

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg



Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bunnik d.d.: 12 september 2013.



Inhoudsopgave.

Inhoudsopgave.	2
Inleiding.....	3
Leeswijzer.....	3
Hoofdstuk 1 deel A: ingekomen zienswijzen.	5
Zienswijze 1: Beughof 21, 3984 LN Odijk.	5
Zienswijze 2: Hengeveldstraat 29, 3572 KH Utrecht.	6
Zienswijze 3: Schadewijkerweg 4, 3984 LH Odijk.....	8
Zienswijze 4: postbus 19, 9700 MA Groningen.....	10
Zienswijze 5: Kometenlaan 70, 3721 JV Bilthoven.	12
Zienswijze 6: Burgweg 2, 3984 LK Odijk.....	15
Hoofdstuk 2 deel B: aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingplan Vinkenburg.	16
Inleiding.	16
Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:.....	16
Ambtshalve wijzigingen:	16
Bijlage 1: persoonsgegevens ingekomen zienswijzen.	18

Inleiding.

Voor het grondgebied ten westen van de kern Odijk heeft de gemeente het nieuwe bestemmingsplan 'Vinkenburg' opgesteld. Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en sluit in zijn systematiek aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', zoals dat op 24 november 2011 door de raad is vastgesteld. Dit plan is sinds oktober 2012 onherroepelijk.

Voor het plangebied Vinkenburg wordt juist nu aan een bestemmingsplan gewerkt om aan de wettelijke verplichting vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) te kunnen voldoen. De gemeente is namelijk verplicht om voor 1 juli 2013 het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1982 en het bestemmingsplan Dalenoord Noordzone te vervangen door een actueel digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. De voornaamste reden voor het op dit moment in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan is dus het tijdig voldoen aan wettelijke eisen.

Tot voor kort stond er voor het gebied een gefaseerde ontwikkeling naar woningbouw gepland voor ca. 1.000 woningen. Deze ontwikkeling is door de gewijzigde economische omstandigheden in een ander daglicht komen te staan. De gemeente heeft vanwege de gewijzigde omstandigheden besloten het 'organisch groeimodel' voor dit gebied verder te onderzoeken, waarbij de gemeente de eventuele ontwikkelingen gefaseerd uitvoert en onder meer laat afhangen van de vraag uit de markt. De gemeente past haar ontwikkelstrategie aan, aan de huidige omstandigheden en komt niet met een vorm van aanbodplanologie waarbij vooraf een gedetailleerd eindbeeld vastligt.

In aansluiting op deze ontwikkelstrategie was in dit bestemmingsplan aanvankelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen voor de eerste bouwvlek. Hiermee werd beoogd een gefaseerde start van de woningbouw mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid was in eerste aanleg zo gedetailleerd mogelijk in zijn uitwerking. Hierbij werd aangesloten bij de oorspronkelijke en inmiddels gedeeltelijk achterhaalde wensen en ideeën voor de woningbouwopgave. In het ontwerpbestemmingsplan is mede als gevolg van inspraakreacties de wijzigingsbevoegdheid vereenvoudigd. Hierop is opnieuw gereageerd door partijen.

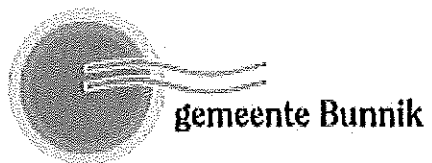
Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt thans voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel te laten vervallen en dit gebied uit het bestemmingsplan Vinkenburg te halen. De voornaamste reden hiervoor is dat de gemeente voor zover mogelijk nu duidelijkheid en rechtszekerheid wil bieden aan de inwoners van het gebied. Omdat de ontwikkeling van de woningbouw met zoveel onzekerheden is omgeven, kan dit nu niet. Gekozen is daarom voor het helemaal buiten het bestemmingsplan laten van de eerste fase van de woningbouwopgave: er ontstaat een 'witte vlek' in de verbeelding. Zodra - in het najaar van 2013 - besluitvorming heeft plaatsgevonden over het wel of niet doorgaan van het project Odijk-West en de wijze waarop, zal een apart bestemmingsplan worden gemaakt voor de 'witte vlek'. Dit uiteraard met inachtneming van het dan genomen besluit. Op dat moment is een integrale afweging van belangen ook veel beter mogelijk.

Met dit 'tweesporenbeleid' wordt nu enerzijds maximale zekerheid geboden aan inwoners en blijft anderzijds zicht op de locatie van de eerste te ontwikkelen fase van de woningbouw.

Leeswijzer.

Voor u ligt de nota van zienswijzen voor het ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg. In deze nota geeft de gemeente antwoord op de zienswijzen zoals die zijn ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg heeft van 28 maart tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke inspraakprocedure. Binnen de termijn zijn zes zienswijzen binnengekomen. Zienswijze 6 heeft de aanvankelijke tekorten in de indieningvereisten binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk bevonden.



In hoofdstuk 1 van de zienswijzennota (deel A) worden de zienswijzen individueel van een gemeentelijk antwoord voorzien. In hoofdstuk 2 (deel B) worden de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen weergegeven, alsmede de ambtshalve wijzigingen. In bijlage 1 zijn de persoonsgegevens opgenomen.



Hoofdstuk 1 deel A: ingekomen zienswijzen.

Zienswijze 1: Beughof 21, 3984 LN Odijk.

Samenvatting zienswijze.

De indiener van de zienswijze heeft een verzoek betreffende het perceel Werkhovenseweg 4 in Odijk. Op dit perceel staat een boomgaard met een fruitloods van ongeveer 30m². Hierin is volgens indiener een douche- en toiletcombinatie vergund. Indiener is gepensioneerd en dagelijks in de boomgaard te vinden. Indiener woont in een appartement en gebruikt dit perceel recreatief als tuin. Het verzoek is om voor de loods een recreatiebestemming of een woonbestemming op te nemen zodat indiener op locatie kan overnachten en meer van de boomgaard kan genieten.

Antwoord gemeente.

Op het perceel Werkhovenseweg 4 is een fruitloods van beperkte omvang aanwezig. De fruitloods is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke aanduiding- vrijstaande schuur of stal' binnen de bestemming 'agrarisch'. Een recreatiebestemming is niet wenselijk op dit perceel, omdat de schuur vergund is ten behoeve van het onderhoud van de boomgaard en niet voor recreatief gebruik, wat een veel intensiever gebruik van het perceel inhoudt, of in de toekomst kan inhouden. Een woonbestemming houdt een nog veel intensiever en permanent niet-agrarisch gebruik van het perceel in. Dit is in het hoofdzakelijk agrarisch ingestoken bestemmingsplan Vinkenburg een ongewenste ontwikkelingsrichting.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Vinkenburg.



Zienswijze 2: Hengeveldstraat 29, 3572 KH Utrecht.

Samenvatting zienswijze.

Indiener heeft gereageerd in het kader van het vooroverleg van het voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg. Indiener is teleurgesteld in de inhoudelijke beantwoording van de inspraakreactie en het feit dat de wijzigingsbevoegdheid niet is komen te vervallen. Ook de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerp geven aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Indiener heeft in het kader van de gewijzigde economische omstandigheden een voorkeur voor het ontwikkelen van binnenstedelijke woningbouwlocaties. Indien een uitbreidingslocatie noodzakelijk is gaat de voorkeur uit naar de locatie 'Rijnenburg' bij Utrecht. Indiener pleit voor het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Woningbouw in het plangebied is niet mogelijk vanwege het gebrek aan financieringsruimte voor de omlegging van de provincialeweg N229.

Indiener vindt het principe van het model van organische groei een elegante oplossing voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties in onzekere tijden. Indiener heeft wel vragen en kanttekeningen bij het gekozen model.

Er is bewust afgezien van het opnemen van een eindbeeld van de woningbouwopgave. Een concreet beeld van de tussenstappen en de ontwikkelingsrichting ontbreekt eveneens. In deze vorm is het model volgens indiener te mager om tot een ontwikkeling naar woningbouw te komen.

Een onderdeel van de keuze voor het model van organische groei is 'sparen' voor bovenwijkse voorzieningen en de omlegging van de provincialeweg N229. Indiener ziet niet hoe dit sparen geregeld kan worden in deze economische tijden.

Indiener vraagt zich af wat voor programma de gemeente wenst te realiseren en wat de regionale afspraken zijn. De details van de invulling hoeven nog niet bekend te zijn, maar de ruimtelijke onderbouwing dient wel zoveel inzicht te geven dat duidelijk is dat de plannen uitgevoerd kunnen worden.

Indiener vraagt zich af, of de locatie van de wijzigingsbevoegdheid de enige ontwikkeling naar woningbouw zal zijn de komende planperiode.

Met betrekking tot de regels van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het bestemmingsplan heeft indiener de volgende opmerkingen:

- Er is geen criterium opgenomen dat de wegomlegging van de provincialeweg N229 als voorwaarde stelt.
- Er is geen criterium opgenomen dat de gemeenteraad moet instemmen met de woningbouwontwikkeling.
- Er zijn geen gronden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid die in de toekomstige ontsluiting van het woonbuurtje voorzien.
- Alle inhoudelijke criteria en randvoorwaarden, die in het voorontwerpbestemmingsplan Vinkenburg nog waren opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, komen te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan
- Het woningbouwprogramma verhoogd van 130 naar 200 woningen.
- Het maximum aantal gestapelde woningen is komen te vervallen.
- De maximum bouwhoogte is komen te vervallen.
- De bepaling over de cultuurhistorische waarden van 'het Burgje' is komen te vervallen.
- De koppeling naar de notitie Organische groei voor Odijk-west is komen te vervallen.
- De bijlage bij de regels waarin de toekomstige bestemmingsregels waren opgenomen is komen te vervallen, zodat er nu geen duidelijkheid en rechtszekerheid is over de toekomstige invulling van het wijzigingsgebied.

Indiener concludeert dat de gemeente geen enkele ruimtelijke- of kwalitatieve ambitie meer heeft en dat het bestemmingsplan alleen bedoeld is om uit de gronden die in gemeentelijke eigendom zijn een zo hoog mogelijk rendement te halen. Indiener handhaaft dan ook haar eerdere inspraakreactie en de aanvullingen in deze zienswijze en verzoekt de gemeente deze in overweging te nemen.



Antwoord gemeente.

De gemeente is zich terdege bewust van de gewijzigde economische omstandigheden en is actief op zoek naar een nieuwe modus om aan de woningbouwopgave –gegeven die veranderde omstandigheden– een gedegen en duurzame invulling te geven. Indiener mag een voorkeur uitspreken voor binnenstedelijke locaties dan wel een andere uitleglocatie, de gemeente wenst vast te houden aan de haar gestelde opgave, zoals ook vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Dit rekening houdend met de gewijzigde economische omstandigheden. De gemeente deelt de mening van indiener, dat het principe van het model van organische groei een elegante oplossing is voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties in onzekere tijden.

De gemeente deelt de conclusie van indiener niet, dat de gemeente geen enkele ruimtelijke of kwalitatieve ambitie meer heeft. De ambities zijn niet van de baan, maar komen wel in een ander daglicht te staan. De gemeenteraad zal in het najaar een besluit nemen over het project Odijk-west en de wijze van ontwikkelen. In het besluit zal worden ingegaan op onder andere de ontwikkelingsmogelijkheden, de veranderende woningbehoefte (vraag), de economische situatie en de omlegging van de N229.

De gemeente concludeert dat de verlangde duidelijkheid en rechtszekerheid binnen de kaders van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg onvoldoende geboden kunnen worden. De gemeente heeft daarom besloten het verzoek van indiener te honoreren en de locatie van de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel uit het plan te halen. Hiermee ontstaat een 'witte vlek' in het plan Vinkenburg.

Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de verdere ontwikkeling van de woningbouwopgave zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld voor dit gebied.

Met dit 'tweesporenbeleid' wordt nu enerzijds maximale zekerheid geboden aan de inwoners van het gebied en blijft anderzijds zicht op de locatie van de eerste te ontwikkelen fase van de woningbouw.

Conclusie.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid naar wonen en leidt tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Vinkenburg.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Zienswijze 3: Schadewijkerweg 4, 3984 LH Odijk.

Samenvatting zienswijze.

Indiener heeft in het kader van het voorontwerp een inspraakreactie ingediend. Indiener gaat niet akkoord met de toezeggingen en beantwoording van de gemeente en handhaaft zijn inspraakreactie als zienswijze. Het antwoord op de inspraakreactie is daarnaast gericht aan de verkeerde persoon wonende op Schadewijkerweg 8 in Odijk, waardoor de werkelijke indiener geen antwoord heeft gehad.

Indiener geeft aan dat het agrarische bedrijf aan Burgweg 2a beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling. Verzocht wordt om de bestemming voor Weteringsdijk 1, 2 en 4 agrarisch te houden en de woningen onder het overgangsrecht te brengen.

Indiener wil dat de wijzigingsbevoegdheid naar wonen komt te vervallen. Door de Wet Voorkeursrecht Gemeenten-status (Wvg) in het verleden heeft de gemeente de grondeigenaren beperkt in de mogelijkheden en is de gemeente partij geworden in het plangebied. Het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid aan enkel de grond in gemeente-eigendom is principieel niet juist vanuit het gelijkheidsbeginsel.

Antwoord gemeente.

Per abuis heeft de gemeente de adres- en persoonsgegevens –die op elkaar lijken- verwisseld, waardoor indiener geen antwoord heeft gehad op de inspraakreactie. De gemeente biedt haar excuses aan voor deze procedurele fout en zal de zienswijze behandelen met de beantwoording van de eerdere inspraakreactie als uitgangspunt. De gemeente heeft namelijk naar aanleiding van de inspraakreactie het voorontwerpbestemmingsplan aangepast.

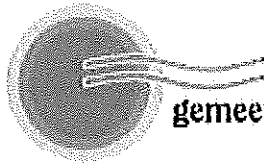
De woningen aan Weteringsdijk 2 en 4 hebben in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1982) een woonbestemming. De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf wordt door de continuering van deze woonbestemmingen in het (voor)ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg niet méér belemmerd dan in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De woningen hebben bestaande rechten die niet kunnen worden aangetast. Het is de gemeente niet toegestaan een met vergunning gebouwde woning zomaar onder het overgangsrecht te brengen, aangezien deze daarmee op termijn wordt wegbestemd.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied maakt de woning Weteringsdijk 1 nog als 2^{de} agrarische bedrijfswoning onderdeel uit van het agrarisch bouwperceel van Burgweg 2a. De (toenmalige) eigenaar heeft voor afsplitsing gekozen, waardoor deze 2^{de} agrarische bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning bij het oorspronkelijke agrarisch bedrijf functioneert.

Een positieve bestemming naar wonen is niet wenselijk voor de bedrijfsvoering van het achterliggende agrarische bedrijf. Vandaar dat naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan is gekozen voor het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- platte-landswoning' op de verbeelding in het huidige ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is burgerbewoning mogelijk, zonder dat de agrarische bedrijfsvoering van het binnen het bouwperceel gelegen bedrijf in gevaar komt. De woning blijft onderdeel uitmaken van het agrarisch bouwperceel en de agrarische bestemming blijft behouden. Deze plansystematiek wordt ook elders in het plangebied toegepast en doet recht aan zowel de burgerbewoning als de agrarische bedrijfsvoering.

Overigens is indiener woonachtig buiten het plangebied. De gemeente vraagt zich af wat het belang van indiener is.

Door de gewijzigde economische omstandigheden is de ontwikkeling van de woonwijk Odijk-west in een ander daglicht komen te staan. De wijk zal niet in vooraf bepaalde fases worden ontwikkeld, maar volgens het organisch groeimodel. Vandaar dat in het (voor)ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg een wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen voor de eerste bouwvlek. Deze wijzigingsbevoegdheid was in het voorontwerp zo gedetailleerd mogelijk in zijn uitwerking. Hierbij werd aangesloten bij de oorspronkelijke wensen en ideeën voor de woningbouwopgave. In het ontwerpbestemmingsplan is mede als gevolg van inspraakreacties de wijzigingsbevoegdheid vereenvoudigd. Hierop is door verschillende partijen – waaronder indiener- opnieuw gereageerd.



gemeente Bunnik

De gemeente heeft daarom besloten het verzoek van indiener te honoreren en de locatie van de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel uit het plan te halen. Hiermee ontstaat een 'witte vlek' in het plan Vinkenburg.

Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de verdere ontwikkeling van de woningbouwopgave (najaar 2013) zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld voor dit gebied.

Met dit 'tweesporenbeleid' wordt nu enerzijds maximale zekerheid geboden aan de inwoners van het gebied en blijft anderzijds zicht op de locatie van de eerste te ontwikkelen fase van de woningbouw.

Conclusie.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid naar wonen en leidt tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Vinkenburg.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4: postbus 19, 9700 MA Groningen.*Samenvatting zienswijze.*

Indiener maakt de gemeente erop attent, dat voor het Meet- en Regelstation aan de Schadewijkerweg de verkeerde veiligheidszone is opgenomen in het bestemmingsplan. Hoewel de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 is overgenomen waarin een zone van 15m is opgenomen, blijkt dit volgens nieuw beleid een te beperkte afstand te zijn. Verzoek is om 25m aan te houden. Daarnaast dient de toelichting aangepast te worden, aangezien het Meet- en Regelstation moet worden gecategoriseerd als: 'type B, categorie C inrichtingen in de zin van het activiteitenbesluit', waarbij de genoemde veiligheidsafstand van 25m van toepassing is. Verder wijst indiener erop, dat omleggen van de provincialeweg N229 boven de leiding niet zonder meer mogelijk is en in nauw overleg met indiener dient te geschieden.

Indiener maakt bezwaar tegen het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' omdat deze woningen (indien meer dan 2 woningen per hectare) worden aangemerkt als kwetsbaar object t.o.v. de gasleiding. Indiener ziet deze woningen als gewone burgerwoningen waarbij er volgens de indiener sprake is van meer dan twee woningen per hectare. Daarbij ligt een plattelandswoning –die wordt beschouwd als nieuwe bestemming- binnen de bestemming 'leiding', hetgeen niet is toegestaan.

Volgens het ministerie van Infrastructuur en Milieu moet een plattelandswoning worden gedefinieerd als beperkt kwetsbaar object. Het verzoek is dan ook om -gegeven de gasleiding- plattelandswoningen te definiëren als een beperkt kwetsbaar object. De toelichting moet hierop worden aangepast. Indien dit niet gewenst is, is het verzoek de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen- plattelandswoning' te verplaatsen of verkleinen zodat deze buiten de bestemming 'leiding' komt te liggen.

Indiener heeft bezwaar tegen een aantal ondergeschikte nevenactiviteiten in de planregel artikel 4.5.2 Agrarisch met waarden- Landschap, meer bepaald sub g: 'een zorgboerderij met overnachtingsmogelijkheden voor maximaal 5 personen, tot 700m²'. Hierdoor kan onder bepaalde omstandigheden de bedrijfs-woning als kwetsbaar object worden gezien. Verzoek is om een voorwaarde toe te voegen die kwetsbare objecten in de nabijheid van gasleidingen uitsluit.

Antwoord gemeente.

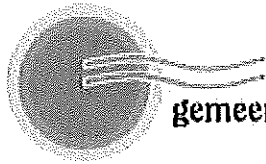
De gemeente constateert dat indiener een stringenter beleid voert wat betreft de afstanden die dienen te worden gerespecteerd met betrekking tot het Meet- en Regelstation binnen het plangebied. Rondom het Meet- en Regelstation zal op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone' –die nu maar heel beperkt in het plangebied voorkomt- worden uitgebreid tot de gewenste afstand van 25m. De toelichting zal aan het nieuwe beleid worden aangepast.

Het eventueel verleggen van de provincialeweg N229 is iets wat in nauw overleg met alle betrokkenen – waaronder indiener- te zijner tijd zal worden uitgevoerd.

Met betrekking tot de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' merkt de gemeente op, dat volgens artikel 9 van het bestemmingsplan de bestemming 'Leiding' voorrang op andere daar voorkomende bestemmingen heeft en er een bouwverbod geldt. Met andere woorden: de gasleiding wordt al voldoende beschermd. Dit geldt ook voor de opmerking van indiener met betrekking tot artikel 3.7.4 en 4.7.4. Door wijzigingen in de gebiedsaanduiding komt artikel 3.7.4 overigens te vervallen.

Indiener geeft aan dat de nieuwe bestemming 'specifieke vorm van wonen- plattelandswoning' moet worden beschouwd als een kwetsbaar object. Evenwel geeft indiener aan dat het ministerie een plattelandswoning aanmerkt als *beperkt* kwetsbaar object en vraagt op basis van deze ministeriële vaststelling de toelichting en regels aan te passen. De gemeente is van mening, dat als de richtlijn van het ministerie gevolgd moet worden er dus sprake is van een *beperkt* kwetsbaar object en er daarmee geen strijdigheid met de gasleiding bestaat.

De gemeente wijst er op dat er in het plangebied slechts één bestaande agrarische bedrijfswoning in de nabijheid van de gasleiding gelegen is die de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- plattelandswoning' heeft gekregen en dat die maar voor een heel beperkt gedeelte in de bestemming 'Leiding' gelegen is. Bovendien is er geen sprake van meer dan 2 woningen per hectare. Er is in de ogen van de gemeente daarbij geen sprake van een nieuwe bestemming: die is en blijft agrarisch. Het gaat hier om een aanduiding. De verbeelding zal op dit punt evenwel aangepast worden, omdat het hier slechts om een kleine aanpassing gaat, die geen gevolgen heeft voor het gebruik van de aanduiding.



Indiener wijst in zijn zienswijze op de ondergeschikte nevenactiviteit in de planregel artikel 4.5.2 agrarisch met waarden- Landschap, sub g: een zorgboerderij met overnachtingsmogelijkheden voor maximaal 5 personen tot 700m². Het argument van indiener gaat feitelijk niet op voor sub g, maar alleen voor sub e 'bed en breakfastappartementen', omdat deze gevestigd zouden kunnen worden in de bestaande bedrijfswoning, die met het voorhuis gedeeltelijk in de bestemming 'leiding met aanduiding hartlijn leiding gas 2' ligt. De accommodatie onder sub g 'zorgboerderij' kan alleen in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak gevestigd worden. Het bestaande agrarische bedrijfsgebouw ligt buiten de bestemming 'Leiding'. Evenwel neemt de gemeente onder de voorwaarden een extra voorwaarde 11 op inhoudende dat er 'ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding gas 2' geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Conclusie.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het Meet- en Regelstation alwaar op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone' worden uitgebreid tot 25m. De toelichting wordt aangepast.

De zienswijze is ongegrond voor wat betreft de door indiener genoemde ondergeschikte nevenactiviteit, maar leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De planregel artikel 4.5.2 wordt uitgebreid met een voorwaarde 11 'ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding gas 2' geen kwetsbaar object wordt toegelaten. De zienswijze is ongegrond voor wat betreft beperkt kwetsbare objecten, maar leidt tot een aanpassing van artikel 4.7.4. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5: Kometenlaan 70, 3721 JV Bilthoven.*Samenvatting zienswijze.*

De zienswijze van indiener is gericht tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg waarbij verwezen wordt naar artikel 20.1 Wro-zone – wijzigingsgebied. De zienswijze richt zich tegen het feit dat de woningen gepland zijn in een gebied dat met name landschappelijk, maar ook in cultuurhistorisch/archeologisch opzicht als bijzonder waardevol kan worden gekenschetst. Daarbij moet niet buiten de rode contour worden gebouwd maar moeten binnenstedelijke gebieden worden ontwikkeld teneinde aantasting van waardevolle buitengebieden te voorkomen. Gezien de economische situatie heeft de planontwikkeling van de locatie geen enkele prioriteit. Ook omdat de boogde ontwikkeling niet aansluit bij de rode contour en feitelijk geïsoleerd in het buitengebied komt te liggen, zonder garantie op een verdere doorontwikkeling van de woonwijk buiten het wijzigingsgebied.

Daarbij valt op dat de wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van het voorontwerp nog veel flexibeler is geworden, waarbij randvoorwaarden en kaders zijn losgelaten. Als men de keuze voor bouwen maakt –wat door indiener niet wordt onderschreven– dan moet kwaliteit in de huidige woningmarkt extra belangrijk worden geacht. Kennelijk wenst de gemeente –behoudens wettelijke verplichtingen– volledig de vrije hand te houden. De gemeente zou moeten toetsen of de beoogde locatie in planologische zin wel aanvaardbaar is en een aantal eenduidige kwaliteitseisen opnemen. Het is daarbij wenselijk, dat alle uitgevoerde onderzoeken ter inzage liggen, hetgeen nu niet het geval is. Daarbij heeft indiener begrepen, dat veel van deze onderzoeken en visies om economische redenen zijn losgelaten.

Indiener geeft aan dat nog niet aan de randvoorwaarde is voldaan dat de ‘noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de locatie conform de door de provincie aangegeven voorkeursvolgorde (dus overeenkomstig de ‘duurzame verstedelijkingsladder’ uit de SVIR) dient te worden onderbouwd’. Daarbij dient de nieuwe woningbouw plaats te vinden in aansluiting op het stedelijk gebied en dient deze bij te dragen aan een goede kwaliteit van de kernrandzone. Verder dient de gemeente overeenkomstig de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie inzichtelijk te maken op welke wijze de mobiliteit, ontsluiting groen- en route-structuren en landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd.

Indiener vindt concreet zicht op het al dan niet verleggen van de provincialeweg N229 een voorwaarde voor ontwikkeling. De nieuwe woonwijk komt bij het niet wijzigen van de N229 feitelijk geïsoleerd te liggen. Ook dan zullen er maatregelen nodig zijn waarvan de kosten niet door de ontwikkeling kunnen worden gedragen. Indiener vindt het verstandiger om de ontwikkeling los te laten en het verlies te nemen.

Vanuit procedurele overwegingen wijst indiener erop, dat de Raad van State de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten in stand heeft gelaten aan die locaties die niet in overeenstemming waren met het toenmalige streekplan. Daarbij dient volgens de RSP de financiering van de omlegging van de N229 gedragen te worden door de exploitatie van het gebied. Hiervan is geen sprake.

Indiener wijst erop, dat de landschappelijke kwaliteiten van het gebied zoals die in het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ zijn vastgelegd niet zijn doorvertaald in de bestemmingsregels. Juist daar waar de waardevolle gebiedelementen voorkomen is de woningbouwontwikkeling beoogd. De voorwaarde om (middel)hoge bebouwing aan de randen van de nieuwe wijk te vermijden is geschrapt in de regels. Ook de 30% sociale huur voorwaarde vanuit de Woonvisie 2010+ is komen te vervallen. Ook het beleid ten aanzien van groen en waterstructuur is niet geborgd in het bestemmingsplan, alsmede monumenten en archeologie. Juist de te ontwikkelen locatie kenmerkt zich door culturele waarden en een hoge archeologische verwachtingswaarde. Zonder nader veldonderzoek naar de Limes en de Romeinse grafvelden is het onduidelijk of de nieuwe woonwijk mogelijk is. De archeologische bescherming is wel opgenomen maar als bij voorbaat al duidelijk is dat de ontwikkeling de waarden worden geschaad, is de vraag of men aan de ontwikkeling wil vasthouden.

Wat betreft de planbeschrijving wijst indiener erop, dat de bestemming agrarisch met waarden- Landschap niet geldt voor het meest waardevolle gebied. Het gaat om het gebied tussen de N229, de Vinkenburgweg, de Weteringsdijk en de Burgweg. Hier moet de bestemming alsnog worden opgenomen.

Indiener is verder van mening, dat sedumteelt binnen de bestemming agrarisch met waarden- Landschap moet worden verboden.

Verder vraagt indiener zich af of in de planregeling voldoende rekening wordt gehouden met de voorwaarden voor vergroting van bouwpercelen vanuit de PRV.

De ontsluiting van de woningbouwontwikkeling is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze is door de onzekerheid van de omlegging en gebiedsgerichte aanpak verkeersproblematiek nog te onzeker. Van daar dat de ontwikkeling niet moet worden opgenomen.

Voor geluid worden daarbij de voorkeurswaarden overschreden.

Indiener twijfelt of met de aanleg van de wijk en de omlegging van de N229 niet de stikstofdepositie t.o.v. het Staatsnatuurmonument wordt overschreden.

Tevens komen er in het gebied vleermuizen voor alsmede Steenuilen zodat niet duidelijk is of de nieuwe wijk niet in strijd is met de Flora en Faunawet. Tevens ligt de woonwijk binnen hindercirkels, waar rekening mee moet worden gehouden.

Indiener twijfelt aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid vooral vanwege de onzekere wegomlegging. Tevens had er een Landbouw Effect Rapportage moeten worden gemaakt (LER) omdat dit een Landbouwkerngebied is.

Indiener vindt de wijzigingsbevoegdheid kortom strijdig met diverse (wettelijke) beleidskaders en wil dat van deze wijzigingsbevoegdheid wordt afgezien. Indien de gemeente wenst vast te houden aan de wijzigingsbevoegdheid dienen daar de volgende voorwaarden aan te worden verbonden:

- De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 3 bouwlagen bedragen.
- Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezige landschappelijke- en culturele waarden, in het bijzonder waar dit landgoed 'het Burgje' betreft (PRV artikel 3.2 lid 3).
- De aanwezige natuurwaarden moeten worden beschermd en versterkt.
- In de nieuwe woonwijk moeten duurzaamheidsmaatregelen voorop staan. (PRV artikel 3.2 lid 4).
- Er dient een mobiliteitstoets uitgevoerd te worden (PRV artikel 3.2 lid 3, artikel 3.8 en bijlage mobiliteitstoets).

Antwoord gemeente.

De gemeente bestrijdt dat de wijzigingsbevoegdheid op voorhand strijdig geacht moet worden met diverse wettelijke- en beleidsbepalingen. In het kader van het vooroverleg is vanuit de provincie Utrecht niet gebleken, dat wettelijke bepalingen worden overschreden. De argumentatie rondom de onthouding van goedkeuring door GS wordt door de gemeente niet begrepen. De ligging buiten de rode contour is niet door de provincie van de hand gewezen. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is voorzien in de ontwikkeling van woningbouw ten westen van de kern Odijk.

De gemeente is het met indiener eens dat er nog onzekerheden zijn in de planontwikkeling naar wonen, waar indiener het leeuwendeel van haar zienswijze aan wijdt. De gemeente is op zoek naar een nieuwe modus om de woningbouwopgave –gegeven de veranderde omstandigheden- een gedegen en duurzame invulling te geven.

De gemeenteraad zal in het najaar een besluit nemen over het project Odijk-west en de wijze van ontwikkelen. In het besluit zal worden ingegaan op onder andere de ontwikkelingsmogelijkheden, de veranderende woningbehoefte (vraag), de economische situatie en de omlegging van de N229.

De gemeente concludeert dat de verlangde duidelijkheid en rechtszekerheid binnen de kaders van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg onvoldoende geboden kunnen worden. De gemeente heeft daarom besloten het verzoek van indiener te honoreren en de locatie van de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel uit het plan te halen. Hiermee ontstaat een 'witte vlek' in het plan Vinkenburg.

Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de verdere ontwikkeling van de woningbouwopgave zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld voor dit gebied.

Met dit 'tweesporenbeleid' wordt nu enerzijds maximale zekerheid geboden aan de inwoners van het gebied en blijft anderzijds zicht op de locatie van de eerste te ontwikkelen fase van de woningbouw.



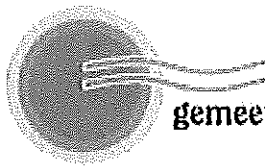
De gemeente zal de begrenzing van de bestemming Agrarisch met waarden- Landschap aanpassen ten-einde de voorkomende landschapswaarden te beschermen. Dit heeft ook consequenties voor de regels aangezien het schema 'omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' wordt aangepast.

Wat betreft sedumteelt is de mogelijkheid van uitsluiting al in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 onderzocht. Hieruit is gebleken dat het juridisch niet mogelijk is om sedumteelt uit te sluiten. De gemeente houdt daarom vast aan de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan zodat die in het hele buitengebied gelijk is. Wat betreft de vergroting van agrarische bouwpercelen is dit alleen als bevoegdheid onder voorwaarden mogelijk, waarbij met landschap, woon- en leefklimaat rekening dient te worden gehouden.

Conclusie.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid naar wonen en leidt tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Vinkenburg. De zienswijze is gegrond voor wat betreft de begrenzing van de bestemming Agrarisch met waarden- Landschap. Op de verbeelding zal de begrenzing worden aangepast alsmede de regels.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Zienswijze 6: Burgweg 2, 3984 LK Odijk.

Zienswijze.

Indieners zijn akkoord met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' maar constateren dat er geen regeling is opgenomen voor aan- en bijgebouwen zoals dat wel gebruikelijk is bij agrarische dienstwoningen. Daarnaast vragen indieners zich af welke rechten zij verliezen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en welke rechten en plichten de eigenaren van de bouwpercelen Burgweg 1a en Burgweg 2 hebben ten opzichte van elkaar, nu zij zijn aangepijlt. Indieners zijn van mening, dat in het bestemmingsplan een bepaling dient te worden opgenomen, dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' en de aanduiding 'relatie' op de verbeelding geen nadelen voor beide partijen mag opleveren in de breedste zin van het woord ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en de huidige gebruiksmogelijkheden.

Antwoord gemeente.

De gemeente heeft -mede op verzoek van indieners- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De gemeente constateert ook, dat er geen regeling is opgenomen voor aan- en bijgebouwen zoals dat wel gebruikelijk is bij agrarische dienstwoningen. Voorgesteld wordt om deze omissie te herstellen. Er wordt in artikel 4 een aparte regeling opgenomen voor plattelandswoningen.

De gemeente is van mening, dat er geen rechten verloren gaan ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, maar de rechtspositie is wel veranderd. Er is in het ontwerpbestemmingsplan Vinkenburg geen sprake meer van een zelfstandig volwaardig agrarisch bouwperceel: deze is gekoppeld aan het perceel Burgweg 1a. Het ontstaan van deze situatie is conform de feitelijke situatie.

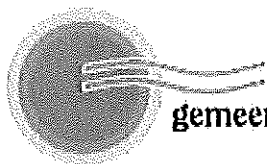
Agrarisch gebruik van de bestemming is in de nieuwe situatie nog steeds mogelijk en zelfs eenvoudiger geworden doordat de agrarische toets is komen te vervallen. Daarbij was burgerbewoning van de agrarische dienstwoning in het bestemmingsplan Landelijk Gebied niet toegestaan. Met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' is deze mogelijkheid er in de huidige planregeling wel.

De gemeente neemt geen algemene bepaling op, dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' en de aanduiding 'relatie' op de verbeelding geen nadelen voor beide partijen mag opleveren, omdat consequenties van een dergelijke algemene bepaling in onvoldoende mate concreet begrensd kunnen worden en daarmee de rechtszekerheid aantasten. De gemeente neemt als gevolg van ingediende inspraakreacties en zienswijze de opgegeven situatie als uitgangspunt en voorziet in een planregeling die de rechten van alle partijen respecteert.

Conclusie.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de regeling van aan en bijgebouwen bij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning'. In artikel 4 wordt een aparte regeling opgenomen voor plattelandswoningen.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Hoofdstuk 2 deel B: aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan Vinkenburg.

Inleiding.

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan is namelijk een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen én aanpassingen, waarvan de gemeente zelf vindt dat deze doorgevoerd moeten worden. Het gaat in dat geval om de zogeheten ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 1 van dit hoofdstuk worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven. De tweede paragraaf bevat een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. De wro zone wijzigingsgebied en de onderliggende agrarische bestemming zal uit de verbeelding gehaald worden. Voor deze locatie blijft het bestemmingsplan Landelijk Gebied van kracht. Alle regels die betrekking hebben op de wro zone wijzigingsgebied worden geschrapt. De toelichting wordt aangepast aan deze ontwikkeling.
2. In artikel 4 wordt een regeling opgenomen voor plattelandswoningen. De artikelen 4.2.3, 4.3.6 en 4.4.4 worden toegevoegd aan de planregeling.
3. Rondom het Meet- en Regelstation zal op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone' worden uitgebreid tot 25m. De toelichting zal aan het nieuwe beleid worden aangepast.
4. De verbeelding zal worden aangepast, zodat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen plattelandswoning' buiten de bestemming 'leiding' komt te liggen.
5. De planregel artikel 4.5.2 zal worden uitgebreid met een voorwaarde 11 zodat er 'ter plaatse van de hartlijn leiding gas 2' geen kwetsbaar object wordt toegelaten.
6. De begrenzing van de bestemming Agrarisch met waarden- Landschap zal worden aangepast alsmede het schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

Ambtshalve wijzigingen:

1. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding –vrijstaande schuur of stal' nabij het perceel Werkhovenseweg 4 zal van de verbeelding worden verwijderd. Uit controle ter plaatse is gebleken dat het hier om een stacaravan gaat.
2. Artikel 4.2.3 sub b wordt toegevoegd aan de planregeling om het oprichten van bedrijfsgebouwen bij plattelandswoningen uit te sluiten.
3. De toelichting wordt geactualiseerd en op onderdelen aangepast aan lopende ontwikkelingen.

Bijlage 1: persoonsgegevens ingekomen zienswijzen.

Zienswijze 1: de heer R. H. N. Duin.

Zienswijze 2: stichting Natuur en milieufederatie Utrecht.

Zienswijze 3: de heer J. A. van Wijk.

Zienswijze 4: N.V. Nederlandse Gasunie.

Zienswijze 5: Stichting Milieuzorg Zeist e.o., de heer B. de Wolf, de heer P. Greven.

Zienswijze 6: mevrouw M. Nefkens, de heer J. Minkels, mevrouw J. Miltenburg-de Vos,
de heer P. J. H. Miltenburg.

