



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Odijk, Zeisterweg 103”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2018-03-08

Plan identificatie: NL.IMRO.0312.bpODKZeisterweg103-va01

Auteur: RdG

Raadsvergadering

8 maart 2018

Nummer

18-017

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'

Gevraagde beslissing

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen en provinciale reactie als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' (*met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKZeisterweg103-va01*) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie grootschalige topografie van 23 december 2016;
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' vast te stellen.

Grondslag

1. Wet ruimtelijke ordening (Wro)
2. Collegebesluit d.d. 29-08-2017 'Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'

Relatie met Strategische Agenda

De woningbouwontwikkeling past in de ambities/uitgangspunten, zoals opgenomen in de *Strategische Agenda*. Hierin wordt ingezet op wonen voor (jonge) gezinnen, tweeverdieners, (intern)nationale kenniswerkers en ouderen in een dorpse omgeving met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit wordt mede gegarandeerd doordat het woningaantal ten opzichte van eerdere plannen is teruggebracht van vijf naar drie woningen en deze qua schaal en maat meer in overeenstemming zijn gebracht met de omliggende woonbebouwing. Ook is er aandacht voor de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten rondom de Kromme Rijn, die als groen/blauwe ader langs het plangebied loopt. Concrete uitwerkingen hiervan vormen het realiseren en duurzaam in stand houden van een landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan alsmede het vrijwaren van bebouwing van een strook van acht meter langs de Kromme Rijn.

Inleiding

Voorgeschiedenis

In het verleden zijn meerdere initiatieven ontplooid om op de percelen Zeisterweg 103-105 Odijk woningbouw te realiseren. Over een plan voor oprichting van vijf vrijstaande huizen heeft het Open Huis in 2010 onder voorwaarden een positief principeoordeel gegeven. Het op basis daarvan opgestelde (voorontwerp)bestemmingsplan heeft het niet gehaald. Eind 2016 heeft de initiatiefnemer een nieuwe aanvraag ingediend voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Met het op grond daarvan opgestelde (con-

cept)ontwerpbestemmingsplan zijn de voorheen bestaande bezwaren grotendeels ondervangen. Bij het wettelijk verplichte vooroverleg is gebleken dat provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden onder bepaalde voorwaarden met het woningbouwplan kunnen instemmen.

Collegebesluit d.d. 29-08-2017 'Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'

Op 29 augustus 2017 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' en besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen gedurende zes weken.

Deze terinzagelegging is wettelijk verplicht en vormde de start van de officiële bestemmingsplanprocedure.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' en ontvangst en beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft vijf reacties ontvangen. Vier hiervan betreffen zienswijzen, de vijfde is een reactie van de provincie Utrecht. Deze laatste vormt een vervolg op het advies, dat gegeven was in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg over het concept-ontwerpbestemmingsplan (de voorgaande fase).

Zowel een tweetal zienswijzen als de provinciale reactie geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen en de provinciale reactie alsmede voor de gemeentelijke beantwoording hiervan wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel en concept-raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'). Deze nota wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Terinzagelegging ontwerpbesluit verlenen hogere waarden

De geplande realisering van het bestemmingsplan heeft bij diverse woningen een overschrijding van de grenswaarde uit de Wet geluidhinder tot gevolg. In verband hiermee wordt een procedure voor vaststelling van hogere geluidswaarden gevoerd. Het gaat hierbij om een zelfstandig proces naast de bestemmingsplanprocedure. De Odru handelt de vaststelling van de hogere geluidswaarden krachtens mandaat af voor het college van B&W.

Anterieure samenwerkingsovereenkomst

Gemeente en aanvrager moeten een anterieure overeenkomst afsluiten. Hierin wordt onder meer een regeling opgenomen voor het verhaal van eventuele planschadekosten door de gemeente op de initiatiefnemer. Ook wordt de uitvoering van de landschappelijke inpassing hierin geborgd. De ondertekening van de overeenkomst vindt plaats vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Verkrijgen van een actueel juridisch-ruimtelijk toetsingskader (bestemmingsplan), dat voorziet in een goede ruimtelijke invulling van het perceel aan de Zeisterweg 103 te Odijk.

Beschrijving varianten/mogelijkheden

Niet van toepassing.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de Nota van zienswijzen.

In de Nota van zienswijzen is een samenvatting van de zienswijzen en de provinciale reactie plus de gemeentelijke beantwoording daarvan opgenomen. Hierbij is aangegeven of een zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan en wat de inhoud van deze aanpassingen is. Hetzelfde is gebeurd bij de provinciale reactie. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan dient de raad ook een besluit te nemen over de wijze van afhandeling van / omgang met de ingekomen zienswijzen en provinciale reactie.

2.1 Twee zienswijzen en de provinciale reactie geven aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben betrekking op onderdelen van de toelichting en de planregels. De voornaamste aanpassing aan de toelichting betreft het hierin opnemen van een landschappelijk inrichtingsplan /

inpassingsplan. Dit inrichtingsplan resulteert onder meer in de vereiste toename van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Via toevoeging van een voorwaardelijke verplichting aan de woonbestemming in de planregels zijn de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan gewaarborgd.

2.2 *Er is sprake van verscheidene ondergeschikte ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.*

In hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen is opgenomen welke ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. In de toelichting betreft het enkele tekstuele aanpassingen op ondergeschikte punten. In de planregels worden de voorschriften over mantelzorg geschrapt, omdat ze onnodig zijn geworden na actualisering van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (BOR). De verbeelding blijft ongewijzigd.

3.1 *Vaststelling bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.*

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure.

3.2 *Er zijn geen zienswijzen ingediend die zouden moeten leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.*

4.1 *Geen exploitatieplan vaststellen omdat anderszins is voorzien in het kostenverhaal.*

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Op basis van het exploitatieplan kan het verhalen van (plan)kosten plaatsvinden. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als anderszins is voorzien in het kostenverhaal. Voor dit project wordt een anterieure samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Bunnik en de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling. In deze overeenkomst is onder meer voorzien in het kostenverhaal. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor het procedureel begeleiden van het bestemmingsplan zijn gedekt via de gemeentelijke le-
gesverordening. Zie verder het bovenstaande argument 4.1.

Uitvoering

Maximaal twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad bekendgemaakt. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden vervolgens ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens schorsing van het vaststellingsbesluit aanvragen bij de Voorzitter van deze Afdeling.

Bijlagen

1. 'Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'

Ter inzage

Niet van toepassing.

Odijk, 23 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris, de burgemeester, wnd.

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. R. van Schelven

Nummer

18-017

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen en provinciale reactie als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' (*met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpODKZeisterweg103-va01*) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie grootschalige topografie van 23 december 2016;
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 maart 2018.

De raad voornoemd,



de griffier



de voorzitter