te worden bestemd met de dubbelbestemming Leiding. Het gaat om een stuk leiding vanaf het gemaal aan de Singel oostwaarts naar de Werkhovenseweg. Wij verzoeken u een zone met een breedte van 5 meter op te nemen met de dubbelbestemming Leiding.
- e. Wij verzoeken u voor een strook van 30 meter vanaf de bestaande oeverlijn van de Kromme Rijn een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de eventuele landinwaartse verplaatsing van de waterkering als gevolg van het oeverproject van de Kromme Rijn mogelijk te maken. De zone van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op het bestaande inrichtingsplan dat samen met de gemeente Bunnik is opgesteld.

Naar aanleiding van actuele ontwikkelingen heeft het waterschap haar vooroverlegreactie naderhand als volgt aangevuld:

Eind vorig jaar (2012) is intensief discussie geweest over de 'Overige Waterkering' langs de Kromme Rijn in het kader van het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 en het gezamenlijk plan van waterschap en gemeente om natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Rijn aan te leggen. In het kort: op een bestemmingsplankaart moeten de waterstaatszones van waterkeringen opgenomen worden, omdat deze ruimtelijk relevant zijn. Echter, de status van de 'Overige waterkering' langs de Kromme Rijn is bij het waterschap onderwerp van discussie. Recent is bestuurlijk afgesproken om de status van de 'Overige Waterkering' langs de Kromme Rijn vanaf Werkhoven tot aan de A12 bij Odijk te gaan opheffen. Hiervoor moet nog wel een wijziging van de Keur plaats vinden. Dit proces gaat in 2013 lopen. Verwacht wordt dat binnen nu (januari 2013) en een half jaar de waterstaatszone bij Odijk komt te vervallen. Om deze reden verzoekt het waterschap om in het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012 de waterstaatszone niet meer op te nemen. Daarbij is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de waterstaatszone in verband met het aanleggen van natuurvriendelijke oevers ook niet meer aan de orde.

Antwoord gemeente

- a. *Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is niet meer aan de orde vanwege het vervallen van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. De toelichting is hierop aangepast.*
- b. *Het genoemde verbod is als volgt bedoeld: het is verboden om bepaalde werkzaamheden, zoals het aanleggen van paden of het verlagen van de bodem, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren. De opgesomde werkzaamheden zijn toegestaan, mits daarvoor een omgevingsvergunning is verleend en de werkzaamheden overeenkomstig de vergunning worden uitgevoerd. De vergunning kan worden verleend indien de werkzaamheden de ter plaatse aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet aantasten. De dubbelbestemming Waarde – Ecologie biedt derhalve geen belemmeringen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers c.q. natuurontwikkeling en behoeft geen aanpassing.*
- c. *Het aanpassen van de breedte van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is niet meer aan de orde vanwege het vervallen van deze bestemming.*

- d. *De betreffende riooltransportleiding wordt op de verbeelding opgenomen via een dubbelbestemming Leiding.*
- e. *Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is niet meer aan de orde vanwege het vervallen van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.*

3. N.V. Nederlands Gasunie, district West

Reactie

In de toelichting is rekening gehouden met de ligging van de net buiten het plangebied gelegen gastransportleiding. Op het gebied van externe veiligheid zijn hier berekeningen voor gedaan. De Nederlandse Gasunie ziet derhalve geen aanleiding om op- of aanmerkingen te maken op het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Tennet TSO B.V.

Reactie

In het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan is de 150 kV-verbinding Nieuwegein-Driebergen gesitueerd. Deze verbinding is in beheer bij N.V. Stedin Netten Utrecht, namens hen wordt dan ook de reactie ingediend.

Op de plankaart en in de dubbelbestemming is rekening gehouden met deze verbinding. Echter, de maximale bouwhoogte vermeld in artikel 20.2.2 binnen de dubbelbestemming Leidingen is 30 meter. Deze bouwhoogte dient aangepast te worden naar een maximale bouwhoogte van 40 meter, aangezien de huidige masten die gesitueerd zijn binnen het plangebied een bouwhoogte hebben van 40 meter.

Antwoord gemeente

De dubbelbestemming Leiding wordt aangepast conform het verzoek van TenneT. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van hoogspanningsleidingen wordt vastgelegd op 40 meter.

5. Woonadviescommissie VAC Bunnik

Reactie

De woonadviescommissie heeft geen inhoudelijk commentaar op het voorontwerpbestemmingsplan, maar heeft de volgende vraag en daarnaast een aantal opmerkingen.

Vraag: in 3.3.1 wordt vermeld dat het BRU een woningbouwambitie van 806 woningen bij de gemeente Bunnik heeft neergelegd. Ons is alleen bekend dat de gemeente, na overleg binnen het BRU, ongeveer 1500 woningen wil bouwen in de periode 2010-2019. Waarvan ongeveer een derde voor de eigen woningbehoefte en tweederde voor de regionale opvang (bron: Woonvisie 2010+).

Antwoord gemeente

De woningbouwambitie voor Bunnik (806 woningen), zoals die is opgenomen in het Regionaal Structuurplan van het BRU, heeft betrekking op de periode van 2005 tot 2015. Het aantal woningen dat in de Woonvisie 2010+ wordt genoemd heeft betrekking op een andere periode, namelijk van 2010 tot 2019. Dit verkaart het verschil in woningaantallen.

Opmerkingen:

In 4.2.4 Monumenten: de patroonheilige van het witte kerkje is St. Heribert.

In 4.3.4 onderdeel Bedrijfswoningen: zoals reeds....., in plaats van rees.

In 4.3.5 Horeca: in de tweede alinea wordt verwezen naar de kern Bunnik, dat moet zijn de kern Odijk.

In 5.8 Archeologie: de afkorting AMK één keer voluit schrijven.

In 5.12 Duurzaamheid: GPR Gebouw één keer voluit schrijven.

Antwoord gemeente

De opmerkingen worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.