

# **Gemeente Bunnik**

**Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

behorend bij het

**Bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk**

**Mei 2017**

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 15 juni 2017.





## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Artikel 3.1.1 Bro overleg .....</b>	<b>5</b>
1.	Provincie Utrecht .....	6
2.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden .....	8
3.	Veiligheidsregio Utrecht .....	8
4.	Gemeente Wijk bij Duurstede .....	9
5.	Gemeente Zeist .....	9
6.	N.V. Nederlands Gasunie, district West .....	9
7.	Woonadviescommissie VAC Bunnik .....	10
8.	Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) .....	14
9.	Natuur en milieufederatie Utrecht (NMU) .....	23
10.	Gemeentelijke Gezondheidsdienst regio Utrecht .....	26
11.	Klankbordgroep Odijk-West .....	28
<b>3.</b>	<b>Wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg met instanties .....</b>	<b>33</b>

## 1. Inleiding

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in de maanden november en december 2016 overleg gevoerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan Buurtschappen van Odijk met een aantal overlegpartners.

In totaal hebben tien overlegpartners gereageerd. Tevens is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de klankbordgroep Odijk-West. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn wijzigingen ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van deze wijzigingen.

## 2. Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de gemeente het concept-ontwerpbestemmingsplan Buurtschappen van Odijk aan de onderstaande overlegpartners toegestuurd. In totaal hebben tien overlegpartners gereageerd. Deze zijn vetgedrukt in onderstaande lijst.

1. **Provincie Utrecht**
2. **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**
3. **Veiligheidsregio Utrecht**
4. Land- en tuinbouworganisatie Noord
5. **Gemeente Wijk bij Duurstede**
6. Gemeente Houten
7. **Gemeente Zeist**
8. Gemeente Utrechtse Heuvelrug
9. **N.V. Nederlands Gasunie, district West**
10. Vitens
11. Stedin
12. **Woonadviescommissie VAC Bunnik**
13. Stichting Het Utrechts Landschap
14. Werkgroep Natuurlijk Zeist West
15. **Stichting Milieuzorg Zeist**
16. **Natuur en milieufederatie Utrecht**
17. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
18. **Gemeentelijke Gezondheidsdienst regio Utrecht**

Tevens is een reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan ontvangen van de **klankbordgroep Odijk-West**.

In dit document zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

## 1. Provincie Utrecht

### Reactie (mobiliteitsscan)

- a. Zoals in de plantoelichting is aangegeven wordt momenteel nog een mobiliteitstoets uitgevoerd, waarvan de uitkomsten nog niet in de planuitwerking zijn opgenomen. Zolang dat nog niet verwerkt is, kunnen wij nog niet inhoudelijk op het plan ingaan. Vooral de toelichting op de ontsluiting van het plangebied is van wezenlijk belang. Ook zullen wij afspraken moeten maken over de uitvoering van de maatregelen die consequenties hebben voor het provinciale wegennet.

#### **Antwoord gemeente**

*Er is een mobiliteitsscan uitgevoerd voor het plangebied, waarvan de conclusies worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met de provincie is overleg geweest over de mobiliteitsscan. De mobiliteitsscan gaat in op de ontsluiting van het plangebied op de Burgweg en de gevolgen van de ontwikkeling van het plangebied voor de provinciale weg N229. Wij gaan ervan uit dat maatregelen nodig en haalbaar zijn. Hierover zullen wij op korte termijn afspraken met de provincie moeten maken en deze verder uitwerken.*

### Reactie (ontsluitingsweg)

- b. Op de plankaart wordt een suggestie opgenomen voor een ontsluitingsweg die moet aansluiten op de N410. Over de ontsluiting van het Burgje en de aansluiting op de N410 zijn geen afspraken gemaakt met de provincie Utrecht, de huidige wegbeheerder. Het aansluitingsprincipe en de eventuele locatie worden niet door de provincie onderschreven zolang daarover geen afspraken gemaakt zijn. Het aanduiden van de toegangsweg op de plankaart is een risico dat uitsluitend bij gemeente Bunnik ligt.

#### **Antwoord gemeente**

*De locatie van de ontsluitingsweg ligt in principe vast en is een voorstel vanuit de gemeente. Om de ontsluitingsweg in planologisch-juridisch opzicht mogelijk te maken, is hiervoor een ruimtereservering opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De vormgeving van de ontsluitingsweg en de aansluiting op de Burgweg worden nader uitgewerkt, in overleg met de provincie. Dit is een lopend proces. Daarbij wordt ook gekeken hoe om te gaan met het langzaam verkeer.*

### Reactie (omlegging N229)

- c. In de plankaart of toelichting wordt onvoldoende duidelijk gemaakt in welke mate rekening wordt gehouden met een eventuele omlegging van de N229 in de toekomst. Zowel voor de inrichting van het gebied, de ontsluitingsrichting als het type bebouwing is het van belang rekening te houden met de eventuele omlegging.

#### **Antwoord gemeente**

*De ligging, invulling en ontsluiting van het plangebied Buurtschappen van Odijk maken een eventuele omlegging van de N229 in de toekomst niet onmogelijk. Bij de aanbesteding van het plan was het uitgangspunt dat de N229 niet wordt omgelegd. Dit was in lijn met het besluit van de gemeenteraad van 28 november 2013 om af te zien van een grootschalige woningbouwopgave van 1.000 woningen in Odijk-west en voorsnog uitsluitend de in eigendom zijnde gronden rondom boerderij Het Burgje te ontwikkelen. Eén van de doelen van de gemeente met de ontwikkeling van deze locatie is dat het wijkje (Buurtschappen van Odijk) een opmaat zou kunnen worden naar een grotere gefaseerde woningbouwontwikkeling, maar eveneens als zelfstandig wijkje moet kunnen functioneren, zonder noodzaak van een verdere uitbreiding.*

*De gemeenteraad heeft zeer recent via een motie (d.d. 9 maart 2017) aan het college gevraagd invulling te geven aan 'substantiële groei' van Bunnik, passend bij de schaal en identiteit van de gemeente. Concreet houdt dit in dat er ten westen van het dorp Odijk – en direct verbonden met dat dorp – in de toekomst nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Tegelijkertijd dient er gezocht te worden naar een integrale oplossing voor de druk op het (regionale) mobiliteitsnetwerk, waarbij een omlegging van de N229 als randvoorwaardelijke én gezamenlijke opgave van gemeente, regio en provincie wordt gepresenteerd. De omlegging moet in voldoende mate geborgd zijn voordat met de groeiopgave kan worden gestart.*

*Met de motie wil de raad concreet invulling geven aan wensen en ideeën die inwoners, ondernemers van Bunnik en regiopartners vorig jaar (2016) naar voren brachten in de brede dialoog over de toekomst, in het kader van het opstellen van de Strategische agenda Bunnik. De raad vindt dat 'substantiële groei' belangrijke winst oplevert op drie terreinen die inwoners van Bunnik belangrijk vinden. Groei betekent om te beginnen meer betaalbare woningen voor inwoners van Bunnik en mensen uit de regio binnen krachtige dorpen.*

*Groei schept daarnaast kansen op het gebied van mobiliteit, namelijk een goede doorstroming van het verkeer naar de A12 en A27 en om een autoluw en veilig buitengebied te realiseren. Ten derde kan de gemeente daardoor het fraaie deel van de Waterlinie, dat grenst aan de stad, uitbouwen tot een hoogwaardige recreatiegebied.*

*De raad heeft het college verzocht het bovenstaande te verwerken in de in voorbereiding zijnde uitvoeringsstrategie, als nadere uitwerking van de Strategische agenda Bunnik.*

*De motie van de gemeenteraad heeft geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk. Zoals aangegeven kunnen de buurtschappen, gelet op de ligging en invulling, een opmaat zijn voor een grotere woningbouwontwikkeling. Daarnaast ligt het ruimtebeslag van een eventuele omlegging van de N229 buiten het plangebied en daarom is dit ruimtebeslag niet op de verbeelding opgenomen. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangevuld. De relatie tussen de ontwikkeling van het plangebied, een grotere woningbouwontwikkeling en een eventuele omlegging van de N229 wordt beschreven.*

**Reactie** (ladder duurzame verstedelijking)

- d. De provincie beoordeelt het bestemmingsplan niet op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wettelijke verplichting is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

**Antwoord gemeente**

*Ten behoeve van de beoogde woningbouw in het plangebied is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. De uitkomsten van deze toets zijn in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Daarmee is uitvoering gegeven aan de wettelijke verplichting.*

## 2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

### Reactie (waterhuishoudingsplan)

- a. Over dit plan is de afgelopen maanden contact geweest met het waterschap. U heeft op 29 november 2016 overleg gehad met het waterschap over het concept waterhuishoudingsplan. In het waterhuishoudingsplan wordt de toekomstige waterhuishouding in detail besproken. Een gedeelte van het waterhuishoudingsplan is nu overgenomen in het bestemmingsplan. Wij vragen u om de definitieve versie als bijlage toe te voegen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Het waterhuishoudingsplan is nog in ontwikkeling, terwijl de ruimtelijke procedure is gestart. Wij nemen aan dat u het plan wijzigt indien het definitieve waterhuishoudingsplan hier aanleiding voor geeft? Wij hebben geen opmerkingen op het plan. De tot nu toe gemaakte afspraken zijn goed overgenomen uit het waterhuishoudingsplan.

#### **Antwoord gemeente**

*De actuele versie van het waterhuishoudingsplan wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan en de waterparagraaf wordt hier op aangepast. Het waterhuishoudingsplan heeft gevolgen voor de bestemming 'Water' op de verbeelding. Er vindt nog overleg plaats tussen gemeente, waterschap en ontwikkelaar om te komen tot een definitief plan.*

### Reactie (tekst waterbeleid)

- b. Wij vragen u om de tekst over het waterbeleid te actualiseren. De huidige beschrijving van het waterbeleid in de toelichting is verouderd. Tekstvoorstel is bijgevoegd.

#### **Antwoord gemeente**

*De tekst in de toelichting over het waterbeleid wordt geactualiseerd in het ontwerpbestemmingsplan, conform het tekstvoorstel van het waterschap.*

### Reactie (watervergunning)

- c. De ruimtelijke ontwikkeling heeft gevolgen voor water, onder andere omdat er water wordt gegraven. Na vaststelling van het bestemmingsplan vragen wij u daarom om vroegtijdig contact op te nemen met de vergunningverlener bij het waterschap. U hoort dan van ons voor welke wateraspecten een watervergunning moet worden aangevraagd of een melding moet worden gedaan.

#### **Antwoord gemeente**

*Deze opmerking geven wij door aan de ontwikkelaar van het plangebied. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen.*

## 3. Veiligheidsregio Utrecht

### Reactie

- a. Over het plan 'Buurtschappen van Odijk' is 13 oktober 2016 mondeling overleg geweest met de gemeente, waarbij de aspecten van externe veiligheid en reguliere brandweerzorg zijn besproken. Bij de uitwerking van het plan is met dit overleg rekening gehouden zodat het plan zelf ons nu geen aanleiding meer geeft om op- en aanmerkingen te maken.

#### **Antwoord gemeente**

*Wij nemen kennis van deze reactie.*

- b. Ten aanzien van bereikbaarheid zijn er geen opmerkingen aangezien er geen verbindingswegen geëist worden naar de te bouwen woningen.

#### **Antwoord gemeente**

*Wij nemen kennis van deze reactie.*

- c. Voor wat betreft de bluswatervoorziening moeten er in het plan bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkranen) aanwezig zijn met een dekkend patroon van maximaal 40 meter tot iedere



toegang van een woning. De capaciteit moet minimaal 500l/min. bedragen. In een secundaire bluswatervoorziening wordt gezien de aan te brengen watergang rondom het plan ruim voorzien.

**Antwoord gemeente**

*Bij de gemeente Bunnik ligt op dit moment ter beoordeling een eerste voorlopig ontwerp (VO) voor de openbare ruimte. De opmerking over de bluswatervoorzieningen neemt de gemeente mee in haar reactie richting de opsteller van het VO.*

#### 4. Gemeente Wijk bij Duurstede

**Reactie**

Het door uw gemeente opgestelde voorontwerp bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk geeft voor de gemeente Wijk bij Duurstede geen aanleiding voor opmerkingen.

**Antwoord gemeente**

*Wij nemen kennis van deze reactie.*

#### 5. Gemeente Zeist

**Reactie**

Bedankt voor het informeren over dit ontwerpbestemmingsplan. We hebben er naar gekeken en geconstateerd dat dit plan voor de gemeente Zeist geen aanleiding vormt tot het maken van op- of aanmerkingen.

**Antwoord gemeente**

*Wij nemen kennis van deze reactie.*

#### 6. N.V. Nederlands Gasunie, district West

**Reactie**

Het concept ontwerpbestemmingsplan is door ons 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 wij 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.

**Antwoord gemeente**

*Wij nemen kennis van deze reactie.*

## 7. Woonadviescommissie VAC Bunnik

### Reactie (omlegging N229)

a. In het visiedocument Odijk-west (25 februari 2010) worden twee aspecten benoemd die o.i. nog steeds belangrijk, waardevol en van kracht zijn:

(1) De functionele omstandigheden aan "kindvriendelijkheid" testen.

(2) De omlegging van de N229.

Met name pleiten we ervoor die wegomlegging te realiseren, ook al gaat het (nu) (nog maar) om max. 150 woningen, vanwege een betere bereikbaarheid en een passende, multimodale ontsluiting van dit woningbouwplan.

Eveneens, de huidige opzet van twee buurtschappen kan gemakkelijk uitvloeien naar een groter aantal buurtschappen die dan gezamenlijk het oorspronkelijke plan Odijk-west vormen, zonder dat, door de partiële opbouw ervan er een wegomlegging van de N229 komt, waardoor de aansluiting/integratie met het dorp Odijk wordt bemoeilijkt en een vierde 'dorpskern' in de gemeente Bunnik een niet gewenst feit is.

### **Antwoord gemeente**

*De ligging, invulling en ontsluiting van het plangebied Buurtschappen van Odijk maken een eventuele omlegging van de N229 in de toekomst niet onmogelijk. Bij de aanbesteding van het plan was het uitgangspunt dat de N229 niet wordt omgelegd. Dit was in lijn met het besluit van de gemeenteraad van 28 november 2013 om af te zien van een grootschalige woningbouwopgave van 1.000 woningen in Odijk-west en voorsnog uitsluitend de in eigendom zijnde gronden rondom boerderij Het Burgje te ontwikkelen. Eén van de doelen van de gemeente met de ontwikkeling van deze locatie is dat het wijkje (Buurtschappen van Odijk) een opmaat zou kunnen worden naar een grotere gefaseerde woningbouwontwikkeling, maar eveneens als zelfstandig wijkje moet kunnen functioneren, zonder noodzaak van een verdere uitbreiding.*

*De gemeenteraad heeft zeer recent via een motie (d.d. 9 maart 2017) aan het college gevraagd invulling te geven aan 'substantiële groei' van Bunnik, passend bij de schaal en identiteit van de gemeente. Concreet houdt dit in dat er ten westen van het dorp Odijk – en direct verbonden met dat dorp – in de toekomst nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Tegelijkertijd dient er gezocht te worden naar een integrale oplossing voor de druk op het (regionale) mobiliteitsnetwerk, waarbij een omlegging van de N229 als randvoorwaardelijke én gezamenlijke opgave van gemeente, regio en provincie wordt gepresenteerd. De omlegging moet in voldoende mate geborgd zijn voordat met de groeiopgave kan worden gestart.*

*Met de motie wil de raad concreet invulling geven aan wensen en ideeën die inwoners, ondernemers van Bunnik en regiopartners vorig jaar (2016) naar voren brachten in de brede dialoog over de toekomst, in het kader van het opstellen van de Strategische agenda Bunnik. De raad vindt dat 'substantiële groei' belangrijke winst oplevert op drie terreinen die inwoners van Bunnik belangrijk vinden. Groei betekent om te beginnen meer betaalbare woningen voor inwoners van Bunnik en mensen uit de regio binnen krachtige dorpen.*

*Groei scheidt daarnaast kansen op het gebied van mobiliteit, namelijk een goede doorstroming van het verkeer naar de A12 en A27 en om een autoluw en veilig buitengebied te realiseren. Ten derde kan de gemeente daardoor het fraaie deel van de Waterlinie, dat grenst aan de stad, uitbouwen tot een hoogwaardige recreatiegebied.*

*De raad heeft het college verzocht het bovenstaande te verwerken in de in voorbereiding zijnde uitvoeringsstrategie, als nadere uitwerking van de Strategische agenda Bunnik.*

*De motie van de gemeenteraad heeft geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk. Zoals aangegeven kunnen de buurtschappen, gelet op de ligging en invulling, een opmaat zijn voor een grotere woningbouwontwikkeling. In dat kader wordt gekeken naar een omlegging van de N229. Het is niet realistisch om een wegomlegging te maken voor 150 woningen. De hoge kosten voor een wegomlegging staan niet in verhouding tot de opbrengsten uit de ontwikkeling van 150 woningen.*

*De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangevuld. De relatie tussen de ontwikkeling van het plangebied, een grotere woningbouwontwikkeling en een eventuele omlegging van de N229 wordt beschreven.*

**Reactie (fietsroutes)**

- b. Met betrekking tot de alinea "Passende ontsluiting" op pagina 22:  
De leeftijdsgroepen van eind 20 tot begin 50 zullen veelal gezinnen met kinderen zijn. In deze alinea staat niets over (veilige) fietsroutes van schoolgaande kinderen en kinderen, maar ook volwassenen, die, veelal 's avonds naar sport accommodaties of andere gelegenheden willen fietsen. Een ommissie o.i.

**Antwoord gemeente**

*Voor het bestemmingsplan is een mobiliteitsscan uitgevoerd. In deze scan wordt ook ingegaan op de afwikkeling van het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) bij de ontwikkeling van de buurtschappen. In de mobiliteitsscan wordt voorgesteld tussen de ontsluitingsweg van de buurtschappen (op de Burgweg) en de N229 een vrij liggend fietspad aan te leggen aan de noordzijde van de Burgweg. Hierdoor hoeven fietsers (en voetgangers) vanuit de buurtschappen richting Odijk (en vice versa) niet op de Burgweg te rijden of deze over te steken om bij de route voor langzaam verkeer op het kruispunt met de N229 te komen. Dit voorstel wordt gedaan vanwege de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten op het betreffende wegvak van de Burgweg. Het beschreven vrij liggende fietspad is ook een wens vanuit de gemeente. Dit vergt echter een aanpassing van het kruispunt met de N229 en hiervoor is overeenstemming met de wegbeheerder (Provincie Utrecht) noodzakelijk.*

*De resultaten uit de mobiliteitsscan worden verwerkt in de verkeersparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan. De volledige mobiliteitsscan wordt als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.*

**Reactie (wegen)**

- c. In paragraaf 4.4.1 (wegen) van de toelichting wordt gesteld: De bestaande Vinkenburgweg met bijbehorende bermstroken heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen en vormt samen met de bestaande Weteringdijk de ontsluiting van het plangebied, dit is in tegenstelling tot hetgeen in de Toelichting 'Duurzaam en kleinschalig wonen' (pagina 4) wordt gesteld: Door het autoluw maken van de route van de buurtschappen naar de bushalte (de huidige Vinkenburgweg) ontstaat een veilige langzaam verkeersroute.  
Wij zijn een voorstander van hetgeen in die Toelichting wordt beschreven; een Vinkenburgweg als veilige langzaam verkeersroute, met daarenboven een ongelijkvloerse (bv. een tunnel) aansluiting op De Vork.

**Antwoord gemeente**

*De buurtschappen Het Burgje en De Heuveltjes krijgen een eigen, nieuwe ontsluiting op de Burgweg (N410). Deze nieuwe ontsluiting is ook opgenomen op de verbeelding (plankaart). Het autoverkeer komt via de nieuwe ontsluiting de wijk binnen en verdeelt zich via de interne infrastructuur verder over de wijk. Door deze nieuwe ontsluiting komt er een snelle en goede doorstroming van en naar de wijk voor wijkbewoners en derden. De bestaande Vinkenburgweg en Weteringdijk blijven autoluw.*

*Wat betreft een veilige oversteek van de N229 onderzoekt de gemeente (samen met een externe partij) op dit moment de oversteekbaarheid van de N229 en de mogelijkheden om dit veiliger te maken. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door verbetering van het kruispunt zelf of realisering van een ongelijkvloerse oversteek voor langzaam verkeer in de vorm van een brug of tunnel. Het onderzoek loopt nog. Wij proberen het advies naar aanleiding van de onderzoeksresultaten gelijk op te laten lopen met de vaststelling van dit bestemmingsplan. De verkeersparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van het bovenstaande.*

**Reactie (Mobiliteitsscan-1)**

- d. De Woonadviescommissie stelt voor twee vragen toe te voegen aan de mobiliteitsscan:
1. Het effect van de wegomlegging N229
  2. Het effect van een langzaam verkeer verbinding tussen de Vinkenburgweg en het dorp Odijk (De Vork) met een ongelijkvloerse kruising in de N229.

**Antwoord gemeente**

Onder a. is aangegeven dat een omlegging van de N229 in relatie tot de groeiopgave moet worden onderzocht. Voor de ontwikkeling van de buurtschappen is een omlegging niet nodig. De mogelijke effecten hiervan worden daarom niet onderzocht in de mobiliteitsscan.

Onder c. is aangegeven dat er op dit moment een onderzoek wordt uitgevoerd naar de overstekbaarheid van de N229 en de mogelijkheden om dit veiliger te maken. Verder wordt in de mobiliteitsscan sterk aanbevolen om bij een verdere doorontwikkeling van de woningbouw het toenemend aantal fietsers en voetgangers de N229 ongelijkvloers te laten kruisen, indien de N229 niet wordt omgelegd.

**Reactie (mobiliteitsscan – 2)**

- e. We nemen aan dat de mobiliteitsscan "twee richting verkeer" beoordeelt. Er zal namelijk ook verkeer zijn vanuit het dorp Odijk naar dit woningbouwplan, bv. naar het geplande zwembad in de voormalige krukhuisboerderij Het Burgje en/of de speelplaats De Heuveltjes.

Ten aanzien van de twee uit te werken scenario's in de mobiliteitsscan wordt opgemerkt dat naast buurtschap Het Burgje ook buurtschap De Heuveltjes invloed heeft op de toekomstige verkeerssituatie.

**Antwoord gemeente**

De mobiliteitsscan geeft inzicht in het totale verkeersbeeld, waarbij het verkeer in alle richtingen wordt betrokken. De mobiliteitsscan heeft betrekking op beide buurtschappen, Het Burgje en De Heuveltjes.

**Reactie (mobiliteitsscan – 3)**

- f. De Woonadviescommissie stelt voor ook het scenario 5 x de omvang van de buurtschappen uit te werken in de Mobiliteitsscan.

**Antwoord gemeente**

Er bestaat behoefte om een indicatieve doorkijk te hebben naar de verkeersafwikkeling van het kruispunt N410-N229-Zeisterweg bij een doorontwikkeling van het concept van de buurtschappen. In de mobiliteitsscan is daarom de realisatie van nog eens twee buurtschappen (tot medio 2026) met een ontsluiting via de N410 (Burgweg) doorgerekend. Het is op dit moment te ver in de tijd om ook een scenario van 5x de omvang van de buurtschappen door te rekenen. Zo'n berekening levert geen nieuwe informatie op die relevant is voor deze fase van de woningbouw.

**Reactie (parkeernormen)**

- g. We constateren een parkeernorm verschil tussen die van de gemeente Bunnik en hetgeen in de Toelichting 'Duurzaam en kleinschalig wonen' is beschreven (pagina 3).

In die Toelichting wordt naast de parkeernorm die de gemeente Bunnik hanteert 0,4 per woning voor bezoek opgenomen. We vragen ons af of dat nodig is.

Weliswaar onderschrijven we de verwachtingen van een bovengemiddeld autobezit, maar we missen het feit dat de beoogde doelgroep 'Aqua', ook zal kiezen voor deelauto gebruik. Eveneens missen we in dit deel over parkeren informatie over oplaadplaatsen voor elektrische auto's.

**Antwoord gemeente**

De genoemde parkeernormen zijn **inclusief** een bezoekersaandeel van 0,4 pp per woning. Het bezoekersaandeel komt dus niet boven op de gehanteerde parkeernormen. Omdat er een bovengemiddeld autobezit wordt verwacht, net als in de rest van de gemeente Bunnik, wordt een toeslag (20%) gehanteerd in de parkeernormen. Er wordt dus ruim voorzien in parkeergelegenheid. Zou de toeslag niet worden gehanteerd voor het zwembad, dan scheelt dat 2 parkeerplaatsen. Dit is nihil ten opzichte van het totaal aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd in het plangebied.

De gemeente geeft aan de ontwikkelaar de suggestie mee om enkele laadpalen voor elektrische auto's te realiseren in het plangebied.

**Reactie (woningen buiten plangebied)**

- h. In het plan voor De Buurtschappen van Odijk wordt de mogelijkheid benoemd voor drie woningen buiten het plangebied, aan de ontsluitingsweg. We begrijpen de financiële 'incentive', maar zien ook dat

juist deze woningen kritisch zijn vanuit akoestisch oogpunt. We vragen ons af of de bouw van die drie woningen gewenst is.

**Antwoord gemeente**

*Deze drie woningen zijn door de ontwikkelaar van de buurtschappen opgenomen in het (winnende) plan. De geprojecteerde woningen liggen echter niet op gronden die in eigendom zijn van de ontwikkelaar of de gemeente. De gemeente heeft ook nog geen besluit genomen over de wenselijkheid van woningbouw langs de beoogde ontsluitingsweg. De drie woningen zijn en worden niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan.*

**Reactie (duurzaamheid)**

- i. In de gemeentelijke discussies rondom de 'Visie op Wonen' is de ambitie uitgesproken om alleen nog maar klimaatneutraal te bouwen in de gemeente Bunnik en zelfs, in elk geval bij nieuwbouw af te stappen van gas. Die ambitie wordt in dit plan niet gehaald, er is voor de energieopwekking o.a. een 'zeer zuinige ketel' opgenomen. We stellen voor dit duurzaamheidsaspect te heroverwegen in het licht van de 'Visie op Wonen'.

**Antwoord gemeente**

*Het opstellen van een Visie op Wonen is een proces dat nog loopt, waarbij de raad de visie moet vaststellen. De ambities die zijn uitgesproken tijdens dit planproces kunnen niet 'met terugwerkende kracht' van toepassing worden verklaard op het plan voor de buurtschappen. Het achteraf aanpassen van aanbestedingscriteria is in strijd met de Aanbestedingswet.*

*Wat betreft de duurzaamheid van het plan, merken wij het volgende op.*

*Bij de aanbesteding van het plangebied is weloverwogen gekozen voor een aantal principes:*

- *Zo min mogelijk randvoorwaarden om creativiteit van de markt te benutten*
- *Kwaliteit is belangrijker dan prijs*
- *Kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en visie*

*Het winnende plan is op de drie kwaliteitscriteria (zeer) hoog beoordeeld. Beoordeling heeft plaatsgevonden door een deskundige commissie die is bijgestaan door twee externe adviseurs. Het kwalitatieve criterium Duurzaamheid is beoordeeld aan de hand van de GPR-score. Daarbij is eveneens gevraagd naar de CO2 reductie. GPR is een veelvuldig gehanteerd objectief instrument dat de duurzaamheid van woningen meet. Energiezuinigheid en daarmee het wel of niet aanleggen van een aardgasnetwerk is één module van de in totaal 5 onderdelen van GPR. De winnende partij heeft de hoogste GPR-score geboden.*

*Naast de gevraagde GPR-score is het plan ook op andere onderdelen van duurzaamheid beoordeeld die meer betrekking hebben op het plan als geheel. Zo zijn onder andere ook het gebruik van bestaande landschapselementen, het gebruik van openbaar groen en water, de wijze van parkeren, sociale duurzaamheid en het gebruik van boerderij Het Burgje meegewogen.*

## 8. Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ)

### Reactie (proces)

- a. De SMZ spreekt zijn waardering uit voor de uitnodiging om betrokken te worden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' (n.a.v. de reactie van de SMZ op de eerdere plannen voor Odijk West).  
 Vervolgens beschrijft de SMZ het historische planproces vanaf het Regionale Structuurplan 2005-2009 van het Bru tot en met het huidige voorontwerp bestemmingsplan. In dat voortraject heeft de SMZ telkens aangegeven geen voorstander te zijn van de beoogde woningbouwontwikkelingen.

#### **Antwoord gemeente**

*Wij nemen kennis van deze reactie.*

### Reactie (waarden in het gebied)

- b. Hoewel de woonmilieus er aantrekkelijk uitzien (groen en duurzaam), waarbij rekening is gehouden met de monumentale woonboerderij van 't Burgje, een gedeelte van de hoogstamboomgaard en mogelijke relictten van de romeinse limes, blijft de SMZ kritisch t.a.v. de beoogde stedelijke ontwikkeling.

De locatie van 't Burgje is zeer waardevol: De monumentale boerderij stamt uit de 16e eeuw en staat mogelijk zelfs aan de wieg van het latere dorp Odijk. In de directe omgeving van 't Burgje met de relatief grote hoogstam kersenboomgaard kun je nog het oorspronkelijke Kromme Rijnlandschap ervaren zoals dat op vele andere plekken is verdwenen. De historie van deze locatie gaat heel ver terug nu hier recent romeinse grafvelden zijn gevonden en de romeinse limes hier mogelijk heeft gelopen. Hoewel er met deze waarden rekening wordt gehouden, gaat de ontwikkeling wel degelijk ten koste van het zeer karakteristieke Kromme Rijngebied. Nu de gemeente Bunnik volgens de ontwerp-Omgevingsvisie Kromme Rijngebied zegt 'waarden' centraal te stellen, zou je deze beoogde ontwikkeling niet moeten willen.

#### **Antwoord gemeente**

*De gemeente Bunnik wil niet alleen de omgevingswaarden centraal stellen, maar heeft ook als taak om te voorzien in voldoende huisvesting voor haar eigen bewoners en voor de regionale woningbehoefte. Het onderhavige plan voorziet in een deel van deze woningbouwopgave. Daarbij is nadrukkelijk afgewogen dat de locatie van de buurtschappen buiten de rode contouren is gesitueerd, waar slechts een deel van de totale woningbouwopgave mag worden gerealiseerd. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwbeleid.*

*Maar ook met de waarden van het Kromme Rijngebied en de cultuurhistorische en archeologische waarden is zorgvuldig omgegaan. De buurtschappen sluiten aan op het bestaande verkavelingspatroon en versterken dit met een blauwe-groene omlijsting en het zoveel als mogelijk behouden van bestaande landschapselementen.*

*Daarnaast voorziet het plan in het behoud (en opknappen) van de monumentale en thans vervalen boerderij 't Burgje met het bijbehorende boerenerf en hoogstamboomgaard. Het grafveld uit de Romeinse tijd, dat is aangetroffen tijdens het proefsleuvenonderzoek, wordt opgegraven. Het grafveld is herkenbaar gemaakt in het ontwerp, door de naamgeving en straks ook door de (groene) inrichting.*

*Dat neemt niet weg dat, zoals de SMZ aangeeft, het oorspronkelijke landschap deels verloren gaat. Maar alle belangen tegen elkaar afwegend en gegeven de maatregelen om zorgvuldig om te gaan met de waarden van landschap, natuur, cultuurhistorie en archeologie, acht het gemeentebestuur dat verlies in dit geval aanvaardbaar.*

### Reactie (woningbehoefte)

- c. De woningbehoefte zoals o.a. in de laddertoets van Stec ingeschat, kan volgens de SMZ gewoon binnenstedelijk worden opgelost, juist om waardevol buitengebied/Kromme Rijngebied te sparen.

**Antwoord gemeente**

*In de laddertoets is aangegeven dat de woningbouwopgave grotendeels binnen de rode contour moet worden opgelost, maar dat een klein deel ook buiten de rode contour mag worden opgelost. Juist om in te kunnen inbreiden in een groene setting en binnen de rode contour niet onredelijk te hoeven verdichten, is ook enige uitbreidingsruimte buiten de rode contour nodig.*

*De buurtschappen vormen geschikte locaties voor een beperkte uitbreiding buiten de rode contour. Binnen de rode contouren is een locatie met deze kwaliteiten, uiteraard niet aanwezig. Daar komt bij dat er op deze locatie niet meer dan 150 nieuwe woningen zijn toegestaan, zodat nog steeds kan worden voldaan aan het gemeentelijke beleid om de woningbouwopgave grotendeels binnen de rode contour op te lossen.*

*In de laddertoets is de woningbehoefte voor de gemeente Bunnik voor de periode 2016-2026 geraamd op 795 woningen. Uit een inventarisatie van potentiële inbreidingsplekken is gebleken dat deze ruimte bieden voor circa 350 tot 400 woningen. Na realisering van de buurtschappen blijft er kwantitatief ruim voldoende 'ladderruimte' beschikbaar om die potentiële inbreidingsplekken te vullen. Voor de laddertoets is het daarbij niet per se nodig om eerst alle inbreidingsplekken te vullen voordat aanspraak gemaakt kan worden op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied.*

**Reactie (streekmuseum)**

- d. Vanwege de in het geding zijnde waarden ziet de SMZ meer in de ontwikkeling van boerderij 't Burgje tot een Streekmuseum Kromme Rijn, inclusief het kweken van streekeigen kersen, appels en peren. Daarmee wordt een impuls aan de duurzame landbouw gegeven, en ook aan recreatie en toerisme (zie de ontwerp-Omgevingsvisie Kromme Rijngebied).

**Antwoord gemeente**

*Een streekmuseum, inclusief het kweken van streekeigen kersen, appels en peren, is een sympathiek idee met meerwaarde voor het Kromme Rijngebied en een impuls voor de duurzame landbouw, recreatie en toerisme. Maar bij een dergelijke invulling ontbreekt de bijdrage aan de woningbouwopgave, en dat vormt hier een zwaarwegend belang. Met de woningbouw worden bovendien de financiële middelen gegenereerd die nodig zijn om de monumentale boerderij 't Burgje en het bijbehorende boerenerf met hoogstamboomgaard te kunnen opknappen en behouden.*

*Met het behoud van de monumentale boerderij en het boerenerf en de daarin beoogde voorzieningen zoals kleinschalige horeca wordt bovendien bijgedragen aan recreatie en toerisme in het buitengebied.*

**Reactie (toetsing beleidskaders Rijksoverheid)**

- e. De SMZ stelt kanttekeningen bij het baseren van de woningbehoefteberekeningen op de kengetallen van Primos. Die gaan naar de ervaring van de Stichting niet uit van de daadwerkelijke behoefte (migratiesaldo 0), maar houden rekening met een bepaalde toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Daarover zou het rapport meer duidelijkheid moeten geven. De regio rond de stad Utrecht is als woongebied erg in trek, dus in die zin is er voor nieuwbouw altijd wel een markt.

Voor zover er in de regio rond de stad Utrecht bijgebouwd zou moeten worden, zou dat vooral aan de westkant van de stad moeten plaatsvinden (zie de ex ante evaluatie SVIR, PBL 2011, en het rapport Stedenbouwkundige modellen Regio Utrecht, bureau Waardenburg, 1990).

Aan de westkant is ook nog voldoende ruimte zoals in de Leidsche Rijn (een grote restopgave), de locaties Rijnenburg en de A12-zone, hoewel de SMZ vanwege de lage ligging en landschappelijke waarden tegen bouwen op Rijnenburg is.

Vanuit regionaal perspectief is er geen enkele noodzaak tot de bouw van 150 woningen in beide buurtschappen zoals met het bestemmingsplan beoogd. De 150 woningen kunnen volgens de SMZ binnenstedelijk worden gebouwd (inbreiding voor uitbreiding). Ook bij inbreiding dient wel rekening te worden gehouden met aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie (natuur inclusief ontwerpen).

**Antwoord gemeente**

*Terecht constateert de SMZ dat de woningbouwopgave meer behelst dan alleen bouwen voor de eigen bevolking (migratiesaldo 0). Volgens de wet (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) dient ook de regionale behoefte daarin te worden betrokken. Vanwege de ligging in de nabijheid van*

*Utrecht en in de Randstad, is daarbij ook enige groei voorzien die regionaal wordt verdeeld en waaraan ook de gemeente Bunnik zijn bijdrage levert.*

*In de laddertoets is gemotiveerd aangegeven dat Bunnik een kwantitatieve woningbehoefte heeft van circa 795 woningen, in de periode 2016-2026. Daarvan dienen er volgens het geldende beleid tenminste twee-derde binnen de rode contour te worden gerealiseerd. Met de bouw van 150 woningen in de buurtschappen blijft die doelstelling overeind. Tegelijkertijd wordt met de buurschappen voorzien in de grote behoefte en vraag van huishoudens die een voorkeur hebben voor een groene, dorpse en landelijke oriëntatie. De landelijke en cultuurhistorische kwaliteit die in de buurtschappen kan worden behaald, is binnen de rode contouren niet beschikbaar.*

*Uit een inventarisatie van potentiële inbreidingsplekken is gebleken dat deze ruimte bieden voor circa 350 tot 400 woningen. Hiermee kan niet worden voldaan aan de totale opgave. Hiervoor is al aangegeven dat juist om 'natuur inclusief' te kunnen inbreiden en binnen de rode contour niet onredelijk te hoeven verdichten, ook enige uitbreidingsruimte buiten de rode contour nodig is.*

**Reactie** (toetsing provinciaal beleid - rode contour)

- f. Ook de ontwikkeling van de buurtschappen in deze vorm (zonder verlegging N229) dient te worden getoetst aan de provinciale randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Odijk West. De buurtschappen sluiten niet meer aan op bestaand stedelijk gebied. De bereikbaarheid vanuit Odijk zal door de drukke N229 zeer problematisch zijn.

**Antwoord gemeente**

*Woningbouw op deze locatie past binnen het provinciale beleid. Het plan voorziet in veel minder dan 1000 woningen. Het plan voor de Buurtschappen voorziet in een zorgvuldige afweging van landschap, natuur, cultuurhistorie en archeologie.*

*Het plangebied ligt buiten de rode contour, maar binnen een toekomstige woonlocatie. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 heeft de ruimtelijke afweging van deze uitbreidingslocatie (die indicatief met een bol is opgenomen) al plaatsgevonden. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) is voor deze toekomstige woonlocatie (onder voorwaarden) een woningbouwprogramma van 1000 woningen toegestaan. Eén van de voorwaarden houdt in dat de woningbouw in aansluiting op het stedelijk gebied moet plaatsvinden. Wat precies moet worden verstaan onder 'in aansluiting op het stedelijk gebied' is niet nader omschreven in de PRV. Hier ligt een motiveringsvereiste voor de gemeente. De ligging van de locatie is strategisch gunstig: woningbouw op deze plek doet zo min mogelijk afbreuk aan het omliggende (open) agrarische landschap, mede door de aanwezigheid van bestaande (woon)bebouwing en agrarische bouwpercelen in de directe nabijheid van het plangebied. Het open, agrarisch karakter van het middengebied tussen de Achterdijk en de N229 blijft in stand. De bebouwing (van agrarische bedrijven en van woonpercelen) is geconcentreerd langs en in de nabijheid van deze twee wegen. Zie ook onderstaande afbeelding. Daarnaast kan de locatie goed aansluiten op reeds aanwezige infrastructuur, zoals de N410 (Burgweg) en de N229. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt een beschrijving opgenomen waaruit blijkt dat de ontwikkeling van de buurtschappen voldoet aan de randvoorwaarden voor een 'toekomstige woonlocatie'.*





Afbeelding

Vanuit de buurtschappen is Odijk goed bereikbaar. De oversteek van langzaam verkeer is inderdaad een punt van aandacht. De gemeente onderzoekt op dit moment (samen met een externe partij) de oversteekbaarheid van de N229 en de mogelijkheden om dit veiliger te maken. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door verbetering van het kruispunt zelf of realisering van een ongelijkvloerse oversteek voor langzaam verkeer in de vorm van een brug of tunnel. Het onderzoek loopt nog. Wij proberen het advies naar aanleiding van de onderzoeksresultaten gelijk op te laten lopen met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

**Reactie** (toetsing provinciaal beleid - Nationaal Landschap Rivierengebied)

- g. Hoewel de locatie Odijk-West ten onrechte uit het Nationaal Landschap Rivierengebied is gehouden, is het gebied van beide buurtschappen wel degelijk zeer waardevol gebied:
- In het gebied zijn een aantal zeer oude ontginningsassen herkenbaar;
  - Mogelijk heeft hier de Limes gelopen;
  - Waarschijnlijk ligt hier de oorsprong van de nederzetting Odijk;
  - Er zijn nog de oorspronkelijke waarden/authentiek landschap van het Kromme Rijngebied aanwezig.
  - 't Burgje en de omgeving vormen een pareltje in het Kromme Rijngebied.

Ook al wordt er in het plan rekening gehouden met bepaalde waarden, de beleving zoals die nu is raak je kwijt. In die zin zou boerderij 't Burgje als streekmuseum een fantastische functie kunnen hebben om het gebied op de kaart zetten.

**Antwoord gemeente**

Terecht constateert de SMZ dat de locatie van de buurtschappen zeer waardevol gebied is. De oude ontginningsassen (zoals de Weteringsdijk) worden gerespecteerd. Door de monumentale boerderij 't Burgje aan de Weteringsdijk te behouden en op te knappen wordt deze ontginningsas ook benadrukt.

Ten behoeve van de planvorming wordt uitgebreid archeologisch onderzoek gedaan naar de archeologische waarden van het plangebied. Inmiddels is het onderzoek in de vorm van een inventariserend proefsleuvenonderzoek afgerond. Tijdens het onderzoek zijn twee vindplaatsen aangetroffen en grotendeels begrensd. Het betreft een grafveld uit de Romeinse tijd en hofstede Vinkenburg uit de Late Middeleeuwen. Gebleken is dat de hofstede zich alleen op De Heuveltjes manifesteert, terwijl het grafveld zich uitstrekt tot in de boomgaard van Het Burgje en aan de noord-

westzijde tot buiten het plangebied. Beide vindplaatsen worden ex situ behouden door de resten op te graven. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

*Boerderij 't Burgje met boerenerf en hoogstamboomgaard vormt inderdaad een pareltje in de omgeving. Daarom voorziet het plan ook in het opknappen en behouden van de monumentale boerderij met het bijbehorende erf en de hoogstamboomgaard.*

*Dat neemt niet weg dat het plan ook voorziet in woningbouw, teneinde te kunnen voorzien in de toekomstige woningbehoefte. Dat gaat ten koste van een deel van het oorspronkelijk landschap en natuur rond 't Burgje. Het belang bij een goede huisvesting heeft hier geleid op de zorgvuldige inpassing van het plan, echter zwaarder gewogen. Na afweging van alle betrokken belangen acht het gemeentebestuur de beperkte aantasting van waarden aanvaardbaar.*

*De beleving zoals die nu is, zal inderdaad veranderen. Een beperkt deel van het oorspronkelijke landschap zal plaats moeten maken voor woningbouw. Dat is echter niet zo ingrijpend dat de herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap geheel verloren gaat. Daar komt bij dat ook de huidige situatie niet optimaal is. Boerderij 't Burgje verkeert in vervallen staat, het boerenerf geeft een rommelige indruk door alle bebouwing en de hoogstamboomgaard is niet toegankelijk. Dat zal allemaal verbeteren. Onder d. is al ingegaan op het sympathieke plan voor een streekmuseum.*

#### **Reactie (toetsing provinciaal beleid - landbouw)**

- h. In de PRV/PRS 2013-2028 is het gebied tevens aangeduid als landbouwkerngebied en is het de vraag of er een Landbouweffectrapportage dient te worden gemaakt.

Juist de locatie van 't Burgje biedt kansen voor ontwikkeling van echt duurzame landbouw met een meer streekeigen productie, waarbij het streekmuseum met de kweek van oude streekeigen kersen, peren en appelrassen een fantastische voorbeeldfunctie zou hebben.

Voor de bekostiging zou behalve naar crowdfunding, ook naar fondsen kunnen worden gekeken, evenals de inzet van gelden van 'LEADER Utrecht Oost' aangezien dat programma zich richt op het beter verbinden van stad en ommeland.

Daarnaast zou het een mooie vestiging kunnen zijn voor het Streekhuis-/de Stuurgroep Kromme Rijnstreek.

#### **Antwoord gemeente**

*Nu hier woningbouwontwikkelingen in plaats van landbouwontwikkelingen zijn voorzien, is het niet nodig om een Landbouweffectrapportage te maken.*

*Nogmaals, de plannen van de SMZ zijn heel sympathiek, maar leveren geen bijdrage aan de woningbouwopgave van het gemeentebestuur. Om die reden heeft de ontwikkeling van 't Burgje en de Heuveltjes voor woningbouw hier de voorkeur. Met de ontwikkeling van de buurtschappen beschikt Bunnik ook in de toekomst over een kwalitatief sterk en aantrekkelijk woningbestand. Tegelijkertijd wordt de monumentale boerderij in het gebied opgeknapt en van een toekomstbestendige bestemming voorzien die een duurzame exploitatie van deze waardevolle locatie mogelijk maakt.*

#### **Reactie (toetsing lokaal beleid)**

- i. In de weergave van het lokale beleid mist de SMZ:

- het gemeentelijke Milieubeleidsplan met milieukwaliteitsprofielen per gebiedstype;
- de ontwerp Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

Als men in het kader van de nieuwe Omgevingswet naar een meer integrale planvorming wil, dan moet aan gegeven kwaliteitsprofielen een belangrijke betekenis worden toegekend, met ook duidelijk per omgevingsaspect duidelijke omgevingswaarden.

De SMZ wijst er nog eens op dat zij in de lange voorgeschiedenis van de ontwikkeling van Odijk-West altijd zijn bezwaren tegen deze ontwikkeling heeft kenbaar gemaakt.

Als de plannen voor de buurtschappen dan toch aanvaardbaar moeten worden geacht, is het mooi dat in ieder geval hoog wordt ingezet op duurzame buurtschappen volgens de hoogste standaarden. In dat opzicht verbaast het dat toch voor gas is gekozen en niet 'off-grid' wordt ontwikkeld.

**Antwoord gemeente**

*Het gemeentelijk Milieubeleidsplan had betrekking op de periode 2008 – 2012. Dit plan is inmiddels verlopen en geëvalueerd in 2013 en daarom niet meer opgenomen in de toelichting. Het Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam is hiervoor in de plaats gekomen.*

*Een verwijzing naar de ontwerp Omgevingsvisie Kromme Rijngebied ontbreekt inderdaad nog in het concept ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan deze visie.*

*Wat betreft de duurzaamheid van het plan, merken wij het volgende op.*

*Bij de aanbesteding van het plangebied is weloverwogen gekozen voor een aantal principes:*

- *Zo min mogelijk randvoorwaarden om creativiteit van de markt te benutten*
- *Kwaliteit is belangrijker dan prijs*
- *Kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en visie*

*Het winnende plan is op de drie kwaliteitscriteria (zeer) hoog beoordeeld. Beoordeling heeft plaatsgevonden door een deskundige commissie die is bijgestaan door twee externe adviseurs.*

*Het kwalitatieve criterium Duurzaamheid is beoordeeld aan de hand van de GPR-score. Daarbij is eveneens gevraagd naar de CO2 reductie. GPR is een veelvuldig gehanteerd objectief instrument dat de duurzaamheid van woningen meet. Energiezuinigheid en daarmee het wel of niet aanleggen van een aardgasnetwerk is één module van de in totaal 5 onderdelen van GPR. De winnende partij heeft de hoogste GPR-score geboden.*

*Naast de gevraagde GPR-score is het plan ook op andere onderdelen van duurzaamheid beoordeeld die meer betrekking hebben op het plan als geheel. Zo zijn onder andere ook het gebruik van bestaande landschapselementen, het gebruik van openbaar groen en water, de wijze van parkeren, sociale duurzaamheid en het gebruik van boerderij Het Burgje meegewogen.*

**Reactie (toetsing omgevingsaspecten – verkeer)**

- j. Aangezien de verplichte mobiliteitsscan nog door Sweco wordt uitgevoerd valt daar op dit moment nog niet veel over te zeggen. Met name de oversteekbaarheid van de provinciale weg voor het langzaam verkeer is een punt van zorg.

**Antwoord gemeente**

*De mobiliteitsscan is uitgevoerd en de uitkomsten daarvan worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Onder f. is al ingegaan op het onderzoek dat loopt naar de oversteekbaarheid van de N229 voor langzaam verkeer.*

**Reactie (toetsing omgevingsaspecten – bodem)**

- k. Ook wat betreft de mogelijk aanwezige bodemverontreiniging dient nog nader onderzoek plaats te vinden.

**Antwoord gemeente**

*Dit nader bodemonderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en de resultaten hiervan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.*

**Reactie (toetsing omgevingsaspecten – ecologie)**

- l. Uit het Natuuronderzoek van Ecogroen (2016) komt naar voren dat voor de gewone dwergvleermuis en de steenuil nog vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Er is dus nog geen conclusie mogelijk of de ruimtelijke ontwikkeling voor deze soorten aanvaardbaar moet worden geacht. Bovendien kunnen de beschermde soorten nog wijzigen als gevolg van de inwerkingtreding per 1 januari 2017 van de nieuwe Wet Natuurbescherming, op grond waarvan provincies hun eigen beschermde soorten kunnen aanwijzen (zie de ontwerp Natuurvisie provincie Utrecht, 2016). De conclusie dat er geen negatieve effecten voor de Natura 2000-gebieden (en de Raaphof) zijn, is te voorbarig zolang er geen onderzoek is gedaan naar stikstofdepositie als gevolg van verkeer. De Raaphof heeft tot 1 januari 2017 de status van Natuurmonument, waar voor stikstofgevoelige mossen voorkomen.

**Antwoord gemeente**

*Het natuuronderzoek is aangepast aan de nieuwe Wet Natuurbescherming die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Verder is het natuuronderzoek aangevuld met een onderzoek naar stikstofdepositie van het verkeer op Natura 2000-gebieden. De resultaten uit het aangepaste natuuronderzoek zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.*

*Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet Natuurbescherming is de wettelijke bescherming van De Raaphof komen te vervallen.*

*De SMZ merkt terecht op dat er nog vervolgonderzoek moet plaatsvinden voor een aantal soorten. Dit vervolgonderzoek wordt de komende maanden uitgevoerd voor:*

- *Steenuil én kerkuil. Aangezien vlakbij het plangebied al eerder aanwezigheid van kerkuilen is aangetoond, verdient ook deze soort specifieke aandacht;*
- *Vleermuizen;*
- *Marterachtigen. Gezien de vondst van minstens 2 boommarters in de omgeving in de afgelopen jaren is het raadzaam om hier ook beter naar te kijken;*
- *Huis- en ringmussen.*

**Reactie (toetsing omgevingsaspecten – archeologie)**

- m. Het gebied dient archeologisch als bijzonder waardevol te worden aangemerkt, hetgeen ook wel blijkt uit het naar horen zeggen aangetroffen romeins grafveld, resten van de hofstede Vinkenburg (inclusief gracht) en een brede gracht ten oosten van de monumentale boerderij 't Burgje.

Het blijft voor de SMZ onduidelijk wat men met het tracé van de Limes zelf wil doen als blijkt dat het door het plangebied zelf heen loopt.

**Antwoord gemeente**

*Onder g. is reeds ingegaan op het afgeronde proefsleuvenonderzoek. Op basis van dit onderzoek wordt de begrenzing van de archeologische dubbelbestemming aangepast op de verbeelding.*

*Eén van de onderzoeksthema's in het proefsleuvenonderzoek betrof de ligging van de Limesweg. Deze weg is in het geheel niet aangetroffen.*

**Reactie (planregels en verbeelding)**

- n. Onduidelijk is hoe de gemeente de groene en duurzame kwaliteiten die men zegt voor te staan, wil waarborgen. Zijn er kwaliteitseisen voor de diverse bestemmingen opgenomen in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar?

In ieder geval zou het goed zijn om bepaalde voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan op te nemen, of een beeldkwaliteitsplan daarin te verankeren, zodat ook ruimtelijk wordt gewaarborgd dat de beoogde kwaliteit wordt gerealiseerd.

**Antwoord gemeente**

*De kwalitatieve opzet van de buurtschappen is deels geborgd in de toegekende bestemmingen. Zo heeft het grafveld een groenbestemming gekregen om te voorkomen dat er hier woningen worden gebouwd, gericht op een inrichting als openbaar groen die verwijst naar de grafvelden (bij de inrichting wordt daarnaar verwezen). Ook de hoogstamboomgaard heeft een groenbestemming gekregen met de aanduiding 'landschapswaarden' op grond waarvan de hoogstamboomgaard wordt beschermd. Terecht heeft de SMZ er op gewezen dat in de regels geen verbod is opgenomen voor het kappen van de hoogstamboomgaard, met uitzondering van het reguliere onderhoud en beheer. Artikel 4 van de regels zal met een kapverbod worden aangevuld.*

*Ook de monumentale boerderij heeft een bestemming 'Cultuur & Ontspanning' gekregen met de aanduiding 'karakteristiek' voor het behoud van de monumentale boerderij en de bescherming van de karakteristieke verschijningsvorm van de hooiberg. Terecht heeft de SMZ er op gewezen dat er geen vergunningplicht voor de bescherming van de hooiberg is opgenomen. Artikel 3 van de regels zal met een regeling voor instandhouding van de karakteristieke verschijningsvorm van de hooiberg worden aangevuld. Het behoud van de boerderij is verzekerd via de Monumentenwet.*

*De blauw-groene omlijsting met watergangen en groene oevers is geborgd door een waterbestemming toe te kennen, met een aanduiding 'natuurwaarden' waarbinnen de inrichting met natuurvriendelijke oevers is voorzien.*

Om de kwaliteit van de buurtschappen te borgen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd en samen met het bestemmingsplan vastgesteld.

#### Reactie (artikel 3 Ontspanning en Cultuur)

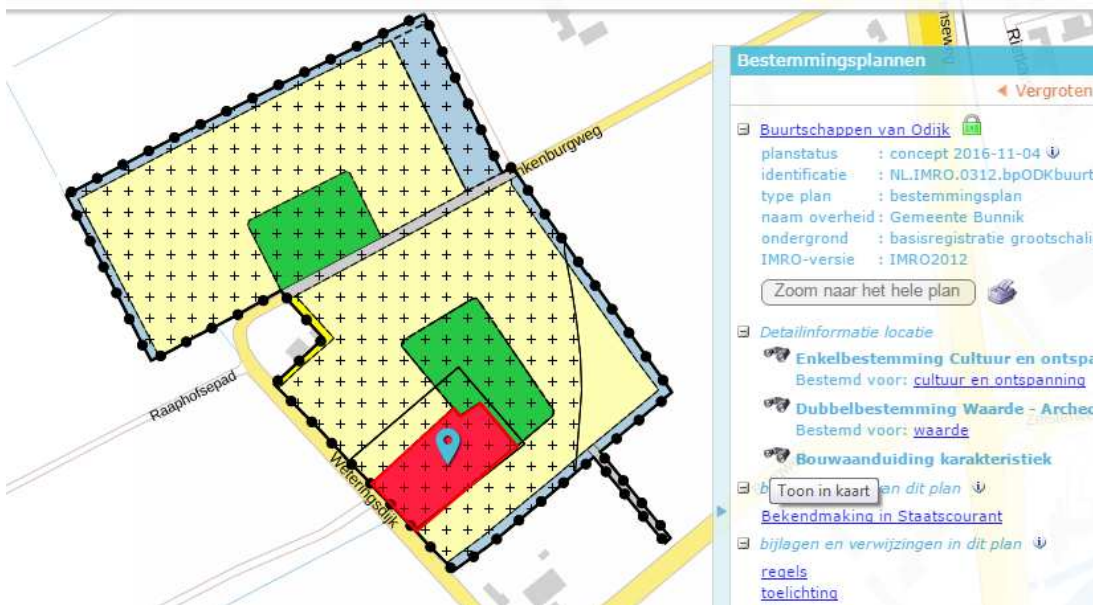
- o. Het is voor de SMZ de vraag hoe de ruimtelijke kwaliteit kan worden gewaarborgd als de planregeling ('Ontspanning en Cultuur') zoveel mogelijkheden biedt: behoud monumentale boerderij, bedrijfswoningen, sportvoorzieningen waaronder een instructiezwembad, een doelgroepenzwembad, een kinderdagverblijf of een sociale werkplaats.

Aangezien de SMZ de aanduiding 'karakteristiek' niet op de digitale plankaart kon terugvinden, is het haar niet bekend of die aanduiding ook voor de (ruime) omgeving van gegeven gebouwen van kracht is. De SMZ plaatst vraagtekens bij de relatief grote oppervlakte aan gebouwen (1.000m<sup>2</sup>) die binnen de bestemming C&O in de directe nabijheid van boerderij 't Burgje, mogelijk is. Daardoor kan de beeldkwaliteit van deze in vervallen staat verkerende boerderij, worden aangetast. Aan de te realiseren beeldkwaliteit zouden eisen moeten worden gesteld door de planregeling aan een beeldkwaliteitsplan te binden.

#### Antwoord gemeente

Voor de monumentale boerderij is een toekomstgerichte bestemming toegekend die een duurzame exploitatie mogelijk maakt. Zo voorziet het plan op dit moment niet in een streekmuseum of streekhuis, maar het bestemmingsplan maakt een maatschappelijke invulling wel mogelijk. Daarnaast zijn de plannen van Explorius ingepast met onder meer sportvoorzieningen en een bed & breakfast functie, maar ook een theetuin in de hoogstamboomgaard. Daarbij is het behoud van de monumentale boerderij zeker gesteld via de Monumentenwet en het behoud van de karakteristieke hooiberg via het bestemmingsplan. Omdat de hooiberg geen monumentenstatus heeft, richt de bescherming zich op de karakteristieke verschijningsvorm op het erf. Artikel 3 van de regels zal met een regeling voor instandhouding van de karakteristieke verschijningsvorm van de hooiberg worden aangevuld.

De aanduiding 'karakteristiek' geldt voor het gehele bestemmingsvlak 'Cultuur & Ontspanning' (zie schermafdruk hieronder).



Aanduiding karakteristiek (rood oplichtend) op digitale kaart.

#### Reactie (artikel 4 Groen)

- p. De SMZ vraagt zich af hoe de waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie binnen de bestemming 'Groen' worden behouden als daaraan geen omgevingsvergunningstelsel aan is gebonden? De dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 3 en 4' geven alleen algemene bescherming.

Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening behorend bij het bestemmingsplan Buurtschappen van Odiik.

Daar waar waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie voorkomen behoeven die ook een meer specifieke bescherming, die deze waarden daadwerkelijk beschermen.  
De SMZ vraagt zich af of bij het mogelijk maken van kleinschalige en in zekere zin ook grootschalige evenementen, wel voldoende rekening kan worden gehouden met aanwezige en beoogde waarden.

**Antwoord gemeente**

*Mede naar aanleiding van de reactie van de SMZ zal artikel 4 van de regels worden aangevuld met een kapverbod ter bescherming van de hoogstamboomgaard (met landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde). De bestemmingsomschrijving zal op dit onderdeel worden aangevuld. Met de omgevingsvergunningplicht voor kappen in 'Groen' en graven/grondbewerkingen in 'Waarde-Archeologie', kan aantasting van waarden in de bestemming 'Groen' door graven of kappen worden voorkomen.*

*Voor het gebruik van kleinschalige evenementen, zoals een buurtfeest, paaseieren zoeken of koningsdagactiviteiten, is een specifieke gebruiksbepaling opgenomen om het gebruik af te stemmen op de woonomgeving. Door het bezoekersaantal te maximeren kan te grote overlast voor de buurt worden voorkomen. Nog verdergaande regulering is hier niet nodig. Het is eenvoudigweg niet reëel om het groen zo intensief te gebruiken voor evenementen dat het gebruik ten koste zal gaan van de aanwezige waarden. Het gaat om incidenteel gebruik ten behoeve van een kleinschalig evenement. Het betreft geen aanwijzing als evenemententerrein.*

**Reactie (conclusie)**

- q. De SMZ heeft zich altijd verzet tegen de ontwikkeling van de locatie Odijk-West. Bij de ontwikkeling van de buurtschappen gaat het om een heel andere schaal, maar ook daarbij blijft de SMZ de nodige kanttekeningen plaatsen.

Juist door de ontwikkeling van 't Burgje tot een streekmuseum, inclusief het kweken van streekeigen kersen, appel- en perenrassen, zou dit gebied tot een echte parel voor het kromme Rijngebied kunnen worden ontwikkeld, hetgeen ook recreatie- en toerisme kan bevorderen, één van de speerpunten uit de nieuwe Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

**Antwoord gemeente**

*Van deze kritische kanttekeningen nemen wij kennis. Op onderdelen is het plan naar aanleiding van de reactie van de SMZ ook aangevuld:*

- *Toevoeging van een beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan;*
- *Toevoegen omgevingsvergunningplicht voor kappen in de bestemming 'Groen';*
- *Toevoegen regeling voor behoud verschijningsvorm hooiberg.*

*Na afweging van alle betrokken belangen en na aanvulling van het plan zoals hierboven omschreven, menen wij te moeten vasthouden aan woningbouw in de Buurtschappen van Odijk.*

## 9. Natuur en milieufederatie Utrecht (NMU)

### Reactie (aardgasloos)

- a. De NMU is zeer verbaasd over de koers die de gemeente dreigt te gaan varen aangaande de nieuwbouwwijk Buurtschappen van Odijk/Het Burgje. Duurzaamheid van Het Burgje is door de gemeente beoordeeld aan de hand van de GPR score. Energiezuinigheid en het wel of niet aanleggen van een aardgasnetwerk is één van de onderdelen geweest in deze beoordeling. De gemeente stelt na een uitgebreide toelichting in haar antwoord van 22 november 2016: "Ons inziens is de komende 10 tot 15 jaar een aardgaswijk beter voor het milieu dan een wijk op kolenstroom. De woningen in Het Burgje zijn wel voorbereid om over 10 tot 15 jaar helemaal op elektriciteit over te gaan, maar dat is pas zinvol als de stroom uit het net niet meer met kolencentrales wordt opgewekt."

De NMU vraagt de gemeente nadrukkelijk de Buurtschappen van Odijk aardgasloos te realiseren en het bestemmingsplan daarop aan te passen. Alleen op die wijze wordt een wijk neergezet die is gericht op de toekomst.

Het verzoek is onderbouwd met een aantal argumenten:

- Het wel of niet aanleggen van aardgas in een nieuwbouwwijk is in onze ogen dé belangrijkste beslissing die nu te maken is. Het kiezen voor aardgasloos is een keuze voor de toekomst;
- Energieneutrale nieuwbouw is hét duurzame punt in het coalitie-akkoord dat Perspectief21 en De Liberalen op 22 april 2014 afsloten;
- Anno 2016 (2017) past het aanleggen van een nieuw aardgasnetwerk niet meer bij deze tijd. De Nationale Energieagenda van Minister Kamp (7 december 2016) stelt dat Nederland van het aardgas af gaat om daarmee bij te dragen aan het reduceren van de opwarming van de aarde. Om dit te bereiken, acht het kabinet het onder andere noodzakelijk dat er geen nieuwe gasnetten worden aangelegd in nieuwbouwwijken (zie paragraaf 5.2.2 van de Energieagenda);
- In de ontwerp-Omgevingsvisie Kromme Rijngebied, die is opgesteld door de gemeenten Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede in juni 2016 voor het buitengebied van die gemeenten, is in paragraaf 4.6 beschreven dat de gemeenten 'off-grid' gaan. Het plangebied Buurtschappen van Odijk valt onder de reikwijdte van de ontwerp Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. Het realiseren van een aardgasnetwerk is in strijd met deze Omgevingsvisie;
- Op grond van de Provinciale Verordening Ruimte 2013 moet de toelichting van een ruimtelijk plan beschrijven hoe rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Wij zijn van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd waarom niet is ingezet op andere, duurzame energiebronnen voor verwarming, maar wordt vastgehouden aan verwarming met aardgas;
- Stedin stelt in haar [position paper](#) dat zij van de verplichting af wil om nieuwe aardgasnetwerken aan te leggen. De reden hiervoor is dat een netbeheerder rekent met een afschrijvingstermijn van 40 jaar, hetgeen niet meer rendabel is.
- De berekeningen die zijn beschreven in het antwoord van de gemeente op onze eerdere informele reactie, zijn gebaseerd op oude uitgangspunten. De energiemix verandert in snel tempo, zie de berichten over kolencentrales die dicht gaan en de aanleg van grootschalige windparken op zee. Door combinaties van wind in de winter, zon in de zomer, slimme regeltechnieken, etc. scoren volledig elektrische woningen veel beter op gebied van CO<sub>2</sub>-uitstoot dan woningen die (in theorie) nog 15 jaar met gas verwarmd worden;
- U stelt in uw reactie dat de bewoners van Het Burgje over 15 jaar kunnen overschakelen naar een volledig elektrische woning. Het idee dat alle bewoners van de wijk hun woning de komende 15 jaar (laten) ombouwen naar een volledig elektrisch woning met warmtepompen of een warmtenet is niet waarschijnlijk.

### **Antwoord gemeente**

*Zoals aangegeven heeft de gemeente in een eerdere (informele) reactie naar de NMU een uitgebreide toelichting gegeven op de duurzaamheid van het plan en het wel of niet aanleggen van een aardgasnetwerk binnen het plangebied. Wij staan nog steeds achter de inhoud van de betreffende reactie.*

*Indien wij nu, na afronding van het aanbestedingstraject, de ontwikkelaar alsnog opleggen om de Buurtschappen van Odijk aardgasloos te realiseren, is sprake van het achteraf aanpassen van de (beoordelings)criteria. Dit is in strijd met de Aanbestedingswet. Het plan wordt dus niet aangepast.*

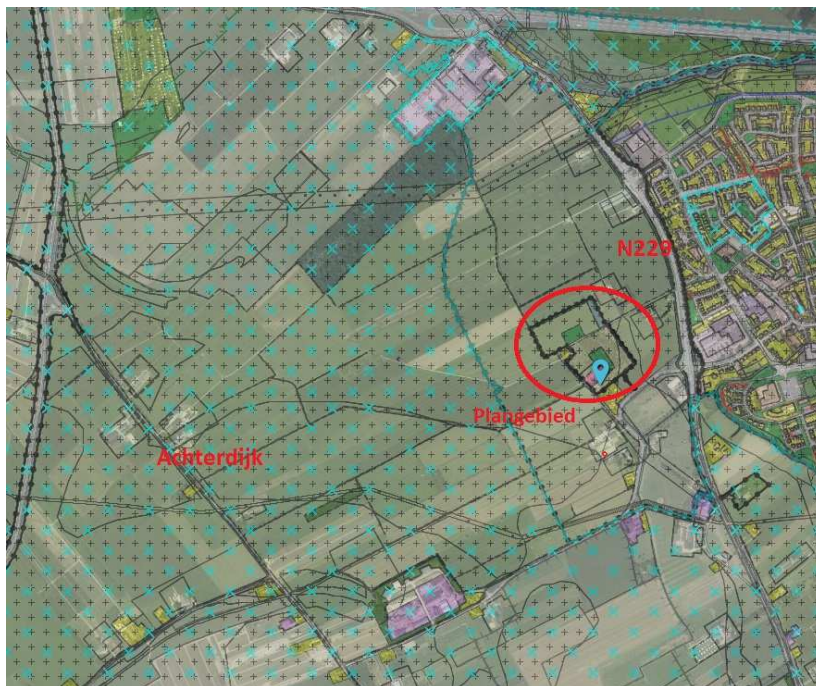
*Het gasnetwerk wordt aangelegd, waarbij de ontwikkelaar opties biedt aan individuele kopers voor een gasloze woning.*

### **Reactie (rode contour)**

- b. Het plangebied ligt buiten de rode contour en binnen een toekomstige woonlocatie. Dat betekent dat op grond van artikel 3.2 van de Provinciale Verordening Ruimte 2013 woningbouw kan worden toegestaan mits dit plaats vindt in aansluiting op stedelijk gebied. De locatie voor nieuwbouw ligt geïsoleerd ten opzichte van de huidige bebouwing van Odijk. Wij zijn geen voorstander van toename van verstedelijking buiten de rode contour. Wanneer extra woningen toch noodzakelijk zijn, moet dit gerealiseerd worden binnen de rode contour, of indien dit niet mogelijk is aansluitend aan de huidige stedelijke bebouwing. Op deze wijze blijven open gebieden zo veel mogelijk open. Wij verzoeken u de nieuwbouwalocatie binnen de rode contour te realiseren, dan wel deze te verplaatsen naar een locatie aansluitend aan de huidige bebouwing van Odijk.

### **Antwoord gemeente**

*De constatering dat het plangebied buiten de rode contour, maar binnen een toekomstige woonlocatie ligt, is juist. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 heeft de ruimtelijke afweging van deze uitbreidingslocatie (die indicatief met een bol is opgenomen) al plaatsgevonden. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht is 2013 (PRV) is voor deze toekomstige woonlocatie (onder voorwaarden) een woningbouwprogramma van 1000 woningen toegestaan. Eén van de voorwaarden houdt inderdaad in dat de woningbouw in aansluiting op het stedelijk gebied moet plaatsvinden. Wat precies moet worden verstaan onder 'in aansluiting op het stedelijk gebied' is niet nader omschreven in de PRV. Hier ligt een motiveringsvereiste voor de gemeente. Wij delen de opvatting van NMU dat de locatie van de buurtschappen geïsoleerd ligt ten opzichte van het dorp Odijk niet. De ligging van de locatie is strategisch gunstig: woningbouw op deze plek doet zo min mogelijk afbreuk aan het omliggende (open) agrarische landschap, mede door de aanwezigheid van bestaande (woon)bebouwing en agrarische bouwpercelen in de directe nabijheid van het plangebied. Het open, agrarisch karakter van het middengebied tussen de Achterdijk en de N229 blijft in stand. De bebouwing (van agrarische bedrijven en van woonpercelen) is geconcentreerd langs en in de nabijheid van deze twee wegen. Zie ook onderstaande afbeelding. Daarnaast kan de locatie goed aansluiten op reeds aanwezige infrastructuur, zoals de N410 (Burgweg) en de N229. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt een beschrijving opgenomen waaruit blijkt dat de ontwikkeling van de buurtschappen voldoet aan de randvoorwaarden voor een 'toekomstige woonlocatie'.*



Afbeelding



**Reactie** (bescherming boomgaard)

- c. In artikel 4 van de planregels verzoeken wij u ter bescherming van de hoogstamboomgaard een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het realiseren van alle bouwwerken, in plaats van toestemming bij recht (in planregel 4.2) voor bouwwerken tot 3 respectievelijk 4 meter.

**Antwoord gemeente**

*Wij onderschrijven het belang van behoud en bescherming van de boomgaard en het daarbij behorende karakter/sfeer van het gebiedje. Wij komen tegemoet aan het verzoek van de NMU om bouwwerken ter plaatse van de boomgaard alleen via een afwijkingsbevoegdheid toe te staan. Bouwwerken in de boomgaard zijn dan niet bij recht toegestaan, maar pas na een nadere afweging. De planregels van artikel 4 (bestemming Groen) worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.*

## 10. Gemeentelijke Gezondheidsdienst regio Utrecht

### Reactie (algemeen)

- a. De GGD is zeer positief over de groene en landschappelijke kenmerken van het te ontwikkelen plan-gebied. Een natuurlijke omgeving kan een positieve invloed hebben op de gezondheid, omdat het mensen stimuleert om te bewegen, sporten en spelen, en het daarnaast ook koelte, ontspanning en rust biedt. Ook zijn wij positief ten aanzien van de maatschappelijke rol en de centrale en verbindende functie die de oude boerderij 't Burgje toegewezen krijgt. Hiermee wordt de sociale cohesie versterkt en dit heeft een positieve invloed op gezondheid en welzijn van bewoners, omwonenden en gebruikers.

#### **Antwoord gemeente**

*Wij nemen kennis van deze reactie.*

### Reactie (infrastructuur fietsers en voetgangers)

- b. Wij delen de bezorgdheid die in het plan te lezen is over de veiligheid van het oversteken van de drukke N229. Wij vragen extra aandacht voor het verbeteren van de toegankelijkheid van fiets- en looproutes, niet alleen in het projectplan zelf, maar ook ten aanzien van het oversteken van de N229 naar de voorzieningen in het oude gedeelte van het dorp. Een juiste en veilige infrastructuur en routes voor fietsers en voetgangers is gezond voor de gebruikers en hun omgeving. Het maakt fitter en voorkomt onder andere overgewicht en stressgerelateerde klachten. Te weinig lichamelijke activiteit zorgt voor circa 3,5% van de ziektelast in Nederland en is een belangrijk aandachtspunt voor de gezondheid van mensen.

#### **Antwoord gemeente**

*Wat betreft een veilige oversteek van de N229 onderzoekt de gemeente (samen met een externe partij) op dit moment de oversteekbaarheid van de N229 en de mogelijkheden om dit veiliger te maken. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door verbetering van het kruispunt zelf of realisering van een ongelijkvloerse oversteek voor langzaam verkeer in de vorm van een brug of tunnel. Het onderzoek loopt nog. Wij proberen het advies naar aanleiding van de onderzoeksresultaten gelijk op te laten lopen met de vaststelling van dit bestemmingsplan.*

*Daarnaast is voor het bestemmingsplan een mobiliteitsscan uitgevoerd. In deze scan wordt ook ingegaan op de afwikkeling van het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) bij de ontwikkeling van de buurtschappen. In de mobiliteitsscan wordt voorgesteld tussen de ontsluitingsweg van de buurtschappen (op de Burgweg) en de N229 een vrij liggend fietspad aan te leggen aan de noordzijde van de Burgweg. Hierdoor hoeven fietsers (en voetgangers) vanuit de buurtschappen richting Odijk (en vice versa) niet op de Burgweg te rijden of deze over te steken om bij de routes voor langzaam verkeer op het kruispunt met de N229 te komen. Dit voorstel wordt gedaan vanwege de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten op het betreffende wegvak van de Burgweg.*

*Het beschreven vrij liggende fietspad is ook een wens vanuit de gemeente. Dit vergt echter een aanpassing van het kruispunt met de N229 en hiervoor is overeenstemming met de wegbeheerder (Provincie Utrecht) noodzakelijk.*

*De resultaten uit de mobiliteitsscan worden verwerkt in de verkeersparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan.*

*Binnen de buurtschappen komen diverse wandelpaden; dit geeft bewoners de mogelijkheid een ommetje te maken in de eigen woonomgeving. De afwisseling van boomgaard, boerderijerf en uitzichten over het omliggende landschap zorgen voor aantrekkelijke wandelroutes.*

### Reactie (milieufactoren)

- c. Ten aanzien van de milieufactoren geluid, lucht en geur, zien wij mogelijke knelpunten voor gezondheid. In Nederland wordt circa 5,7% van de ziektelast (o.a. vroegtijdige sterfte aan longkanker, harten vaatziekten, hinder en slaapverstoring) veroorzaakt door een ongezond milieu. Voor de meeste milieufactoren zijn in Nederland normen op basis van EU- of nationale regelgeving opgesteld. In het conceptbestemmingsplan wordt daarom uitsluitend rekening gehouden met deze wettelijke normen. Alleen geldt voor een aantal milieufactoren dat ook beneden de wettelijke grenswaarden gezond-

heidseffecten kunnen optreden. Zo kan bij geluidsbelasting ook onder de wettelijke norm ernstige hinder en slaapverstoring optreden. En voor fijnstof is er geen drempelwaarde aan te geven waar beneden geen gezondheidseffecten (zoals hart- en vaatziekten, longkanker) te verwachten zijn. Wat betreft veehouderijen adviseert de GGD vanuit gezondheidsoogpunt een minimale afstand van 250m tot woonwijken. Dit lijkt vooral een knelpunt op te leveren voor Vinkenburgweg 2 én 3.

**Antwoord gemeente**

*Bij de aanbesteding van het plan zijn randvoorwaarden gesteld aan diverse milieufactoren (geur, geluid, lucht, externe veiligheid). Daarbij is uitgegaan van de wettelijke normen en is niet gekozen voor strengere normen. Indien de gemeente nu strengere milieunormen zou willen opleggen bij de verdere uitwerking van het plan voor de buurtschappen, is sprake van het achteraf aanpassen van de aanbestedingscriteria. Dit is in strijd met de Aanbestedingswet.*

*In het winnende plan is in het kader van duurzaamheid o.a. gekeken naar het aspect 'gezondheid'. Op woningniveau gaat het dan om zaken als geluid(wering), luchtkwaliteit (bv. ventilatie), thermisch comfort en licht en visueel comfort (bv. daglichttoetreding). De woningen scoren hoog op het aspect 'gezondheid'. Op gebiedsniveau gaat het om de ligging in het landschap, het vele groen en water in het plangebied. Alle woningen hebben ruim zicht op het landschap. Hoewel wij niet hebben gekozen voor een aanscherping van de wettelijke milieunormen, zijn wij van mening dat de Buurtschappen van Odijk een duurzame en gezonde wijk wordt.*

**Reactie (bijdrage GGD)**

- d. De aanwezigheid van diverse drukke verkeerswegen (lucht en geluid) in combinatie met een aantal veehouderijen (geur) op korte afstand van het plangebied, geeft ons aanleiding te adviseren om de milieugezondheidskundige gevolgen van het planproject inzichtelijk te maken. De GGD kan meedenken over de gezondheidskundige knelpunten in het project en inzichtelijk maken waar nog gezondheidswinst te behalen is. Soms kunnen al eenvoudige wijzigingen in de planvorming leiden tot een verbetering en bevordering van de gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan aanpassingen wat betreft de inrichting van het gebied (geen woningen maar een groene zone op een bepaalde milieubelaste plek), extra maatregelen (bv. geluidwerende voorzieningen) of op de gebouwen zelf (slaapvertrekken en luchtinlaat niet aan de milieubelastende zijde van de woning).

Graag stellen wij onze expertise beschikbaar om de gezondheidskundige knelpunten en –kansen voor de Buurtschappen van Odijk inzichtelijk te maken en planoptimalisatie te realiseren. Dit zien wij als meerwaarde voor de verantwoording naar bestuurders en in de communicatie met en voorlichting aan (aspirant)bewoners en andere belanghebbenden. Graag gaan wij met u in gesprek om bovenstaande adviezen verder toe te lichten en de mogelijkheden nader te verkennen.

**Antwoord gemeente**

*Wij gaan graag met de GGD in overleg om de mogelijkheden voor gezondheidskundige kansen te bekijken. Bij dit overleg willen wij vooral ook de ontwikkelaar van het plan betrekken, zodat vanuit de ontwikkelaar ook zaken toegelicht kunnen worden. Wij zullen het initiatief nemen voor een overleg.*

## 11. Klankbordgroep Odijk-West

### Reactie (veilige oversteek N229)

- a. De klankbordgroep vraagt nadrukkelijk aandacht voor een veilige oversteek voor langzaam verkeer, bestaande uit een ondertunneling onder de N229 ter hoogte van de Vork. Eigenlijk zou de klankbordgroep in het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen willen zien; dat de afgifte van omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen binnen het bestemmingsplan enkel kan plaatsvinden op het moment dat er een veilige oversteek is gerealiseerd. De invulling van 'veilig' zou daarbij in overleg met de gemeente nog geduid moeten worden. Uit de voorgaande bespreking kwam naar voren dat momenteel nog verschillende opties worden onderzocht maar dat een gelijkvloerse oversteek (aanpassing oversteek huidig kruispunt N229-Burgweg) het meest voor de hand liggend lijkt. Het is te betwijfelen of dat veilig genoeg is. Niet enkel voor de ontwikkeling van de 150 woningen en bijbehorende verkeersbewegingen (langzaam verkeer) naar het bestaande dorp, maar zeker ook gezien de publiekstrekkende functie van het Burgje én de doorkijk naar de toekomst (verdere uitbreiding).

#### **Antwoord gemeente**

*Zoals bekend bij de klankbordgroep, onderzoekt de gemeente (samen met een externe partij) op dit moment de oversteekbaarheid van de N229 en de mogelijkheden om dit veiliger te maken. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door verbetering van het kruispunt zelf of realisering van een ongelijkvloerse oversteek voor langzaam verkeer in de vorm van een brug of tunnel. Het onderzoek loopt nog. Wij proberen het advies naar aanleiding van de onderzoeksresultaten gelijk op te laten lopen met de vaststelling van dit bestemmingsplan.*

*Een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan voor de buurtschappen in relatie tot een veilige oversteek van de N229 is niet haalbaar. Een veilige oversteek is geen voorwaarde geweest bij de aanbesteding van het plan. Het betreft een verantwoordelijkheid van de gemeente Bunnik en de provincie Utrecht; de ontwikkelaar is daarin geen partij.*

*Voor het bestemmingsplan is een mobiliteitsscan uitgevoerd. In deze scan wordt ook ingegaan op de afwikkeling van het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) bij de ontwikkeling van de buurtschappen. In de mobiliteitsscan wordt voorgesteld tussen de ontsluitingsweg van de buurtschappen (op de Burgweg) en de N229 een vrij liggend fietspad aan te leggen aan de noordzijde van de Burgweg. Hierdoor hoeven fietsers (en voetgangers) vanuit de buurtschappen richting Odijk (en vice versa) niet op de Burgweg te rijden of deze over te steken om bij de routes voor langzaam verkeer op het kruispunt met de N229 te komen. Dit voorstel wordt gedaan vanwege de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten op het betreffende wegvak van de Burgweg.*

*Het beschreven vrij liggende fietspad is ook een wens vanuit de gemeente. Dit vergt echter een aanpassing van het kruispunt met de N229 en hiervoor is overeenstemming met de wegbeheerder (Provincie Utrecht) noodzakelijk.*

*De resultaten uit de mobiliteitsscan worden verwerkt in de verkeersparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan.*

### Reactie (ruimtelijke kwaliteit en vrije ruimte)

- b. Het winnende ontwerp is mede gekozen vanwege de stedenbouwkundige waarde. Met name het feit dat bijna alle woningen 'uitkijken' op een ruimtelijke kwaliteit is erg sterk. Voor de buitenranden, waar het huidige plangebied grenst aan gronden die ooit ook in ontwikkeling komen is het van belang dat deze ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Zijn er mogelijkheden om dat in het huidige bestemmingsplan te regelen? In ieder geval wil de klankbordgroep dat er voldoende vrije ruimte blijft tussen het voorliggende plan en daarin te realiseren bebouwing en eventuele toekomstige omliggende ontwikkelingen. Deels is dit reeds ondervangen in het plan doordat aan de randen een waterbestemming is opgenomen; die fungeert als 'buffer'. Noordoostelijk is die buffer vrij ruim (gecombineerd met natuurwaarden), de overige randen zijn vrij minimaal ingetekend. We kunnen de gemeente vragen te overwegen hier ook een ruimere waterbestemming op te nemen, al dan niet gecombineerd met natuurwaarden.

**Antwoord gemeente**

*Wij vinden het waardevol dat de klankbordgroep aandacht vraagt voor het behoud van de vrije ruimte tussen het voorliggende plan en eventueel toekomstige bebouwing. En daarnaast het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de buitenranden.*

*Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is begrensd tot het gebied van de twee buurtschappen (Het Burgje en De Heuveltjes). Het opnemen van juridische waarborgen voor gronden buiten dit bestemmingsplan is niet mogelijk. In dit bestemmingsplan kunnen we ons niet uitspreken over hoe de doorontwikkeling van woningbouw er uit zal zien. Het idee van buurtschappen als concept voor een verdere doorontwikkeling, vraagt een besluit van de raad. De gemeente heeft een verantwoordelijk om bij een verdere doorontwikkeling van de woningbouw, uitgangspunten als behoud van ruimtelijke kwaliteit en vrije ruimte te bewaken in het toekomstig planproces.*

*Wat betreft het water in het plangebied, is het zo dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de invulling van het plan en de hoeveelheid water daarbinnen. Dit heeft ook te maken met de hoeveelheid wateroppervlak dat nodig is om voldoende waterberging te kunnen realiseren. De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. Indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd, is er geen reden om het stedenbouwkundig ontwerp hier achteraf op aan te passen.*

**Reactie** (invulling toekomstige plandelen)

- c. De omliggende gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Vinkenburg; de gronden kennen een agrarische bestemming. Dat is op dit moment de borging / slot op de deur voor behoud van het landelijke agrarische gebied rondom bestemmingsplan Buurtschappen. In de toekomst is het altijd mogelijk dat die bestemming wordt gewijzigd en omgezet wordt naar woongebied. Dan zal in dat nieuwe bestemmingsplan net als bij de Buurtschappen aan de rand van het plan een water/groen bestemming opgenomen moeten worden. Nu lijkt dat niet afdwingbaar, maar wel een aandachtspunt dat de klankbordgroep aan de gemeente wil meegeven.

**Antwoord gemeente**

*Zoals aangegeven kunnen we ons in dit bestemmingsplan niet uitspreken over hoe de doorontwikkeling van de woningbouw er uit zal zien. Wij kunnen op dit moment dan ook geen voorschot nemen op de invulling van nieuwe plandelen en de toekenning van de functies water en groen aan bepaalde locaties. Het behoud van ruimtelijke kwaliteit in nieuwe plandelen nemen wij mee als aandachtspunt bij een eventuele doorontwikkeling.*

**Reactie** (beeldkwaliteit)

- d. De klankbordgroep mist bepalingen die een borging vormen voor de beoogde beeldkwaliteit van het woongebied. Tijdens de voorgaande bijeenkomst is gesproken over de beoogde groene erfafscheidingen / groenstructuren. Zoals ook bij Rijneland het geval wil je om de beeldkwaliteit te bewaken dat er voorschriften zijn voor beplanting / erfafscheidingen op private gronden aan zijde van het openbaar gebied (voorkomen dat er allerlei hekwerken en/of schuttingen geplaatst worden aan de zijde van het openbaar gebied). Vraag: Hoe wil de gemeente dit borgen?

**Antwoord gemeente**

*Voor de woningen in het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gevoegd. Dit document heeft als doel de ambitie voor de beeldkwaliteit van de Buurtschappen van Odijk vast te leggen. Het kan gebruikt worden als inspiratiebron voor de verdere uitwerking van onderdelen van het plan en ook als toetsingskader voor bijvoorbeeld de welstand. Het beeldkwaliteitplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitplan een aanvulling op de bestaande welstandsnota van de gemeente. Omgevingsvergunningen worden dan getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.*

*De overgang van het privé-terrein naar het openbaar gebied is altijd een belangrijk aandachtspunt. Daarom wordt in het beeldkwaliteitplan ook aandacht besteed aan de vormgeving van erfafscheidingen. Het is de bedoeling dat elke woning aan de representatieve zijde een erfafscheiding in de vorm van een beukenhaag krijgt. Deze beukenhaag staat op particuliere grond. Voor de achterpaden komt er een eenduidige schutting. Deze erfafscheidingen worden vastgelegd in het ka-*

*velpaspoort dat elke eigenaar ontvangt. Extra aandacht aan de erfafscheiding wordt gegeven bij de entree van de wijk en wanneer er een ontsluitingsroute langs de zijkant van de woning loopt. Deze erfafscheidingen worden vorm gegeven door een lage bakstenen muur met haag. Het beeldkwaliteitplan bevat referentiebeelden van de gewenste erfafscheidingen.*

#### **Reactie (wandelpad)**

- e. De randen van het plan kennen de bestemming water. Bij Rijneland kent de buitenste rand de bestemming Groen. Binnen die bestemming is het wandelpad aan de buitenrand gerealiseerd. Het is toch de bedoeling dat in de buitenrand van het plan Buurtschappen toch ook een wandelpad aan de buitenrand wordt gerealiseerd? Zowel als 'ommetje' voor de bewoners als voor de Odijkenaren. Ook draagt dit pad bij aan de buffer die je creëert tussen de woningbouw en eventuele toekomstige omliggende ontwikkelingen. Het lijkt de klankbordgroep wenselijk dat in het plan aan de buitenrand dan ook een bestemming groen wordt ingetekend.

#### **Antwoord gemeente**

*In het aanbestedingsdocument van de ontwikkelaar is aangegeven dat binnen de buurtschappen diverse wandelpaden komen; dit geeft bewoners de mogelijkheid een ommetje te maken in de eigen woonomgeving. De afwisseling van boomgaard, boerderijerf en uitzichten over het omliggende landschap maken deze routes zeer attractief. Er komt geen apart wandelpad aan de buitenrand. Bij een eventuele doorontwikkeling van de woningbouw via het concept 'buurtschappen' kunnen in de toekomst de routes binnen de buurtschappen met elkaar verbonden worden, zodat ook mogelijkheden ontstaan voor een langer ommetje.*

*Overigens is het binnen de aangrenzende agrarische bestemmingen mogelijk om een voetpad aan te leggen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast.*

#### **Reactie (bebouwingspercentage)**

- f. Voorstel een maximaal bebouwingspercentage voor artikel 8.2.4 en 8.2.5. (respectievelijk twee-aaneen gebouwde woningen en meer aaneen gebouwde woningen) in de planregels op te nemen. Dit is wel geregeld voor vrijstaande woningen (8.2.3) waar een percentage van maximaal 50% bebouwing van het bouwperceel geldt. Daarmee is beoogd het borgen dat bouwpercelen niet grotendeels volgebouwd worden, dus dat een (aanzienlijk) deel van elk perceel onbebouwd blijft (tuin). Dit draagt bij aan het landelijk-dorpse karakter.

#### **Antwoord gemeente**

*Wij nemen het voorstel van de klankbordgroep over en nemen in de planregels voor alle woningtypen een maximaal bebouwingspercentage op. Hiermee wordt voorkomen dat bouwpercelen niet helemaal volgebouwd worden en de landelijk-dorpse uitstraling behouden blijft.*

#### **Reactie (bijbehorende bouwwerken)**

- g. Artikel 8.2.6 bijbehorende bouwwerken: deze zijn mogelijk tot een maximale bouwhoogte van 6 meter (aangebouwd) of 5 meter (indien vrijstaand) en met een max. oppervlak van 70m<sup>2</sup>. Dit klinkt fors en de klankbordgroep vraagt zich af wat de gemeente hiermee wil faciliteren? Het roept de situatie aan de Rijnseweg op waar nu uiteindelijk ook een fors bouwwerk (schuur/opslag) op het perceel toegevoegd lijkt te gaan worden. Ook in Werkhoven (zie afbeelding) zijn op woonpercelen aanzienlijke (bedrijfsmatige) bijgebouwen geplaatst. Dit roept de vraag op of dit beoogd en gewent is.



**Antwoord gemeente**

*In het betreffende artikel is de gebruikelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woningen opgenomen. Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is een verzamelterm voor een uitbreiding van een hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw. Ook een bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk met een dak waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw is een bijbehorend bouwwerk. Een bijbehorend bouwwerk kan alleen worden gebouwd op het erf dat hoort bij het hoofdgebouw.*

*De maatvoering voor de bouwhoogte die in de regeling is opgenomen, wijkt niet af van de regeling voor andere recente nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld Land van Kemp in Werkhoven). De maximale oppervlakte voor de bijbehorende bouwwerken is bovendien gekoppeld aan de maximale grondoppervlakte per bouwperceel. De maximale grondoppervlakte aan bebouwing die gerealiseerd mag worden per woningtype is dus inclusief 70 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, uitbouwen, vrijstaande schuurtjes etc.).*

*In het bestemmingsplan voor Rijnseweg 1 is een bijgebouw mogelijk met een maximale oppervlakte van 350 m<sup>2</sup>, boven op de toegestane maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (70 m<sup>2</sup>). De situatie aan de Rijnseweg is tot stand gekomen via een maatwerkproces en is in die zin niet vergelijkbaar met de regeling in het voorliggende bestemmingsplan.*

*De aangehaalde situatie in Werkhoven is ook net weer anders. Bij deze woningen aan de rand van Werkhoven zijn ook bedrijfsruimten voor lichte bedrijvigheid toegestaan, met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> voor bijbehorende bouwwerken.*

**Reactie (beeldkwaliteitsplan)**

- h. Artikel 8.3: Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van: b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Vraag: wordt er bij het bestemmingsplan nog een beeldkwaliteitsplan gevoegd waaraan omgevingsvergunningen (t.b.v. bouwen) worden getoetst? Dit om het landelijk-dorpse karakter en voorziene uitstraling (zoals onlangs gepresenteerd in sfeerbeelden) te borgen?

**Antwoord gemeente**

*Verwezen wordt naar het antwoord onder d.*

**Reactie (parkeren)**

- i. Het landelijk-dorpse karakter is gebaat bij zo veel mogelijk parkeren op eigen erf en zo min mogelijk in de openbare ruimte. Dit borgt artikel 8.2.2. lid c (voldoen aan de parkeernormen). Daarbij is het wel de vraag of de generiek parkeernormen van de gemeente Bunnik hierin voldoende borging bieden? Of moet voor de woningtypen Vrijstaand en Twee-aaneen gebouwde woningen in het bestemmingplan zelf een specifiek aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geborgd te worden?

**Antwoord gemeente**

*Alle woningen, behalve de rijtjeswoningen, krijgen de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein. Er is ruimte genoeg op de kavels om te parkeren op eigen erf. Daarnaast komen er langs enkele rijwegen parkeerstroken, waar bezoekers kunnen parkeren. De parkeernormen in de Nota parkeernormen zijn afgestemd op de grootte en prijsklasse van de woningen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen, inclusief het bezoekersaandeel, moet gerealiseerd worden op eigen terrein. Het 'eigen terrein' is in de Nota parkeernormen gedefinieerd als het gebied binnen een (door de gemeente) vastgestelde begrenzing waarbinnen een bouwontwikkeling is beoogd. Dit is dus inclusief de nieuw te ontwikkelen openbare ruimte.*

*Kortom: binnen het plangebied mag het parkeren zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied plaatsvinden. In de Nota parkeernormen is een onderscheid in parkeernormen opgenomen voor woningen in verschillende prijsklassen. Het vastleggen van een specifiek aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zou een aanscherping van de Nota parkeernormen betekenen, via het bestemmingsplan. Dit gaat ten koste van de flexibiliteit en daarom houden wij vast aan de Nota parkeernormen als uitgangspunt.*

**Reactie** (afwijken parkeernormen)

- j. Daarmee in samenhang, met artikel 8.4 wordt een afwijkingsmogelijkheid van de parkeernorm geboden. Daarbij wordt echter naar dezelfde parkeernormen verwezen. Vraag: Wat beoogt de gemeente met deze afwijkingsmogelijkheid?

Hetzelfde geldt voor artikel 12.2 lid b. Daar wordt verwezen naar het 'elders' realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Dit klinkt weinig specifiek en kan ertoe leiden dat de parkeervraag wordt afgewenteld naar bijvoorbeeld parkeren langs doorgaande wegen in het landelijk gebied. Vraag: Wat beoogt de gemeente met deze ontheffing?

**Antwoord gemeente**

*In artikel 8.4, lid a. is een verkeerde verwijzing opgenomen naar artikel 8.2.2 onder c (voldoen aan parkeernormen). Er had verwezen moeten worden naar artikel 8.2.2 onder b (wijziging woningtype). Dit wordt hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.*

*De ontheffingsmogelijkheid in artikel 12.2 is bedoeld om af te kunnen wijken van de parkeernormen, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Hiermee wordt enige flexibiliteit in de normen geboden. Parkeren langs doorgaande wegen in het buitengebied is daarbij in geen geval het uitgangspunt.*

**Reactie** (afstand tot perceelsgrenzen)

- k. Daarnaast biedt artikel 8.4 lid b de mogelijkheid om het hoofdgebouw dichterbij de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Is dit wenselijk? Het dorps-landelijke karakter uit zich ook erin dat bebouwing op enige afstand van de perceelsgrenzen staat.

**Antwoord gemeente**

*Wij onderschrijven de mening van de klankbordgroep dat het dorps-landelijke karakter van het plangebied onder andere tot uiting komt in een ruime stedenbouwkundige opzet. De hoofdgebouwen staan dus bij voorkeur niet op de perceelsgrenzen, maar op enige afstand daarvan. Dit is ook geborgd in de regels door de minimaal voorgeschreven afstand van respectievelijk 2 meter en 1,5 meter. De verkaveling van het plangebied wordt op dit moment nader uitgewerkt. Om hierin wat 'schuifruimte' te bieden aan de ontwikkelaar, wordt via een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden af te wijken van de voorgeschreven afstand. Deze afwijkingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als dat noodzakelijk is om tot een goede verkaveling van het gebied te komen. Deze flexibiliteitsbepaling handhaven wij in het ontwerpbestemmingsplan.*



### 3. Wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg met instanties

Het vooroverleg heeft geleid tot de onderstaande wijzigingen in het concept ontwerpbestemmingsplan Buurtschappen van Odijk (*versie november 2016*).

#### **Toelichting**

##### Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid

Onderdeel 'Toekomstige woonlocatie': relatie met het plangebied leggen.

##### Paragraaf 3.3 Regionaal beleid

Onderdeel 'waterkoers 2016-2019': tekst actualiseren.

##### Paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Kromme Rijngebied beschrijven als gemeentelijk beleidsdocument

##### Paragraaf 4.4 Verkeer

- Aanvullen aan de hand van de conclusies uit de mobiliteitsscan.
- Eerste twee zinnen anders formuleren:  
De buurtschappen krijgen een eigen, nieuwe ontsluiting op de Burgweg (N410). Het autoverkeer komt via de nieuwe ontsluiting de wijk binnen en verdeeld zich via de interne infrastructuur verder over de wijk. Door deze nieuwe ontsluiting komt er een snelle en goede doorstroming van en naar de wijk voor wijkbewoners en derden. De bestaande Vinkenburgweg en Weteringsdijk blijven autoluw.
- Aanvullen onderdeel 'parkeren'
- Toevoegen nieuw kopje: relatie met eventuele omlegging N229
- Toevoegen nieuw kopje: oversteek kruispunt N410-N229

##### Paragraaf 5.5 Water

Onderdeel 'relatie met het plangebied' actualiseren.

##### Toevoegen aan toelichting

Paragraaf over beeldkwaliteit

##### Bijlagen bij toelichting

Bijlage 5\_waterhuishoudkundig plan: concept rapport vervangen door actuele versie van het rapport.

##### Toevoegen aan bijlagen toelichting

Mobiliteitsscan woningbouwlocatie Het Burgje te Odijk  
Beeldkwaliteitsplan

#### **Regels**

##### Artikel 3 Cultuur en ontspanning

Opnemen regeling voor instandhouding van de karakteristieke verschijningsvorm van de hooiberg.

##### Artikel 4 Groen

- Bouwregels: aangeven dat ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' geen bouwwerken zijn toegestaan.
- Afwijken van de bouwregels: via afwijkingsbevoegdheid mogelijkheid voor bouwwerken op gronden met de aanduiding 'landschapswaarden', mits het behoud en instandhouding van de hoogstamboomgaard gewaarborgd blijft.

- Kapverbod opnemen voor het kappen van de hoogstamboomgaard, met uitzondering van regulier beheer en onderhoud.

#### Artikel 8 Woongebied

- Maximaal bebouwingspercentage voor artikel 8.2.4 en 8.2.5. (respectievelijk twee-aaneen gebouwde woningen en meer aaneen gebouwde woningen) in de planregels opnemen.
- Artikel 8.4 (afwijken van de bouwregels): onder a. is een verkeerde verwijzing opgenomen. Verwezen moet worden naar het bepaalde in 8.2.2., onder b.

#### Artikel 12 Algemene bouwregels

Aanpassen artikel 12.2 onder b.

#### **Verbeelding**

Aanpassen begrenzing bestemming Water.