

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

BUURTSCHAPPEN VAN ODIJK

Gemeente Bunnik

Opdrachtnummer : 75.27

IDnr. : NL.IMRO.0312.bpODKbuurtschappen-va01

Datum : januari 2018

Versie : 7

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 8 maart 2018

INHOUDSOPGAVE van de Toelichting

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VOORGESCHIEDENIS.....	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING	10
2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE PLANGEBIED	11
2.2	OVERIGE FUNCTIES IN DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED	12
2.3	INFRASTRUCTUUR	12
2.4	BODEM EN GEOMORFOLOGIE	15
2.5	LANDSCHAP.....	16
2.6	NATUUR.....	20
3	BELEIDSKADER.....	21
3.1	RIJKSBELEID.....	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	24
3.3	REGIONAAL BELEID	29
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	32
4	PLANBESCHRIJVING.....	42
4.1	INLEIDING EN UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN	42
4.2	BUURTSCHAP DE HEUVELTJES	43
4.3	BUURTSCHAP HET BURGJE	43
4.4	VERKEER.....	43
4.5	BEELDKWALITEIT	48
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	49
5.1	GELUID	49
5.2	LUCHTKWALITEIT	51
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	54
5.4	BODEM.....	58
5.5	WATER.....	60
5.6	ECOLOGIE.....	64
5.7	ARCHEOLOGIE	72
5.8	CULTUURHISTORIE	76
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	80
5.10	DUURZAAMHEID	83
5.11	TOETSING AAN MER-WETGEVING	85
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	87
6.1	ALGEMEEN	87
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	88
6.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN.....	88
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	93
7.1	EXPLOITATIEPLAN	93
7.2	GRONDVERWERVING TEN BEHOEVE VAN DE ONTSLUITING	94
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	95
8.1	VOORBEREIDINGSFASE	95
8.2	ONTWERPFASE	96
8.3	VASTSTELLINGSFASE.....	96

Bijlagen bij toelichting:

1. Stec Groep, 'Laddertoets de buurtschappen van Odijk', 6 november 2017;
2. Omgevingsdienst Regio Utrecht, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ontwikkeling De Graven en 't Burgje te Odijk', 29 september 2016.
3. PJ Milieu bv, 'Historisch (bodem)onderzoek Weteringsdijk - Vinkenburgweg Odijk', 9 september 2016;
4. PJ Milieu bv, 'Verkennend bodem-, asbest in grond- en asfaltonderzoek Weteringsdijk - Vinkenburgweg Odijk', 1 februari 2017;
5. Stegehuis Infra, 'Waterhuishoudkundig plan Buurtschappen van Odijk', 24 november 2017;
6. Ecogroen, 'Natuurtoets Buurtschappen Odijk', 24 februari 2017;
7. Sweco, 'Mobiliteitsscan Woningbouwlocatie Het Burgje te Odijk', 29 maart 2017;
8. ADC ArcheoProjecten, 'Gevonden te Odijk: een crematiegrafveld uit de Romeinse tijd en een hofstede uit de Late Middeleeuwen. Een Inventariserend Veld Onderzoek door middel van proefsleuven' (ADC-rapport 4293), februari 2017;
9. Arcadis Landschapsarchitectuur & Stedenbouw, 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Odijk 't Burgje', 24 mei 2017;
10. Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening behorend bij het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk (mei 2017);
11. Eco-Line, 'Ecologisch onderzoek - Vervolgonderzoek boomgaard en opstallen Het Burgje te Odijk', 22 september 2017;
12. ADC ArcheoProjecten, 'Erf Het Burgje te Odijk, gemeente Bunnik. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek' (ADC-rapport 4375), 14 augustus 2017;
13. Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk (januari 2018, gewijzigd vastgesteld op 8 maart 2018).

1 INLEIDING

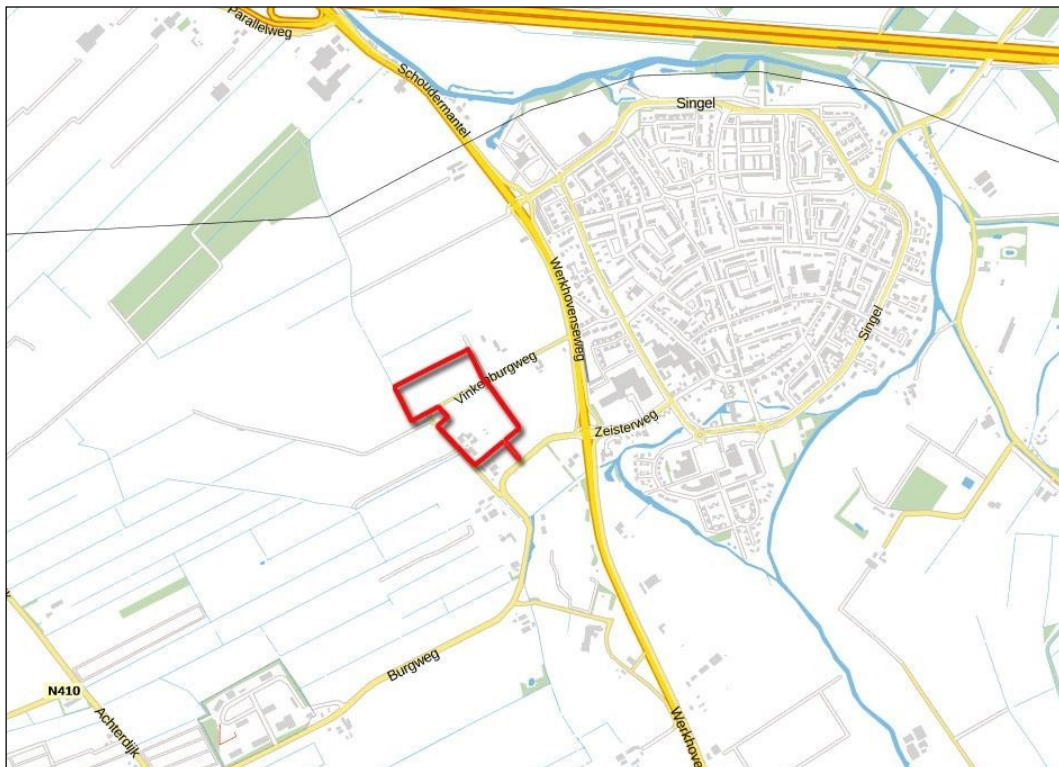
1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt de beoogde nieuwe woningbouwontwikkeling rond de boerderij Het Burgje, even ten westen van de kern Odijk. Het betreft een plan voor de ontwikkeling van de zogenaamde 'Buurtschappen van Odijk' waarvoor na een lange voorgeschiedenis een aanbestedingsprocedure is uitgeschreven. Uitgegaan wordt van een nieuwe woningbouwontwikkeling van maximaal 150 grondgebonden woningen verdeeld over 2 aangrenzende buurtschappen, in een dorpse en landelijke omgeving, waarbij kleinschalig en duurzaam wonen in het groen centraal staat.

De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' uit 1982, waarin de locatie nog een agrarische bestemming heeft. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' is beoogd om deze nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk te maken en daarvoor de juridisch-planologische kaders aan te geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Odijk, even ten westen van de N229 (Schoudermantel/Werkhovenseweg), en even ten noorden van de N410 (Burgweg). Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Weteringsdijk en Vlowijker Wetering. Het plangebied wordt doorsneden door de Vinkenburgweg. Verder wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. In figuur 1 is de ligging van het gebied en de bijbehorende plangrens aangegeven.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied op de topografische kaart (bron: Kadaster)

1.3 Voorgeschiedenis

Het plan voor woningbouw ten westen van de kern Odijk kent een lange voorgeschiedenis. Om de nu voorliggende plannen in perspectief te plaatsen, wordt in deze paragraaf op hoofdlijnen een overzicht gegeven van de (beleids)uitgangspunten en keuzes die in het verleden zijn gemaakt.

2008 -2009

Op 31 januari 2008 heeft de gemeenteraad het *Structuurplan Gemeente Bunnik 2007- 2015* vastgesteld. Het structuurplan vormde de basis voor de uitbreiding van de kern Odijk en de omlegging van de provinciale weg (N229), tezamen ook wel bekend onder de projectnaam Odijk-west of 'Nieuwe Wijk voor Odijk'. Het structuurplan is de ruimtelijke uitwerking van de *Toekomstvisie Bunnik 2004* en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010.

Om met het project 'Nieuwe Wijk voor Odijk' aan de slag te kunnen, is een *Plan van Aanpak Odijk-West* opgesteld dat door de raad op 26 februari 2009 is vastgesteld. In het Plan van Aanpak zijn de randvoorwaarden neergezet voor de planontwikkeling. Hoofddoelstelling van het project is het realiseren van 1.000 woningen in de vorm van een landelijk-dorpse wijk ten westen van de bestaande kern Odijk en de omlegging van de provinciale weg N229 in de periferie van deze nieuwe woonwijk.

Omdat de beoogde uitbreiding in het provinciale beleid (structuurvisie) niet is opgenomen is overleg met de provincie Utrecht gevoerd. In reactie op het Structuurplan van de gemeente Bunnik gaven Gedeputeerde Staten van Utrecht op 15 juli 2008 aan positief tegenover de ontwikkeling van Odijk-west met 1.000 woningen te staan. Wel stelden zij voorwaarden aan de ontwikkeling; het plan moet ruimtelijk en landschappelijk ingepast zijn waarbij rekening wordt gehouden met het Nationaal Landschap Rivierengebied.

2010

Op verzoek van de raad is in de daarop volgende onderzoeksfase een tussenrapportage opgesteld: *het Visiedocument*. In het visiedocument Odijk-west (vastgesteld door de raad op 25 februari 2010) zijn de visie en bijbehorende ambities op de ontwikkeling van Odijk-west beschreven. De visie is opgebouwd uit drie delen:

1. Een ruimtelijke visie, waarbij de inpassing van Odijk-west in de bestaande situatie centraal staat ("landelijk dorps").
2. Een gebruikvisie, waarbij de functionele omstandigheden aan "kindvriendelijkheid" worden getoetst.
3. Een duurzaamheid en energievisie, waarin de kansen en knelpunten zijn omgezet naar speerpunten voor een duurzame ontwikkeling van Odijk-west.

Vervolgens is een *Voorlopige Eindrapportage Nieuwe Wijk voor Odijk* opgesteld (juli 2010), waarin de ambities zijn aangescherpt en een proefverkaveling is opgesteld.

Al snel werd duidelijk dat het plan met de gestelde randvoorwaarden en (hoge) ambities financieel niet haalbaar is. Deels vanwege de economische crisis die zijn intrede had gedaan.

Deels houdt dat verband met de ambities om in het gebied een aantrekkelijk landelijk-dorps woonmilieu te creëren, wat relatief hoge realisatiekosten met zich mee brengt. Deels houdt het ook verband met de voorgenomen omlegging van de N229, waarbij de kosten vooralsnog geheel gedragen worden door de Nieuwe wijk voor Odijk en wordt omgelegd nog voordat woningbouw plaatsvindt. Dat bleek een onhaalbare opgave en optimalisatie is geboden.

In deze periode werd door de provincie Utrecht de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) opgesteld. Hierbinnen is de locatie Nieuwe Wijk voor Odijk als uitbreidingslocatie aangeduid met een bol. Dit houdt in dat hier maximaal 1.000 woningen gebouwd kunnen worden. Om de locatie ruimtelijk mogelijk te maken is na vaststelling van de PRS geen ontheffing van GS meer nodig. De provincie stelt wel randvoorwaarden aan het concretiseren van de locatie. De ruimtelijke afweging heeft al plaatsgevonden. De provincie geeft in de PRS aan dat voor de Nieuwe Wijk voor Odijk mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn voor de bereikbaarheid en doorstroming. Uitgangspunt voor de genoemde uitbreiding is dat de financiering van de gewenste omlegging van de N229 en eventuele aanvullende maatregelen volledig worden gefinancierd binnen de totale exploitatie van het gebied.

2011 - 2012

In oktober 2011 is een 'Definitieve Eindrapportage Onderzoeksfase Nieuwe Wijk voor Odijk' opgesteld.

Essentieel onderdeel van de definitieve eindrapportage is de beschrijving van de optimalisatiemogelijkheden ter vergroting van de planeconomische haalbaarheid van het project. Hiervoor zijn meerdere planeconomische modellen doorgerekend;

1. Oprekmodel: uitgangspunt is om meerdere kaders beperkt op te rekken; verhoging woningaantal naar 1.250 en omlegging van de N229 halverwege de looptijd;
2. Starten met omlegging N229: belangrijkste uitgangspunt in dit model betreft het omleggen van de N229 voordat de eerste woningen worden opgeleverd. Optimalisatie is daarbij gezocht in het oprekken van andere kaders: 30% sociale huur is gewijzigd naar 15% sociale koop en 15% sociale huur en daarnaast een verdere ophoging van het woningaantal naar 1.350.
3. Geen omlegging N229: Hier is vastgehouden aan de kaders (1.000 woningen en 30% sociale huur), met uitzondering van de omlegging van de weg. De N229 blijft in dit model liggen en de groenzone (met grondwal) komt tussen de N229 en de nieuwe wijk te liggen. Aan de zijde van bestaand Odijk wordt een geluidscherm geplaatst. Om de barrièrewerking te verminderen is in dit model rekening gehouden met een stelpost om een multifunctioneel viaduct te realiseren. Naast dit viaduct wordt op twee locaties een fiets/voetgangerstunnel gerealiseerd, zodat veiligheid wordt gewaarborgd.

Naast deze modellen zijn ook twee alternatieven onderzocht, namelijk;

- A. Stoppen: Bij dit alternatief is inzichtelijk gemaakt wat het financiële resultaat is als het project wordt stopgezet.
- B. Organische groei: Dit concept gaat uit van gefaseerde ontwikkeling van

deelgebieden met een overzienbaar risicoprofiel. Het uitgangspunt is dat na ieder deelgebied gestopt moet kunnen worden en daarmee is het flexibel om in te springen op marktontwikkelingen.

Mede op basis van definitieve eindrapportage heeft de gemeenteraad van Bunnik in april 2012 een besluit genomen om het concept organische groei voor Odijk verder te onderzoeken.

Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 28 november 2013 besloten om het oorspronkelijke plan Nieuwe Wijk voor Odijk, inclusief de hierin opgenomen ambities, te beëindigen. Nieuwe marktomstandigheden, een wijzigende rol van de overheid, en het effect van de economische crisis op de financiële situatie van de gemeente, hebben de raad ertoe bewogen om niet verder te gaan met grootschalige woningbouwontwikkeling, maar een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een kleinschalige woningbouwontwikkeling op locatie Het Burgje op basis van uitnodigingsplanologie.

Deze vorm van planontwikkeling is nader uitgewerkt samen met raad en college, klankbordgroep en marktpartijen (in de vorm van marktconsultatie). Met minimale randvoorwaarden, ruimte voor eigen inbreng en creativiteit door de markt, is de aanbesteding voorbereid voor locatie Het Burgje.

2015-2016

Medio 2015 is gestart met de nationale niet openbare aanbesteding met voorselectie. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en visie waren de belangrijkste kwalitatieve criteria. Deze wogen zwaarder dan de prijs. De aanbesteding is gewonnen door Nijhuis Bouw BV met een plan voor de ontwikkeling van De Buurtschappen van Odijk. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 150 grondgebonden woningen verdeeld over 2 aangrenzende buurtschappen, in een dorps- en landelijke omgeving, waarbij kleinschalig en duurzaam wonen in het groen centraal staat. Boerderij Het Burgje en het erf worden opgeknapt en krijgen functies met meerwaarde voor het plan en de omgeving.

2017

In maart 2017 heeft de raad via een motie aan het college van burgemeester en wethouders 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 in 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

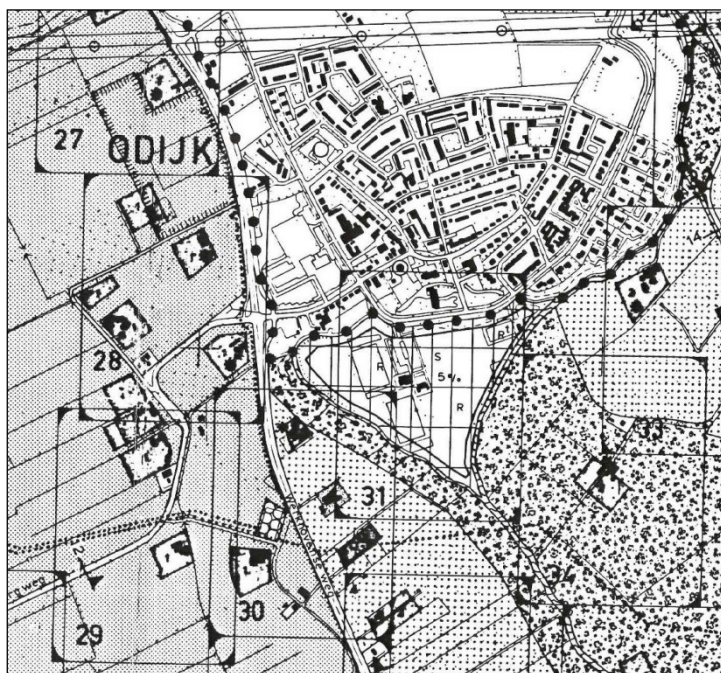
voor inwoners van Bunnik en mensen uit de regio binnen krachtige dorpen. Groei schept daarnaast kansen op het gebied van mobiliteit, namelijk een goede doorstroming van het verkeer naar de A12 en A27 en om een autoluw en veilig buitengebied te realiseren. Ten derde kan de gemeente daardoor het fraaie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

De motie van de gemeenteraad heeft geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van locatie Het Burgje kán, gelet op ligging en invulling, een opmaat zijn voor een grotere woningbouwontwikkeling. Daarnaast vormt de locatie geen belemmering voor een eventuele omlegging van de N229.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie van de Buurtschappen Odijk geldt nog steeds het bestemmingsplan Landelijk gebied 1982. In 2009 is dit bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1982 grotendeels vervangen, maar niet de gronden van 'Odijk-West'. Destijds was al woningbouw voorzien op deze locatie. De ontwikkeling van Odijk-West voor woningbouw is echter nooit van de grond gekomen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de herziening daarvan in 2011 is Odijk-West om die reden als een witte vlek opgenomen. In 2013 is het grootste gedeelte van Odijk-West opgenomen in het consoliderende bestemmingsplan 'Vinkenburg', met een actuele bestemmingsregeling voor de bestaande situatie. Op de onderhavige locatie van De Buurtschappen Odijk was toen al de ontwikkeling van woningbouw voorzien en om die reden buiten het bestemmingsplan 'Vinkenburg' gelaten.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding (plankaart) ter hoogte van het plangebied, als onderdeel van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1982'

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 1982 hebben de agrarische gronden de bestemming 'Agrarisch gebied I' en de boerderij Het Burgje met erf de bestemming 'Agrarisch bouwperceel I'.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte beschrijft hoofdstuk 8 de wijze waarop burgers en maatschappelijke instanties betrokken zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Tevens bevat hoofdstuk 8 de resultaten van het formele vooroverleg met instanties over het plan.

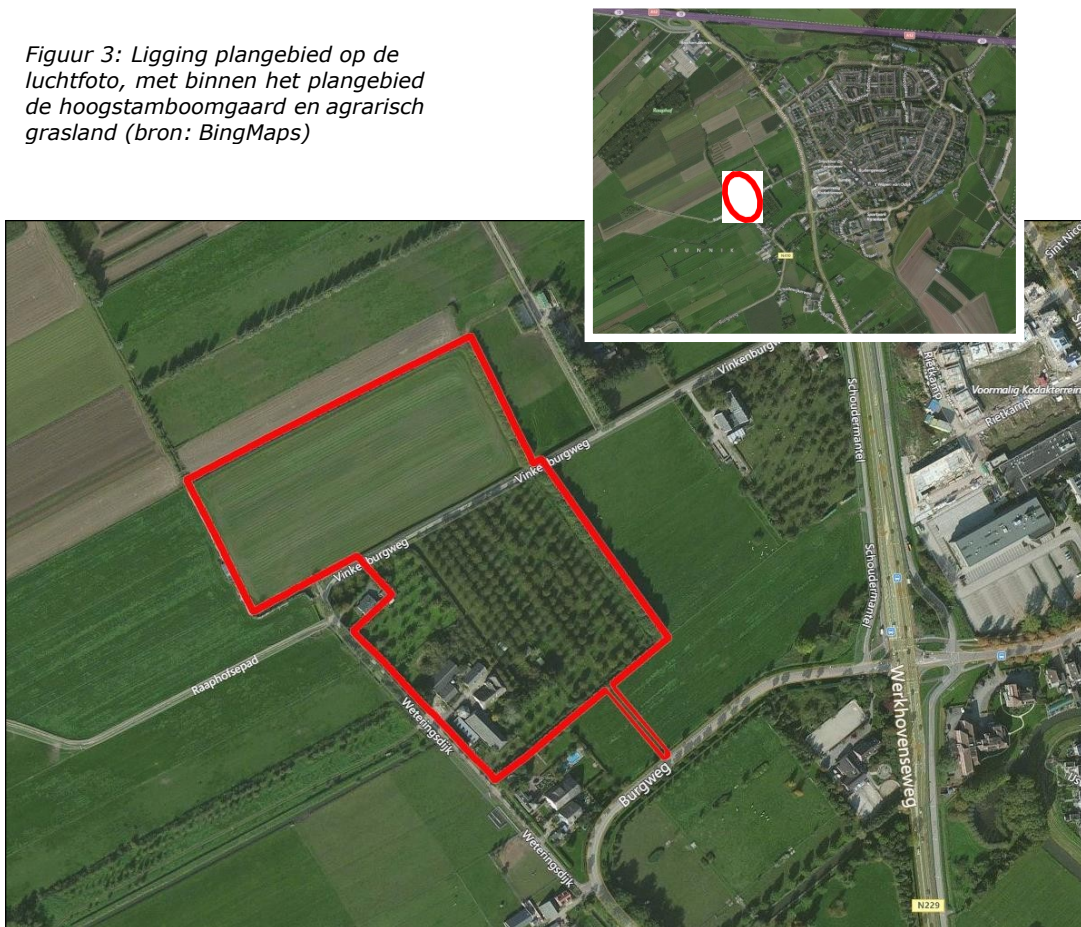
2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele situatie plangebied

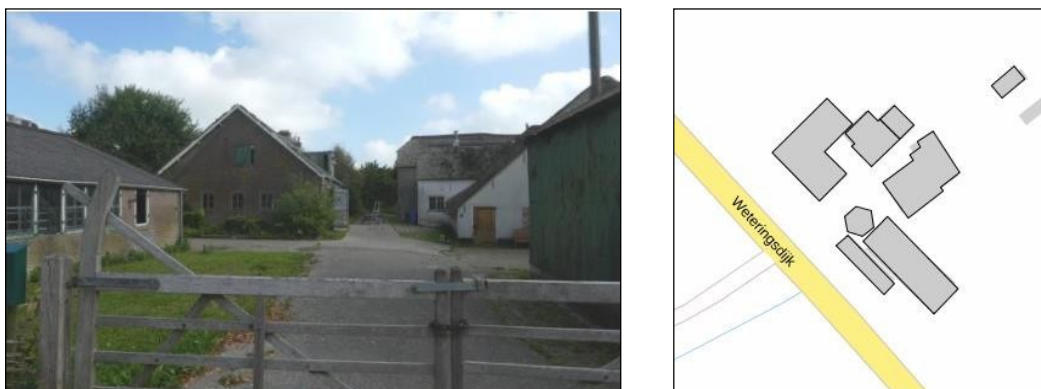
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Odijk en wordt ongeveer in het midden doorsneden door de Vinkenburgweg. Ten noorden van de Vinkenburgweg bestaat het plangebied uit circa 2,5 hectare agrarisch grasland/akkerbouwland. Ten zuiden van de Vinkenburgweg bestaat het plangebied uit circa 4 hectare hoogstamboomgaard.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Weteringsdijk en Vlowijker Wetering en aan de overige zijden door opgaand groen.

Figuur 3: Ligging plangebied op de luchtfoto, met binnen het plangebied de hoogstamboomgaard en agrarisch grasland (bron: BingMaps)



Op het voormalige boerenerf Weteringsdijk 6-8 zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van boerderij Het Burgje aanwezig, waaronder de gemeentelijk monumentale krukhuisboerderij Het Burgje en een karakteristieke hooiberg. De boerderij wordt momenteel gebruikt voor dagbesteding, o.a. met een werkplaats. Achter het voormalige boerenerf Weteringsdijk 6-8 is de hoogstamboomgaard gesitueerd.



Figuur 4: Diverse bebouwing op voormalig boerenerf Weteringsdijk 6-8

Via de Vinkenburgweg is er een ontsluiting op de parallelweg langs de Schoudermantel (N229) en via de Weteringsdijk is er een ontsluiting op de Burgweg (N410) en de N229 (Schoudermantel/Werkhovenseweg).

2.2 Overige functies in de omgeving van het plangebied

Wonen

Aan de Weteringsdijk 10 grenzend aan het plangebied is een burgerwoning aanwezig. Deze woning is omgeven door een fruitboomgaard. Ook het aangrenzende perceel Weteringsdijk 4 heeft een woonfunctie.

Landbouw

De omgeving van het plangebied is momenteel voornamelijk agrarisch in gebruik. Ten noorden van het plangebied komt vooral akkerbouw en fruitteelt voor. Ten zuiden van het plangebied zijn de gronden vooral in gebruik als grasland en fruitteelt. De omgeving kenmerkt zich door het open agrarische karakter, afgewisseld met het kleinschalige karakter van fruitteelt en boerderijen. De agrarische percelen zijn nu op verschillende plekken aangesloten op het wegennet. Er loopt een parallelstructuur langs de Schoudermantel/Werkhovenseweg (N229) vanaf de aansluiting Odijk-noord tot en met de aansluiting met de Burgweg (N410). Daarnaast zijn er op de N410 enkele ontsluitingen en worden de Vinkenburgweg en de Weteringsdijk gebruikt om percelen te bereiken.

In de directe omgeving van het plangebied zijn nog een viertal agrarische bedrijven aanwezig. Daarvan is alleen het bedrijf aan de Vinkenburgweg 2 op korte afstand van het plangebied relevant (zie paragraaf 5.9).

2.3 Infrastructuur

2.3.1 Autoverkeer

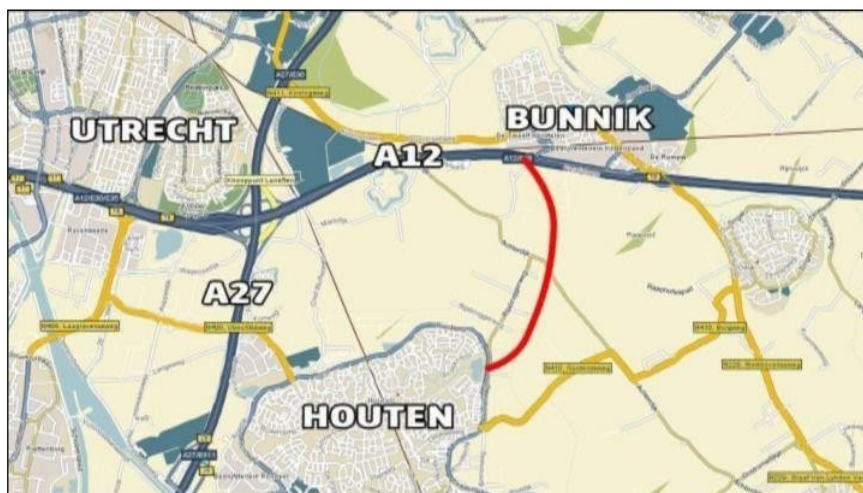
Het plangebied ligt in de nabijheid van de op- en afrit van de rijksweg A12 (Bunnik) en de Schoudermantel/Werkhovenseweg. Deze provinciale weg (N229) vormt de verbinding tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede, via de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven.

Even ten zuiden van het plangebied loopt de Burgweg, eveneens een provinciale weg (N410), die als hoofdontsluitingsweg van en naar Houten functioneert. Via de Burgweg en de kruising met de Schoudermantel/Werkhovenseweg is het plangebied ook verbonden met het

dorp Odijk.



Figuur 5: Overzicht voornaamste wegen in en om het plangebied



Figuur 6: Ligging Rijsbruggerwegtracé

De Vinkenburgweg en de Weteringsdijk hebben een geringe doorgaande functie en dienen vooral als ontsluiting van de aangrenzende woningen en agrarische bedrijven. Het halfverharde Raaphofspad dient vooral ter ontsluiting van landbouwgronden.

In het landelijk gebied tussen Houten, Bunnik en Odijk vormt de aanwezigheid van veel ongewenst (sluip)verkeer een probleem. Tevens is sprake van een

minder veilige situatie, vooral voor fietsers en voetgangers. Het buitengebied wordt belast met sluisverkeer vanuit de richting Wijk bij Duurstede naar Houten en vice versa. Dezelfde problematiek is aan de orde tussen Bunnik en Zeist.

Voor de aansluiting van Houten op de A12 is enkele jaren geleden door het buitengebied van Bunnik heen de verbindingsweg Houten-A12 gerealiseerd, het zogenaamde Rijsbruggerwegtracé.

2.3.2 Openbaar vervoer

De kern Odijk wordt, evenals de kernen Bunnik en Werkhoven, door middel van een busverbinding met Utrecht verbonden. Deze route loopt onder andere via de provinciale weg N229 (Schoudermantel/Werkhovenseweg).

Op de spoorlijn Arnhem-Utrecht vindt intensief treinverkeer plaats. De stoptreinen op dat traject stoppen op station Bunnik. Ook het station van Driebergen-Zeist ligt dicht bij de gemeente Bunnik en wordt vooral door inwoners van Odijk veel gebruikt. Beide stations liggen op ca. 2,5 tot 3 kilometer afstand van het plangebied.

2.3.3 Langzaam verkeer

In de gemeente Bunnik is geen gesloten fietsnetwerk aanwezig. In het buitengebied zijn vaak geen voorzieningen aangebracht voor fietsers, wat fietsen daar minder veilig maakt. Dit geldt overigens niet voor de provinciale weg N229 (Schoudermantel/Werkhovenseweg) waar een vrijliggend fietspad aanwezig is. Op de Burgweg zijn markeringsstroken voor fietsers aangebracht.

2.3.4 Kabels en leidingen

In de omgeving van het plangebied lopen tracés van diverse (hoofd)transportleidingen.

In oostwestelijke richting ten noorden van Odijk (in de richting van de A12) loopt een hoogspanningsnet voor de regionale stroomdistributie (150kV). Voor de leiding geldt een toetsingszone van 27,5 m (zakelijk rechtstroom) en een veiligheidszone van 80 m aan weerszijden. Onder het hoogspanningsnet mag niet worden gebouwd. In paragraaf 5.3 'externe veiligheid' wordt hier nader op ingegaan.

In de omgeving van het plangebied liggen een drietal hogedruk aardgasleidingen. Het gaat om een hoofdtransportleiding (A-501) en twee regionale transportleidingen (W506) die in het gasdistributiestation aan de Schadewijkerweg eindigen. Ook hierop wordt in paragraaf 5.3 'externe veiligheid' nader ingegaan.

Opgemerkt wordt dat de kernen in de gemeente Bunnik door middel van rioolpersleidingen zijn aangesloten op het riool. De rioolwaterzuivering bevindt zich in Bunnik, op het bedrijventerrein 'De Rumpst', buiten het plangebied. De rioolpersleidingen lopen van 't Goy (Gemeente Houten) naar Werkhoven, van Werkhoven naar Odijk en van Odijk naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Bunnik.

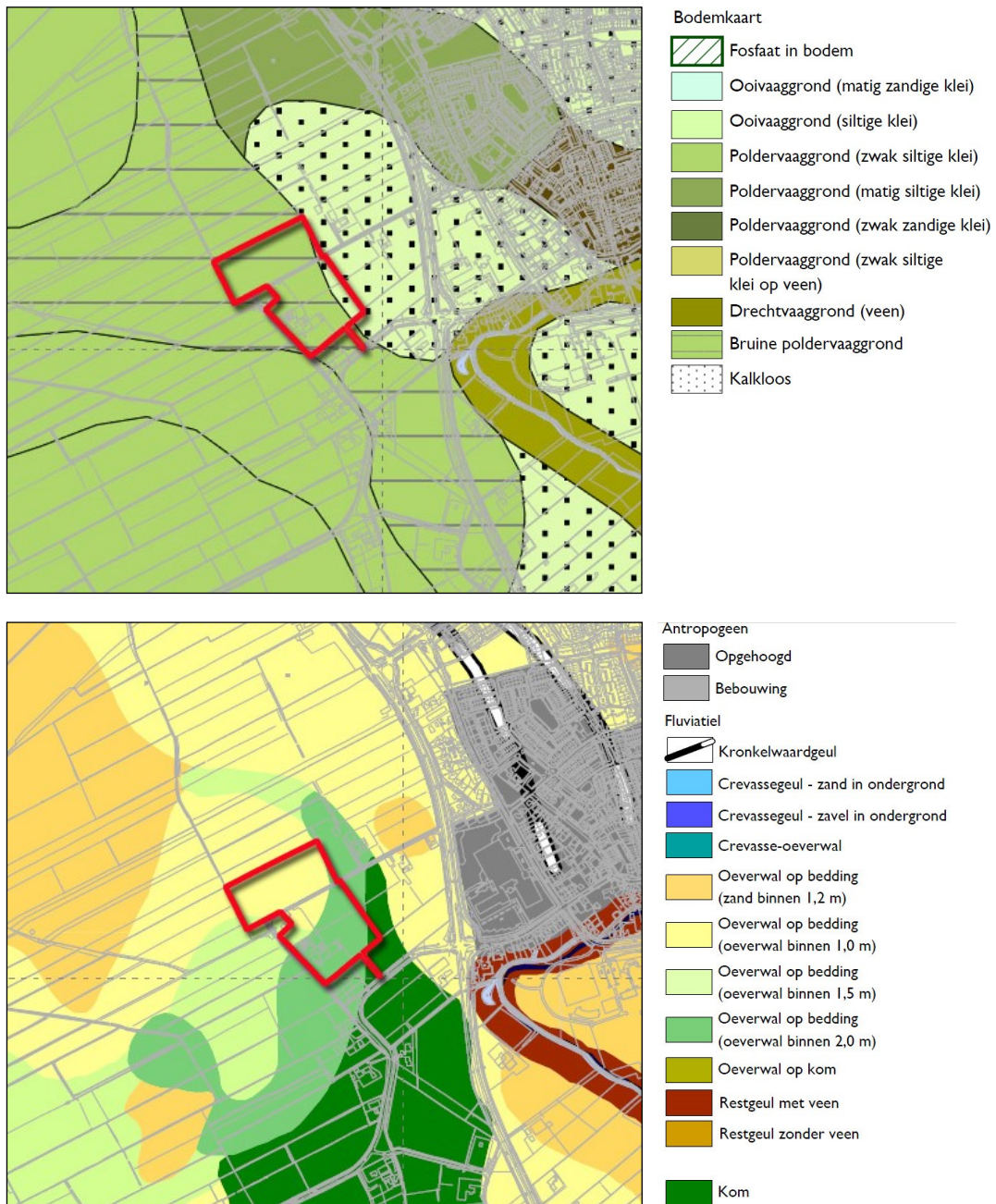
Tenslotte is er een brandstofleiding aan de zuidzijde van de A12 aanwezig. Ook deze leiding, met een vrijwaringszone van 5 meter, ligt buiten het plangebied.

2.4 Bodem en geomorfologie

2.4.1 Bodem

De bodemkundige ontwikkeling is bepaald door de geschiedenis van de Rijn en de Kromme Rijn. Bodemkundig heeft het Kromme Rijngebied de kenmerken van een oud rivierengebied; meer of minder zandige kleien, lichte accidenteringen en oude bochtige watergangen.

Tussen de oude beddingen van voormalige rivierlopen, de stroomruggen en de komgronden, bestaat een verscheidenheid aan bodemtypen. Deze zijn gevormd door de destijds onbedijkte rivier met een grillig karakter en een zich voortdurend verplaatsende bedding. De bodem in de kommen wordt gekenmerkt door een kalkloze poldervaaggrond van zware klei.



Figuur 7: Bodem- en geomorfologische kaart, met ligging plangebied (bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven (oktober, 2011))

2.4.2 Geomorfologie

Het grondgebied van de gemeente Bunnik behoort geomorfologisch gezien tot het rivierengebied en is gedurende het Holoceen (de afgelopen 10.000 jaar) gevormd. Het is bijna volledig opgebouwd uit enkele, zich in de tijd opvolgende stroomruggen.

Van west naar oost kunnen meandergordels van circa 0,5 tot 1 km breedte worden onderscheiden met diverse restgeulen.

Het landschap wordt gekenmerkt door een complex van stroomgordelafzettingen met restgeulen van voormalige Rijntakken en relatief kleine komgebieden. De geulen zijn diep ingesneden in de onderliggende zandige pleistocene ondergrond. In de oever- en komafzettingen (gele kleur geomorfologische kaart) wordt de ondergrond gevormd door onverspoelde, fijnzandige eolische afzettingen van de Formatie van Twente.

De ruimtes tussen de stroomruggen zijn smal. Hier liggen de rivierkomvlaktes met enkele verspreide crevasse- (=oeverdoorbraak) afzettingen. De dikte van dit pakket Holocene afzettingen neemt in westelijke richting toe van 0 tot bijna 10 m. Het bestaat uit rivierafzettingen (klei en zand).

De oude bedding met oeverwallen (lichtgroene kleur, geomorfologische kaart) van de Kromme Rijn is de meest zichtbare aardvorm binnen het grondgebied van de gemeente Bunnik.

2.5 Landschap

2.5.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van een afwisselend rivierenlandschap, met zogenaamde oeverwallen / stroomruggen en kommen.

De in het oosten gelegen Utrechtse Heuvelrug, achtergebleven na de voorlaatste ijstijd, heeft een belangrijk rol gespeeld in het ontstaan van het gebied. De rivieren zijn hierdoor afgebogen naar het westen en hebben in oost-westrichting hun sporen nagelaten in het landschap. Op basis van die omstandigheden heeft de occupatiegeschiedenis haar sporen nagelaten.

Nadat de oeverwallen in gebruik waren genomen is men gaan zoeken naar mogelijkheden om de nattere komgronden te ontginnen.

De duidelijke verschillen in bewonings- en verkavelingspatronen die hierdoor zijn ontstaan zijn nog steeds herkenbaar in het gebied, maar zijn door voortgaande technologische ontwikkelingen in de landbouw wel aan vervaging onderhevig.

Occupatiegeschiedenis

In de Romeinse tijd fungeerde de meandergordel van de Kromme Rijn als hoofdafvoer van het Utrechtse stroomstelsel van de Rijn. De Kromme Rijn was niet bedijkt zodat het buitengebied van de gemeente Bunnik, waaronder het plangebied, regelmatig onder water stond en veel klei- en zandafzettingen plaatsvonden.

Bewoning vond plaats op de hogere delen van de stroomruggen. Het landschap bestond uit kleine gehuchten tussen akkers, boomgaarden en hooilanden, verbonden door grotere en kleinere wegen, paden en sloten. Na de Romeinse tijd werden veel nederzettingen verlaten en nam het totaal aan cultuurlandschap in dit gebied sterk af.

In de Vroege Middeleeuwen ontstonden de eerste nederzettingen van de

dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven langs de oevers van de Kromme Rijn. In Vinkenburgh liggen mogelijk historische wortels van het huidige Odijk. Een vroegmiddeleeuwse curtis (hof, landgoed) wordt namelijk geassocieerd met de latere hofstede Vinkenburgh (of Terborch). Deze bevond zich waarschijnlijk op de plaats waar nu Het Burgje staat. Rond 900 ontstond toen 'Lodichem', bestaande uit enkele huisjes en boerderijen, op de plaats waar nu Odijk ligt. In de 11^e eeuw werd er een kapel gebouwd, maar deze is in de eeuwen erna weer afgebroken. In de nabijheid is in 1548 het huidige Witte Kerkje gebouwd, al is daar later veel aan gebouwd, verbouwd, gesloopt en gerestaureerd. Het duurde tot halverwege de vorige eeuw, dat Odijk uitgroeide tot meer dan een kerk en een paar boerderijen.

De eerste grootschalige ontginningen van de stroomruggen, in blokvormige percelen, vonden plaats vanaf de 8^e eeuw. Om de nederzettingen te beschermen tegen het indringende water zijn in die periode diverse dwarsdijkjes aangelegd. Een voorbeeld hiervan is het Oostro(u)mdijkje (ten zuiden van het plangebied, nabij Werkhoven).

Vanaf de elfde eeuw ontstond bovendien de behoefte aan meer bouwland, waardoor ook de lager gelegen komgebieden werden ontgonnen. Verschillende ontginningsassen die vanuit de oude kernen van Houten, Werkhoven en Odijk de komgebieden in liepen, zijn nog steeds herkenbaar. Voorbeelden hiervan zijn de Loerikseweg, Odijkerweg, Koedijk en de Wulfsedijk (allen buiten het plangebied). De weg westelijk van de Kromme Rijn (ter plaatse van de huidige N229) kan beschouwd worden als ontginningsbasis; de weg die Werkhoven verbond met Odijk en Odijk met Bunnik.

Het patroon van de oude natuurlijke waterlopen en restgeulen vormde de basis voor het afwateringssysteem aangevuld met afwateringsloten welke parallel aan elkaar werden gegraven. Het gevolg was een vrij regelmatige opstreckende verkaveling. Om wateroverlast tussen de ontginningen onderling te voorkomen, zijn zijkades aangelegd. Het eerste stukje van de Burgweg is zo'n zijkade.

In hoeverre hierin zich nog restanten van het Romeinse cultuurlandschap verschuilen is niet duidelijk. Eveneens is onduidelijk in hoeverre de laatmiddeleeuwse ontginningen voortborduurden op de ontgonnen percelen uit de Vroege Middeleeuwen.

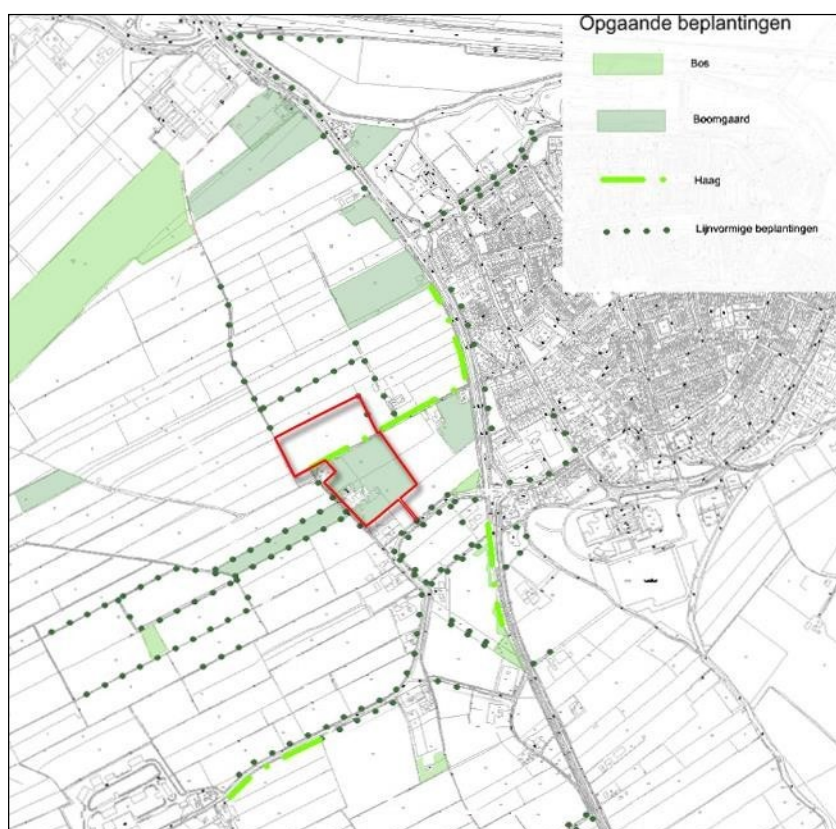
Wel bestaat de mogelijkheid dat de Romeinse limes met twee tracés binnen het plangebied in de ondergrond aanwezig is. Deze Romeinse militaire hoofdweg en bijbehorende structuren langs de grens van het Romeinse rijk, verbond de castella bij Vechten (Fectio) en Wijk bij Duurstede/Rijswijk (Levefanum) met elkaar en maakte deel uit van een belangrijke doorgaande Romeinse weg van Katwijk tot Mainz. In paragraaf 5.7 van deze plantoelichting wordt daar ook op ingegaan.

Ten behoeve van de planontwikkeling zal uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsvinden.

De grote vruchtbaarheid van de grond en de vele overgangen in bodemtypen hebben veel gemengde bedrijven doen ontstaan, die vrij kleinschalig van opzet waren. De zavelige stroomruggronden, zowel langs de Kromme Rijn als ten zuiden van de Achterdijk, waren rond 1900 voor een groot deel in gebruik als akkers. Rondom de oude dorpskern van Bunnik, Odijk en Werkhoven lagen veel hoogstamfruitboomgaarden, zoals bij Het Burgje. De zavelige grond was

verkaveling. Het landschap is vlakker dan de gronden langs de Kromme Rijn, en kent ook een afwisseling van open en meer besloten terreinen door de aanwezigheid van bosschages, fruitteelt en lintbebouwing. Dit (half)open landschapsbeeld bestaat daarom vooral uit de volgende waarden: landschapselementen langs kavelgrenzen en/of sloten, een licht slingerend wegenpatroon op en nabij de stroomruggen en een rechtlijnig wegenpatroon in de lagere delen (veelal kommen), langs de ontginningsbasis. Specifiek in het plangebied komen lijnvormige beplantingen voor in de vorm van laanbeplantingen, perceelsrandbeplantingen, hagen en opgaande oeverbegroeiing. Maar daarbij gaat het veelal om onregelmatige en onderbroken lijnen, die in beperkte mate de structuur van het landschap accentueren. Zo heeft de Burgweg, met uitzondering van de hagen, een onregelmatige laanbeplanting.

Het beeld van het plangebied wordt vooral bepaald door de hoogstamboomgaard bij Het Burgje. Langs de Weteringdijk staan pruimenbomen. Langs de Vinkenburgweg staan hoge hagen. Hoewel deze van oorsprong niet aanwezig zijn en later zijn ingepland, bepalen ze wel mede het beeld.



Figuur 9: Overzicht opgaande beplanting in en om het plangebied (bron: Visiedocument Odijk- West, 2009)

Buiten het plangebied is ook een sterke structuurdrager aanwezig, in de vorm van de laanbeplanting aan de Achterdijk. Ten noorden van de Vinkenburgweg is een meer open landschapsbeeld het kenmerk. Deze gronden kenmerken zich door een regelmatig opstreckende

verkaveling.

2.5.2 Strategie en uitgangspunten

Het plangebied is zo vormgegeven dat de twee beoogde nieuwe buurtschappen passen in de huidige landelijke omgeving, en zelfstandig kunnen functioneren. Maar ze kunnen ook de opmaat zijn naar een grotere gebiedsontwikkeling ten westen van Odijk. De kracht van de buurtschappen is dat er met een behoorlijke willekeur invulling kan worden gegeven aan een eventuele verdere woningbouwontwikkeling.

2.6 Natuur

Het plangebied kent in de huidige situatie vooral een agrarische functie en is ingericht met weilanden en fruitboomgaarden. De weilanden worden gebruikt voor begrazing door zowel schapen, koeien als paarden.

Ten noordwesten van het plangebied, op ca. 600 meter afstand, ligt het bosgebied 'De Raaphof'. Direct ten oosten van dit bosgebied stroomt de Vlowijkerwetering. De zuidzijde van het bosperceel grenst direct aan de daar gelegen maïsakker.

Ten noordoosten van het plangebied ligt de Kromme Rijn. De Kromme Rijn maakt deel uit van het stelsel van hoofdwatergangen in de gemeente Bunnik en is aangewezen als natte ecologische verbindingszone. In dat kader heeft de Kromme Rijn een functie voor het verplaatsen en uitwisselen van planten- en diersoorten tussen natuurgebieden.

In paragraaf 5.6 van de plandoelichting wordt nader op de natuur in en rond het plangebied ingegaan, waarbij ook aandacht wordt besteed aan andere natuuronderzoeken die voor het gebied zijn opgesteld.

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Door het nationale karakter van de SVIR en de relatief kleine schaal van de

ontwikkeling in het onderhavig bestemmingsplan(in relatie tot het rijksbeleid), heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met het nationale beleid. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Dit geldt onder andere voor het nationale belang nr. 10 uit de SVIR "*Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten*" omdat de aanwezige cultuurhistorische waarden in de gemeente Bunnik vooral worden bepaald door de Limes en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Beiden staan op de voorlopige Werelderfgoedlijst van UNESCO. De limes (grens van het Romeinse Rijk, veelal een weg) heeft betrekking op het plangebied. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan. Verder is het meer algemene belang van 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij een ruimtelijk besluit' van toepassing (nr. 13 uit de SVIR). In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door alle belangen zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben bovendien de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de beoogde woningbouw ontwikkeling is door de Stec Groep een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. Het rapport¹ is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven.

Actuele regionale behoefte, kwantitatief en kwalitatief

Volgens het rapport is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde planontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Op grond van de meest actuele prognose en de planlijst voor de gemeente Bunnik bedraagt de kwantitatieve woningbehoefte circa 910 woningen in de komende tien jaar. Daarbij kan het plan 'De buurtschappen van Odijk' volgens het rapport voorzien in diverse kwalitatieve woningbehoeften binnen de meer groene, dorpse en landelijk georiënteerde woonmilieus.

Uit het gehanteerde marktruimtemodel blijkt vooral marktruimte voor (middel)dure huurwoningen en dure koopwoningen. Het aanbod in de middensegmenten bij zowel de huur als koopmarkt is relatief groot afgezet tegen de vraag die is gebaseerd op een confrontatie van het bestedingspotentieel en woonvoorkeuren.

Buiten Bestaand Stedelijk Gebied

Het plangebied ligt buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Voor een nieuwe ontwikkeling buiten BSG moet worden nagegaan of de behoefte niet binnen BSG kan worden opgevangen.

In het rapport wordt getaxeerd dat inbreidingsplekken (binnen het BSG) waar het concept voor de buurtschappen in haar samenhang en beoogde kwaliteiten kan landen, niet beschikbaar (te maken) of geschikt (te maken) zijn.

Daarnaast blijft na de ontwikkeling van plan 'De buurtschappen van Odijk' kwantitatief ruim voldoende Ladderruimte (circa 760 woningen) beschikbaar

¹ Stec Groep, 'Laddertoets de buurtschappen van Odijk', 6 november 2017

om de geïnterpreteerde inbreidingslocaties 'te vullen'. Ook het provinciale streven om ten minste twee derde van de woningbouwopgaven binnenstedelijk op te vangen blijft hiermee voor de periode 2017-2027 haalbaar. Voor een deel houdt de gemeente Bunnik hiermee in haar woningbouwprogramma ook rekening door locaties als 'zacht' plan op te nemen. Voor de Ladder is het daarbij niet perse nodig om eerst alle inbreidingsplekken te vullen voordat aanspraak gemaakt kan worden op locaties buiten BSG.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling op de onderhavige locatie kan in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking worden gerealiseerd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Door de relatief kleine schaal van de ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan (in relatie tot het rijksbeleid), heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met het nationale beleid. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van

toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening. Vervolgens is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- **Accent op de binnenstedelijke opgave**

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

- **Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied**

De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de

ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d..

Toekomstige woonlocatie

De uitbreidingslocaties waarover de provincie overeenstemming heeft met de gemeente en die de provincie qua locatie ruimtelijk aanvaardbaar vindt, maar waarover nog geen ontwerp-planologisch besluit genomen is, zijn niet voorzien van rode contouren, maar zijn aangeduid als 'toekomstige woonlocatie'. Om de locatie ruimtelijk mogelijk te maken is geen ontheffing van GS nodig. Wel moet de noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de locatie worden onderbouwd conform de door de provincie aangegeven voorkeursvolgorde (duurzame verstedelijkingsladder). Voorts stelt de provincie enkele algemene ruimtelijke randvoorwaarden aan het concretiseren van deze locaties. Als aan de voorwaarden wordt voldaan kan de gemeente zonder meer de locatie ontwikkelen.

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Dit geldt onder andere voor kernrandzones.

In het provinciale beleid is een kernrandzone gedefinieerd als zijnde een zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op bebouwingskernen met een zogenaamde rode contour (stedelijk gebied). De kernrandzone levert als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. De Provincie Utrecht vindt omzetting van landbouwgrond naar groene en soms ook stedelijk gelieerde functies aanvaardbaar in deze kernrandzones, mits dit resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De aard en omvang van deze verstedelijking dient daarbij in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De provincie stimuleert gemeenten om hun kernrandzone(s) in breder verband te bekijken en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen.

De visie is echter niet verplicht. Indien (nieuwe) verstedelijking in een kernrandzone mogelijk wordt gemaakt kan dit ook onderbouwd worden in het ruimtelijk plan zelf, waarbij een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van belang is. Kwaliteitsverbetering speelt daarbij een rol. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone.

Landschap

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom beschermt de provincie de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Het plangebied behoort tot het landschap Rivierengebied. Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS)

Sinds enkele jaren gebruikt het Rijk de naam Natuurnetwerk Nederland (NNN), voor wat tot dusverre de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heette. De provincie Utrecht gebruikt deze nieuwe naam vanaf de Herijking van de PRS. Deze nieuwe naam leidt niet tot andere begrenzing of ruimtelijk beleid. Het NNN is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau.

Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van dit NNN. De provincie wil het NNN in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor beschermt de provincie deze gebieden en wil zij tot 2021 ruim 1.500 ha. nieuwe natuurgebieden realiseren. Er mogen zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Dit wordt gedaan via het 'nee, tenzij' beschermingsregime.

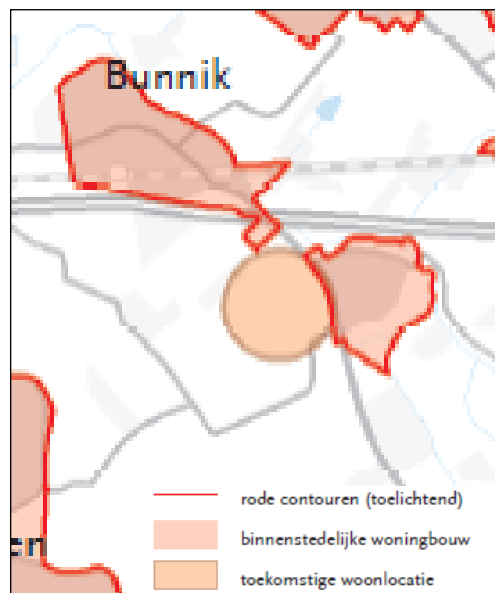
Recreatie

Door zorgvuldige planning van recreatieve voorzieningen en routestructuren in het landelijk gebied kunnen recreanten genieten van de schoonheid die de provincie Utrecht heeft te bieden en daar recreëren waar voldoende voorzieningen beschikbaar zijn en waar geen of beperkt kwetsbare natuurwaarden zijn. De provincie wil het recreatief medegebruik van de NNN-gebieden, het agrarisch gebied en de landschappen waarin deze gebieden liggen, bevorderen.

Nieuwe extensieve en/of kleinschalige dagrecreatie (zoals wandelgebieden), verblijfsrecreatie en poorten kunnen onder voorwaarden in het landelijk gebied ontwikkeld worden.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is gesitueerd binnen de aangeduide 'toekomstige woonlocatie' (Odijk-West). In de Herijking van 2016 is het stedelijk programma voor de gemeente Bunnik niet gewijzigd: voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1275 woningen, waarvan 275 op grotere en kleinere binnenstedelijke locaties en maximaal 1000 woningen buiten de rode contouren. Hiermee wordt gedoeld op het toekomstig woongebied Odijk-West. Deze ontwikkeling is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Hier gaat het enkel om de Buurtschappen van Odijk waar maximaal 150 woningen zijn voorzien.



Figuur 10: Uitsnede kaart wonen en werken PRS voor het plangebied

Ten behoeve van de beoogde woningbouw ontwikkeling is door de Stec Groep in oktober 2016 een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 van deze plandoelichting. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er een actuele regionale behoefte aan de beoogde planontwikkeling is, zowel kwalitatief als kwantitatief. Daarbij wordt opgemerkt dat de woningbouw plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied. 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 (woning)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. Daarnaast kan de locatie goed aansluiten op reeds aanwezige infrastructuur, zoals de N410 (Burgweg) en de N229. Ook draagt de woningbouw bij aan een goede kwaliteit van de kernrandzone. De randen van de buurtschappen hebben een sterke (zicht)relatie met het omringende landschap. Een groot deel van de buitenranden wordt openbaar gehouden en de voorzijdes van de woningen zijn aan deze buitenrand gesitueerd. Dit zorgt er voor dat de overgang tussen landschap en nieuw woongebied niet rommelig wordt. Het geeft ook ruimte voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de buurtschappen, waarbij bestaande landschapselementen (zoals houtwallen en hagen) zoveel als mogelijk worden behouden.

Verder maakt het plangebied zelf geen deel uit van het NNN. Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling is evenwel wel een natuurtoets uitgevoerd om de mogelijke effecten op de natuur in beeld te brengen. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze plandoelichting.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

Vooraf de thema's 'Cultuurhistorische hoofdstructuur', 'Mobiliteitstoets' en 'Toekomstige woonlocatie' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. Het beschermingsregime is daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.7 en 5.8.

Mobiliteitstoets

In artikel 1.9 van de PRV is aangegeven dat indien nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, de toelichting van het plan een beschrijving bevat van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.

In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze plantoelichting, evenals de 'Mobiliteitsscan Woningbouwlocatie Het Burgje te Odijk' die als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen.

Toekomstige woonlocatie

Het plangebied ligt binnen een gebied dat binnen de PRV is aangewezen als toekomstige woonlocatie. Hierop is artikel 3.19 uit de PRV van toepassing. Dit betekent dat binnen dit gebied nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd die past binnen het woningbouwprogramma voor uitbreidingslocaties (opgenomen als bijlage bij de PRV) en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de woningbouw plaats vindt in aansluiting op stedelijk gebied;
- de woningbouw bij draagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

Bovendien dient de toelichting op het ruimtelijk plan een ruimtelijke onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en een beschrijving over de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar en een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Zoals genoemd in de voorgaande paragraaf is voor de beoogde woningbouwontwikkeling een toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' uitgevoerd, met als conclusie dat er een actuele regionale behoefte aan de beoogde planontwikkeling is, zowel kwalitatief als kwantitatief. Ook is aangegeven dat de woningbouw plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied (met een strategisch gunstige ligging) en tevens bijdraagt aan een goede kwaliteit van de kernrandzone.

Wat betreft het overstromingsgevaar wordt het volgende opgemerkt. Het plangebied is gelegen in het gebied van de 'Dijkkring 44: Krommer Rijn'. Ten behoeve van deze dijkkring is in 2011 een risico-analyse gemaakt van het overstromingsrisico. Volgens het rapport 'Veiligheid Nederland in kaart 2, Overstromingsgevaar dijkkring 44 Kromme Rijn' van Rijkswaterstaat kan er in het gebied worden gebouwd en staat het overstromingsgevaar niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wat betreft de onderdelen 'energiebesparing' en het 'toepassen van duurzame energiebronnen' wordt verwezen naar paragraaf 5.10 van deze plantoelichting waarin uitgebreid is ingegaan op het duurzaamheidsaspect.

3.2.3 Bodem-, water- en milieubeleidsplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan zal straks dienen als een bouwsteen voor de Provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

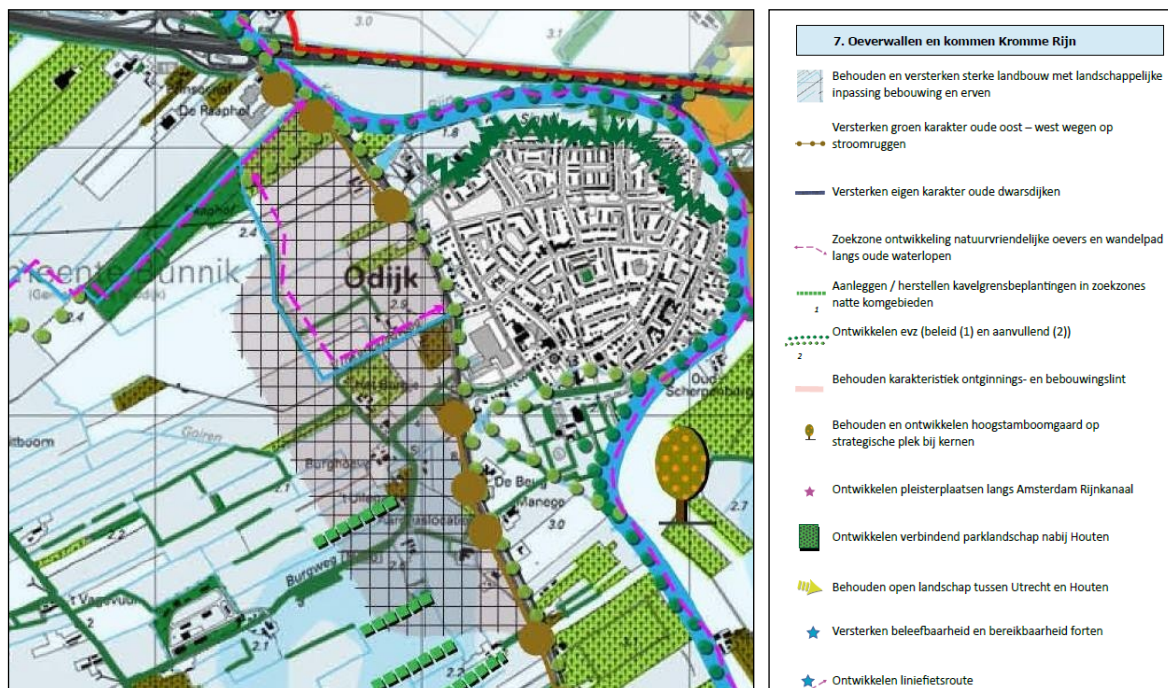
3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009)

Het Landschapsontwikkelingsplan voor het Kromme Rijngebied is een intergemeentelijke visie waarin de ambities op het gebied van landschap zijn vastgelegd. De deelnemende gemeenten zijn De Bilt, Zeist, Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, Houten en Wijk bij Duurstede.

Het landschapsontwikkelingsplan bestaat uit een inventarisatie, een visie (natuurvisie en landschapsvisie) en een uitvoeringsplan. In het algemeen staat het landschapsontwikkelingsplan een versterking van de identiteit van de verschillende landschapstypen voor. Dit kan enerzijds worden bereikt door middel van het stimuleren van de aanleg van passende landschapselementen (bosschages, kavelgrensbeplantingen, hoogstamboomgaarden, oeverzones e.d.). Daarbij wordt ingezet op nieuwe ontwikkelingen en nieuwe functiecombinaties van landbouw, natuur, recreatie en waterberging. Anderzijds wordt gestreefd naar een betere toegankelijkheid van de verschillende delen van het landschap voor met name recreanten in de vorm van aanleg van fiets- en voetpaden.

Ten aanzien van de agrarische sector wordt een vitaal landelijk gebied voorgestaan waarin schaalvergroting als een randvoorwaarde voor

instandhouding van de sector wordt gezien. Van belang is dan wel dat bij de inpassing van grotere schuren en stallen de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Daarbij dient aandacht te zijn voor vormgeving, situering, materiaalgebruik en kleurgebruik.



Figuur 11: Landschapsonwikkelingsplan, visie deelgebieden

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Oeverwallen en kommen Kromme Rijn', waarvoor in het LOP de volgende kernkwaliteiten zijn opgesteld:

- agrarisch kerngebied, sterke fruitteelt, hoogstamboomgaarden, verkoop van fruit bij de boer;
- landelijk karakter, openheid, vergezichten, landelijke wegen
- opbouw van oeverwallen en kommen, oude stroomgeulen, Limes.

Specifiek voor het gebied Odijk-West, dat met een arcering op de kaarten is weergegeven, is het volgende opgenomen:

"In deze nieuwe woonwijken dienen de bestaande landschapselementen, zoals waterlopen, boomgaarden, en kavelgrensbeplantingen een onderdeel te vormen van de openbare ruimte en een verbinding te vormen met het buitengebied. Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de overgangen van de nieuwe woonwijk naar het buitengebied. Deze dienen bewust te worden vormgegeven zodat deze niet storend zijn in het landschap. Ook dient zorgvuldig te worden gekeken naar recreatieve routes van de woonwijk naar het buitengebied."

3.3.2 Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied +

In november 2010 heeft het college van gemeente Bunnik het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ vastgesteld. Gemeente Bunnik heeft dit plan opgesteld samen met de Kromme Rijn gemeenten De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist.

Het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied+ is een uitwerking van het Landschapontwikkelingsplan (LOP) Kromme Rijngebied en vormt een aanvulling op de welstandsnota's van de Kromme Rijn gemeenten. De welstandsnota's gaan specifiek in op de kenmerken van de bebouwing in het buitengebied.

Het Beeldkwaliteitplan gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de visuele kenmerken van het landschap en geeft informatie over hoe nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen worden ingepast in het Kromme Rijnlandschap.

Naast het rapport hebben de gemeenten verschillende folders ontwikkeld waarin per landschapstype beknopte informatie wordt gegeven over de gewenste beeldkwaliteit.

Specifiek voor de beoogde woningbouw in het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.5 van deze plandoelichting.

3.3.3 De kracht en pracht van het Kromme Rijngebied

Het document 'de kracht en pracht van het Kromme Rijngebied' is opgesteld door de partners uit het Kromme Rijngebied, waaronder de gemeente Bunnik. Gestart is met een visie op het Kromme Rijngebied met aansluitend een gebiedsprogramma. In de visie worden de gewenste ontwikkelingen, ofwel de ambities, geschetst tegen de achtergrond van de autonome ontwikkelingen die zich in en rondom het Kromme Rijngebied voordoen.

Voor het landschap wordt gestreefd naar behoud door ontwikkeling en vergroten van de belevingsmogelijkheden. Hierin spelen landbouw, cultuurhistorie, natuur, water, bodem en recreatie een grote rol. De landbouwsector wil binnen het gebied een rendabele bedrijfstak en drager van het landschap zijn en blijven en zoekt naar oplossingen voor de knelpunten op het gebied van water en natuur.

De cultuurhistorische elementen moeten behouden blijven. Naast restauratie is een streven het toegankelijk maken voor bezoekers door combineren met festiviteiten of andere functies.

Om de aanwezige natuur meer body te geven kunnen aankoop en inrichting van nieuwe natuurgebieden een bijdrage leveren, evenals het stimuleren van natuurbeheer door derden (eigenaren landgoederen, agrariërs). Een robuust watersysteem door bij ruimtelijke keuzes rekening te houden met de watersystemen vraagt om creatieve oplossingen voor de vraagstukken die er liggen op het gebied van watergebruik door de landbouw, de eisen vanuit natuurontwikkeling en de consequenties van klimaatverandering.

3.3.4 Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het HDSR samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

De gemeente Bunnik heeft samen met andere overheden aangegeven om werk te maken van ruimtelijke adaptatie.

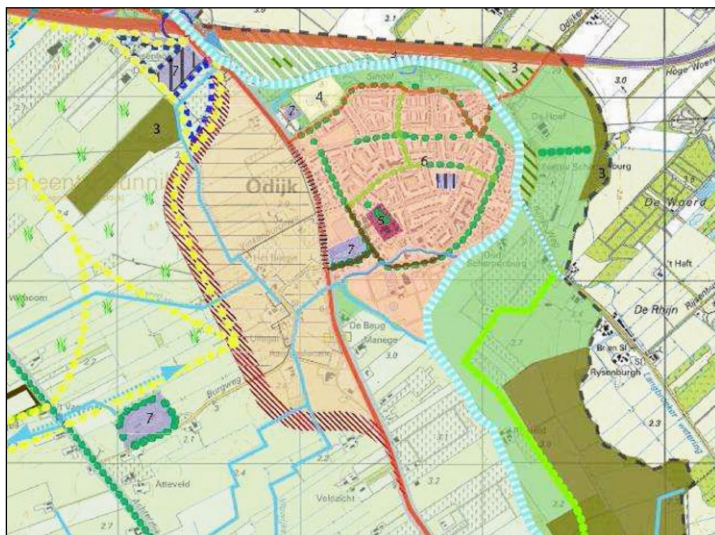
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan gemeente Bunnik 2007 – 2015

Het structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015 is op 31 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt de ruimtelijke component van de Toekomstvisie Bunnik uit 2004 en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010. In het structuurplan wordt aangegeven dat de komende jaren vele veranderingen in de gemeente Bunnik op stapel staan.

Er worden ingrijpende aanpassingen van de infrastructuur voorbereid en er bestaan ideeën voor een versterking van de werkgelegenheid. Daarnaast is

sprake van een substantiële woningbouwopgave, waarmee de gemeente tegemoet wil komen aan behoeften vanuit de eigen gelederen. Maar door de gunstige ligging van de gemeente ten opzichte van Utrecht en de rest van de Randstad is er ook van buiten veel belangstelling om zich in deze gemeente te vestigen. De (woningbouw)ontwikkeling van Odijk-West met maximaal 1000 woningen en de aanpassing, c.q. het verleggen, van de N229 worden in het structuurplan specifiek benoemd.



Figuur 12: Uitsnede plankaart Structuurplan gemeente Bunnik 2007 - 2015

Andere uitgangspunten, zoals vermeld in het structuurplan ten aanzien van het buitengebied, zijn:

- De Kromme Rijn en de zones ten noordoosten daarvan hebben een bijzondere ecologische betekenis. De gemeente bevordert de uitvoering van plannen die verband houden met de EHS (NNN) en de ecologische verbindingzones;
- De bijzondere dwarsdoorsneden, in de lengterichting van de gemeente en haaks daarop dienen, bij nieuwe invullingen, in ogenschouw te worden genomen. Daarmee wordt de herkenbaarheid van de verschillen en van de overeenkomsten bij ruimtelijke ingrepen vergroot.
- Een integrale, actieve benadering is op zijn plaats voor het noordelijk buitengebied, tussen de Houtenseweg-Burgweg en de A12 met inbreng vanuit toerisme en recreatie, cultuurhistorie, natuur en landschap en landbouw. Om dit te kunnen realiseren is in dit gebied op beperkte schaal kleinschalige woningbouw mogelijk op initiatief van de huidige (agrarische) grondeigenaren of op basis van vrijwilligheid.
- De gemeente zal initiatieven, die passen in de visie op het gebied, faciliteren en waar mogelijk bevorderen.
- In het buitengebied faciliteert de gemeente particuliere initiatieven, die erop gericht zijn kleinschalige bedrijvigheid te realiseren in bestaande, voormalig agrarische bedrijfsgebouwen.

Het Structuurplan geldt als een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen.

3.4.2 Strategische agenda

Op 23 juni 2016 heeft de Gemeenteraad van Bunnik de Strategische agenda

van Bunnik vastgesteld. Dat is een agenda voor de lange termijn, waarin de strategische keuzes van de gemeente op weg naar een goede toekomst voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bezoekers zijn weergegeven.

De kern van de Strategische agenda betreft drie strategische keuzes die richting geven aan Bunnikse kwaliteit. Ze passen bij de Bunnikse identiteit en sluiten aan op de sterkte-zwakke analyse die met de samenleving is opgesteld:

- Regionaal Denken, Lokaal Doen.
- Focus op de Bunnikse kwaliteit. Bunnik richt zich op wonen voor gezinnen, (internationale) kenniswerkers, tweeverdieners en ouderen die kiezen voor groen, rust en ruimte met basisvoorzieningen dichtbij. In een dorps omgeving verwelkomen wij economische bedrijvigheid die past bij onze schaal, onze innovatieve samenleving, als spin-off van het Science Park (life sciences, health en duurzaamheid).
- Ruimte voor talent. Wij zijn een gemeente met veel menselijk kapitaal. Wij geven initiatieven van onze inwoners en ondernemers de ruimte, zoeken verbindingen waar mogelijk, kiezen voor innovatieve oplossingen en verliezen daarbij de kwetsbare medebewoners niet uit het oog.

Vanuit deze strategische keuzes zijn de rode draden uit het gesprek met de samenleving vertaald in de 4 pijlers van Bunnikse kwaliteit: Gelukkig, Gezond, Dynamisch en Behendig Bunnik. Per pijler zijn de kernwaarden van Bunnikse kwaliteit benoemd en worden keuzes gemaakt om die kernwaarden verder te kunnen versterken:

1. Gelukkig Bunnik Kernwaarden: menselijke maat; met en voor elkaar; goede voorzieningen; dorps bebouwing; behoud van het open en groene buitengebied.
2. Gezond Bunnik Kernwaarden: vitaal functioneren in de samenleving voor jong en oud; naar eigen wens en met eigen regie; op eigen kracht, en met ondersteuning en zorg indien nodig.
3. Dynamisch Bunnik Kernwaarden: Bunnikse kracht in de regio, gefaseerde groei, groen-gezond-slim, in verbinding met het Utrecht Science Park en met veel ruimte voor innovatie en duurzaamheid.
4. Behendig Bunnik Kernwaarden: open en flexibel, op slimme manier kwaliteiten en behoeften van gemeente, samenleving en regio verbinden.

Ten aanzien van wonen is het volgende in de agenda opgenomen:

- Faciliteren van groei door uitbreiding van de woningvoorraad waarbij we de lat hoog leggen wat betreft duurzaamheidscriteria die passen bij onze ambities (energieneutraal bouwen).
- Die uitbreiding geldt dan met name voor woningen voor (jonge) gezinnen, tweeverdieners en ouderen.
- (Internationale) kenniswerkers zijn daarbij welkom. En natuurlijk verzaken we daarbij onze maatschappelijke opgaven niet voor huisvesting van toegelaten asielzoekers en andere kwetsbare bewoners.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, bedrijfspanden en bedrijventerreinen.
- Bij transformatie en nieuwbouw volgen we niet alleen het Bouwbesluit maar leggen we ook een relatie met duurzame energieopwekking (energie producerende gebouwen). We streven tenminste naar energie

neutrale nieuwbouw.

Uitvoeringsstrategie Bunnik

Als nadere uitwerking van de Strategische agenda heeft de gemeenteraad op 14 december 2017 de uitvoeringsstrategie Bunnik vastgesteld.

In de uitvoeringsstrategie Bunnik is aangegeven dat er op het gebied van woningbouw een grote kans ligt. De gemeente ligt op een strategisch punt in de regio Utrecht en er is ruimte. Met een groeiopgave voor woningbouw kan de regio worden geholpen en eveneens eigen opgaven worden gerealiseerd. Deze opgaven zijn:

- Versterken van de recreatieve kracht;
- Een knooppuntontwikkeling rondom station Bunnik;
- Bouwen in de dorpen;
- Vergroten van de kwaliteit van de dorpscentra en voorzieningen;
- Focus op sociale kracht.

In de uitvoeringsstrategie Bunnik zijn deze opgaven beschreven en gekoppeld aan doelen. De doelen van alle vijf de opgaven komen stappen dichterbij door het bouwen van een substantieel aantal nieuwe woningen ten westen van Odijk.

De komende jaren werkt de gemeente verder aan het uitwerken van de opdracht uit de motie van 9 maart 2017. Met het besluit van de raad van 14 december 2017 is duidelijk geworden dat dit niet alleen een woningbouwopgave betreft, maar een integraal programma voor recreatie, mobiliteit, economie, wonen, landschap en sociale kracht in de gemeente Bunnik.

3.4.3 Woonvisie 2017-2021

De gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Dit is wat de gemeente de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen.

De Woonvisie is door de raad vastgesteld op 25 januari 2018.

Voor wie

De gemeente is verantwoordelijk voor alle inwoners van Bunnik. Een groot deel van de inwoners van Bunnik is prima in staat om hun woonwensen waar te maken. Er is voldoende aanbod en men heeft voldoende middelen. Ook zijn projectontwikkelaars bereid om voor deze mensen nieuw te bouwen. Er zijn echter ook inwoners voor wie het niet vanzelfsprekend is: voor wie er geen aanbod is dat geschikt en/of betaalbaar is. Het gaat met name om deze inwoners waar ingrijpen van de gemeente noodzakelijk is.

Er is in Bunnik niet voldoende en betaalbaar aanbod voor de huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Daarnaast kent Bunnik vergrijzing en is het noodzakelijk om voldoende zorg geschikte woningen te hebben. Ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening moeten komende jaren op zichzelf gaan wonen in plaats van in beschermde woonzorginstellingen.

Er zijn sowieso méér woningen nodig

De bevolking van Bunnik groeit nog steeds en ook huishoudensverdunding zorgt ervoor dat er meer woningen nodig zijn voor deze groei. Er zijn tot 2030

zo'n 1.390 extra woningen nodig om de eigen bevolking de kans te bieden om in de eigen gemeente te blijven wonen. Naast extra woningen voor de groei van de eigen bevolking, heeft Bunnik de ambitie om nog meer extra woningen te bouwen voor instroom vanuit de regio.

Er zijn locaties nodig om deze extra woningen te kunnen realiseren

Voor de extra woningen die nodig zijn voor de autonome groei is ruimte nodig. Met behoud van de identiteit van Bunnik is het mogelijk om in- en uitbreidingslocaties hiervoor in te zetten. Dát de kernen veranderen, is duidelijk. De manier waarop is het samenspel tussen ruimtelijke, programmatische en financiële kaders. De Visie op wonen is hierbij het programmatisch kader. Duidelijkheid en een vastgesteld kader is daarbij essentieel voor een goede samenwerking en een optimaal resultaat.

De Visie op wonen als sturingsinstrument voor het gewenste woningbouwprogramma

Een Visie is noodzakelijk om duidelijk te maken wát de gemeente wil bereiken. Het is een sturingsinstrument waarmee gestuurd wordt op het woningbouwprogramma en de ingrepen in de bestaande woningvoorraad.

Ambities

De Visie op wonen is ingestoken vanuit de lokale context. Hoewel een groot deel van de inwoners van Bunnik goed in staat is hun woonwensen waar te maken, zijn er ook inwoners waarvoor dit minder vanzelfsprekend is. Voor hen is er geen of weinig geschikt of betaalbaar aanbod. De Visie op wonen richt zich met name op deze inwoners.

Er ligt een opgave om méér woningen te bouwen. Om sturing te geven op dit woningbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad zijn de volgende ambities geformuleerd in de Visie op wonen.

1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen vergroten;
2. Doorstroming bevorderen en verminderen van scheef wonen;
3. Inzetten op de combinatie wonen/zorg en woningen voor kwetsbare doelgroepen;
4. Duurzaamheid in wonen: nieuwbouwwoningen worden energieneutraal en gasloos en in de bestaande bouw ligt de focus op verduurzaming;
5. Leefbaarheid en de schaal van Bunnik: nieuwbouw is passend in de sfeer en het karakter van de drie dorpen en komt tegemoet aan de eisen van de doelgroepen van beleid.

Het woningbouwprogramma voor de buurtschappen van Odijk bestaat uit koopwoningen in het duurdere segment. Deze nieuwbouwwoningen dragen bij aan de opgave om meer woningen te bouwen zodat inwoners uit de gemeente Bunnik de kans krijgen om in hun eigen gemeente te blijven wonen. Met dit nieuwbouwplan wordt een bepaalde doelgroep bediend en dat is in overeenstemming met de doelstelling dat er voor iedereen een geschikte woning is, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden.

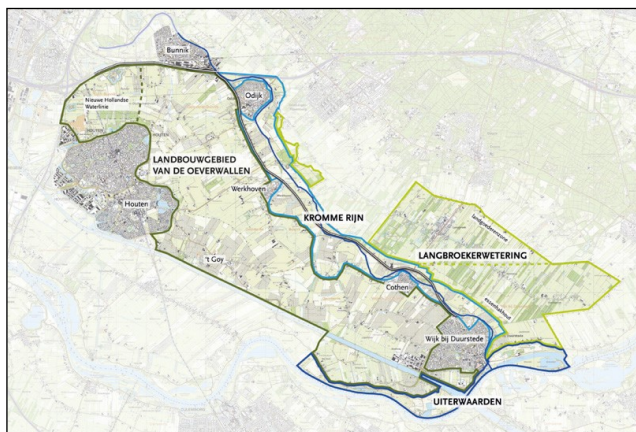
3.4.4 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

De gemeentebesturen van de gemeenten Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede hebben een gezamenlijke omgevingsvisie voor het buitengebied van de gemeenten opgesteld. De omgevingsvisie is op basis van de volgende

uitgangspunten opgesteld:

- De vraagstukken uit de samenleving, vraagstukken die het gevolg zijn van maatschappelijke ontwikkelingen en ambities van mensen in het gebied.
- De kenmerken van het gebied, bijvoorbeeld de kwaliteiten van natuur en landschap en de ondernemende cultuur van de mensen die er leven.
- De gemeentelijke verantwoordelijkheden.

De gemeenten vinden het belangrijk dat de omgeving wordt aangepast aan de wensen en behoeften van de moderne samenleving én zij vinden het belangrijk dat de bijzondere kwaliteiten van het gebied de basis voor die ontwikkeling vormen. In figuur 13 is het gebied van de omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 13: Ligging gebied omgevingsvisie

Functie Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsstuk, waarin de belangrijkste plannen en ambities voor (een deel van) het buitengebied van de Kromme Rijnstreek staan. De nieuwe visie moet ervoor zorgen dat het eenvoudiger wordt voor inwoners en ondernemers om hun initiatieven te realiseren wanneer deze passen in dit strategisch beleidsdocument. De omgevingsvisie sluit aan op het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet en zal dienen als inhoudelijk afwegingskader voor initiatieven.

Uitnodigen

Er zijn vier onderwerpen waarop de gemeenten inwoners, ondernemers en agrariërs wil uitnodigen om met initiatieven te komen. Gemeenten zien dit als de vier belangrijkste ontwikkelingen die het gebied beter zullen maken. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. Agrarische ondernemers worden uitgenodigd om met innovatieve en duurzame initiatieven voor verdere ontwikkeling van landbouwbedrijven te komen. Daarmee willen de gemeenten een economisch sterke landbouw stimuleren die past bij de waarden van de samenleving.
2. Recreatieondernemers worden uitgenodigd om met initiatieven te komen om verder te bouwen aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief gebied rond het thema 'de rivier de Kromme Rijn'. Daarmee willen gemeenten de recreatie stimuleren op een manier die past bij het gebied en economische kansen benutten.
3. Vernieuwende ideeën voor het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen om daarmee bij te dragen aan een duurzaam vitaal platteland.
4. Initiatieven die bijdragen aan de energietransitie van fossiel naar duurzaam.

Kwaliteit

Voor een evenwichtig omgevingsbeleid is naast aandacht voor ontwikkeling

ook aandacht voor de kwaliteiten van het gebied nodig. Dat gaat zowel om de bestaande kwaliteiten als om de nieuwe kwaliteiten die gemaakt worden bij ontwikkeling. In de omgevingsvisie is een overzicht opgenomen van de belangrijkste kwaliteiten van landschap, cultuurhistorie, natuur en water. Het gebied kent heel veel van die kwaliteiten, denk bijvoorbeeld alleen al aan de kastelen langs de Langbroekerwetering en het landschap dat daarmee samenhangt. Bewoners en bezoekers van het gebied kunnen erop rekenen dat de kwaliteiten niet zomaar aan de kant worden geschoven. Initiatiefnemers dienen zich te verdiepen in de kwaliteiten, en de kennis die dat oplevert te gebruiken in hun initiatief.

Relatie met planontwikkeling locatie Het Burgje

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het de rol en verantwoordelijkheid van gemeenten is om het buitengebied van de Kromme Rijnstreek groen te houden. Er zijn echter wel eerdere afspraken en besluiten aan de orde over woninguitbreidingen bij o.a. Odijk (locatie Het Burgje). Deze afspraken en besluiten blijven ongewijzigd in stand met de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie.

3.4.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016

De aanleg en het in stand houden van de riolering is een gemeentelijke taak die als gemeentelijke zorgplicht is vastgelegd in de Wet Milieubeheer (Wm). Per 1 januari 2008 zijn de gemeentelijke taken uitgebreid met zorgplichten voor het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en grondwater. Hierdoor is het traditionele taakveld van de rioleringszorg binnen de gemeente veranderd in een verbreed pakket van watertaken. Daartoe heeft de Gemeenteraad van Bunnik op 20 september 2012 het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld. Het VGRP, is de opvolger van het GRP 2008-2012 en voorziet in de aanleg en instandhouding van een rioleringsstelsel en waterbeheer die bijdragen aan de bescherming van de volksgezondheid, het voorkomen van wateroverlast en daarmee aan een aantrekkelijke woon- werk, en recreatieomgeving.

Eén van de doelstellingen is om het hemelwater gescheiden af te voeren. In uitbreidingsplannen c.q. nieuwe situaties is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt afgevoerd. De particulier is dan zelf verantwoordelijk voor de inzameling en de afvoer van het hemelwater naar een gemeentelijke hemelwatervoorziening. In gemeente Bunnik zijn niet alle gebieden geschikt voor infiltreren en is oppervlaktewater, uitgezonderd de Kromme Rijn, vrijwel niet aanwezig. De voorkeursvolgorde binnen Bunnik is infiltreren(1), afvoeren naar oppervlaktewater(2) of aansluiten op gemengd rioolstelsel (indien afkoppelen niet doelmatig). In gebieden met een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel (aparte riolen voor de inzameling en afvoer van vuilwater en hemelwater), moet het hemelwater op het hemelwaterstelsel aangesloten worden.

Verder is de invulling van de grondwaterzorgplicht een nieuwe gemeentelijke taak. Bij de invulling van de grondwaterzorgplicht wordt een drietal fasen onderscheiden: de bestemmingsplanfase, de inrichtingsfase en de beheerfase. De gemeente ziet er op toe dat in elke fase nauw overleg plaatsvindt tussen een initiatiefnemer, gemeente en het waterschap.

3.4.6 Groenstructuurplan: Groen Bunnik 2005-2015

Het Groenstructuurplan legt de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente vast en geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen. De Kromme Rijn is bepalend voor de identiteit van de gemeente. Alle dorpen liggen langs de Kromme Rijn. De dorpen liggen in een half open landschap waar ook landgoederen en buitenplaatsen aanwezig zijn.

Hoofddoelstelling is dat het openbare groen in de gemeente Bunnik een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Leefbaarheid, (beeld-)kwaliteit en identiteit zijn hierbij de sleutelwoorden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in duurzaam groen, dat binnen de kernen in hoofdlijnen de structuur van de kernen aanduidt en samenhang creëert, en groen dat afwisselend is en de kernen verfraait. Concreet betekent dit dat bomen en beplanting onder andere de stedenbouwkundige structuur moeten versterken en accentueren. Dit geldt zowel voor de hoofdgroenstructuur als voor het groen in de wijken. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de (waardevolle) groenstructuren worden vastgelegd.

3.4.7 Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. In de gemeente Bunnik is hiertoe de 'Welstandsnota Bunnik' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren. Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Bunnik vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvies.

De welstandsnota zelf is niet het meest geëigende beleidsdocument om de ruimtelijke kwaliteit van een stedenbouwkundig plan voor een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Een beeldkwaliteitsplan is daartoe een beter instrument. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarom is voor de beoogde woningbouw in het plangebied een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Odijk 't Burgje' (Arcadis Landschapsarchitectuur & Stedenbouw, 24 mei 2017) genaamd, waarnaar wordt verwezen. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de plandoelstelling opgenomen en zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

3.4.8 Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam

Op 18 december 2014 heeft de Gemeenteraad van Bunnik het Duurzaamheidsprogramma Bunnik Duurzaam vastgesteld. Het programma is doelgericht, concreet, ontdaan van overbodige 'ballast' en gaat uit van bestaande initiatieven op het gebied van duurzaamheid in de gemeente. Daarbij gaat het niet om bindende beleidsregels maar om een actieprogramma dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

In het duurzaamheidsprogramma zijn de volgende ambities en doelen

opgenomen:

1. minder CO2 uitstoot in eigen gemeentelijke organisatie: oppakken met eerste focus op inzicht in verbruik en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Opwekking van duurzame energie is alleen mogelijk zonder eigen investering.
2. minder CO2 uitstoot op Bunniks grondgebied: focus op besparing bij bestaande woningvoorraad door aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen vanuit Energieakkoord.
3. meer mensen in een duurzame leefomgeving: beperkte inzet want kwaliteit van leven nu in Bunniks is relatief goed. Focus meer op effecten van eigen handelen voor elders in de wereld, inzet op preventie.
4. meer bedrijven zijn maatschappelijk verantwoord bezig: oppakken met focus op energiebesparing.
5. inwoners en bedrijven zijn zich beter bewust van hun verbruik en de besparingsmogelijkheden.
6. meer mensen kiezen voor duurzame vormen van mobiliteit.

Operationele doelen (wat gehaald moet worden):

In 3 jaar gaat de uitstoot van de gemeentelijke organisatie omlaag met 20% en is de ambtelijke organisatie zich bewust van haar rol en bijdrage aan het streven naar duurzame ontwikkeling .

De uitstoot van woningen is gedaald met 10% ten opzichte van 2012.

Het merendeel van de Bunnikse bedrijven is actief bezig met maatschappelijk verantwoord ondernemen en/of energiebesparing.

Het merendeel van de Bunnikers kent het Platform Duurzaam Bunnik.

3.4.9 Archeologie-/monumentenbeleid

Aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Sindsdien zijn gemeenten verplicht bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met het behoud van belangrijke archeologische waarden.

De gemeente Bunnik heeft in dit kader in 2008 een archeologische beleidskaart voor het buitengebied laten opstellen. De gemeente had toen al de intentie om de resultaten in een later stadium aan te vullen met een archeologische inventarisatie van de 3 kernen; Bunnik, Odijk en Werkhoven. Het resultaat hiervan is een archeologische beleidskaart die op 13 oktober 2011 is vastgesteld door de raad. De gemeente Bunnik is nu in staat de archeologische waarden van het hele gemeentelijke grondgebied structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. De archeologische waardenkaart wordt verwerkt in alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

De gemeente heeft geen integraal monumentenbeleid. Wel is het wettelijke beleid geïmplementeerd. Hierbij zijn onder andere de erfgoedverordening en de aanwijzing van 56 gemeentelijke monumenten van belang.

In het plangebied is ook een gemeentelijk monument (Weteringsdijk 6-8, boerderij Het Burgje) aanwezig. Zie de beschrijving in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

3.4.10 Nota Parkeernormen 2008

De toepassing van de ASVV systematiek heeft geleid tot een toekenning van de onderstaande drie verschillende zones in gemeente Bunnik;

1. Zone 1: centrum Bunnik, stationsgebied Bunnik, centrum Odijk, centrum Werkhoven;
2. Zone 2: Bunnik en Odijk, de zone is bepaald door uit te gaan van een maximale loopafstand van 150 meter vanuit zone 1;
3. het overige deel van de bebouwde kom van Bunnik, Odijk en Werkhoven, tezamen met het buitengebied van gemeente Bunnik

In de ASVV 2004 is per zone, voor elke functie (wonen, werken, voorzieningen etc) een minimum en een maximum parkeerkencijfer bepaald. Om te komen tot een op de gemeente Bunnik afgestemde parkeernorm is de volgende rekenmethode toegepast:

Van de in de ASVV aangegeven minimum en maximum parkeerkencijfers, in gedeeld per zone is het gemiddelde genomen. Dit gemiddelde wordt vermeerderd met 15 %, hetgeen resulteert in een parkeernorm voor alle voorkomende functies, ingedeeld per zone (Zie tabel II in de Parkeernota). Deze vermeerdering met 15% van het gemiddelde parkeerkencijfer vloeit voort uit de constatering van het bovengemiddeld hoge autobezit in gemeente Bunnik.

De per functie aangeduide parkeernorm betreft te allen tijde het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. De bepaalde parkeernormen zijn inclusief de vereiste parkeerplaatsen voor bezoekers, welke eveneens op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

In de nota wordt ten aanzien van de parkeernormen uitgebreid ingegaan op specifieke thema's en speciale doelgroepen. Hiermee wordt bedoeld op de interpretatie en toepassing van parkeernormen voor bijvoorbeeld parkeeraanbod op eigen erf, de realisatie van mindervalide parkeerplaatsen, verschillende woonvormen voor specifieke doelgroepen, arbeidsplaatsen etc. In bepaalde specifieke gevallen kan besloten worden om af te wijken van de in deze nota bepaalde parkeernorm. Deze keuze is echter te allen tijde ter beoordeling van het college van Burgemeester en Wethouders. Het college van B&W kan in uitzonderingsgevallen besluiten om aan een initiatief vrijstelling te verlenen van de vereiste parkeernorm. Om tot een afgewogen besluit te komen betreffende het verlenen van een vrijstelling van de parkeernorm zijn voorwaarden en alternatieve oplossingsrichtingen opgenomen.

Aan het verlenen van een vrijstelling van de parkeernorm zijn financiële voorwaarden verbonden, de zogenoemde afkoopregeling. Deze afkoopregeling houdt in dat de initiatiefnemer een bepaald bedrag aan de gemeente afdraagt, voor elke parkeerplaats waarvoor vrijstelling wordt verleend. Randvoorwaarde voor het mogelijk toekennen van een vrijstelling op de vereiste parkeernorm is dat er een alternatieve parkeeroplossing aanwezig is. Tenslotte is kort aangegeven op welke wijze de nota in de organisatie geïmplementeerd moet worden, om een zorgvuldige en eenduidige toetsing te waarborgen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding en uitgangspunten op hoofdlijnen

Na eerdere planvorming voor de dorpsuitbreiding "Odijk-West" heeft de gemeente Bunnik in 2015/2016 de planvorming aangepast en een aanbestedingsprocedure uitgeschreven voor woningbouw op de locatie rond de boerderij Het Burgje aan de Weteringsdijk 6, even ten westen van Odijk. Deze aanbesteding is gewonnen door Explorius en partners met een plan voor de ontwikkeling van twee nieuwe buurtschappen bij Odijk.

Het plan van Explorius voorziet in de ontwikkeling van maximaal 150 grondgebonden woningen verdeeld over 2 aangrenzende buurtschappen, in een dorpse en landelijke omgeving, waarbij kleinschalig en duurzaam wonen in het groen centraal staat. In beide buurtschappen staat de beleving van de rijke geschiedenis van de plek én de relatie met het omliggende landschap centraal. De buurtschappen ontleen hun identiteit aan de karakteristieke openbare ruimte.

De Vinkenburgweg doorsnijdt het plangebied en vormt de grens tussen beide buurtschappen.

Ten noorden van de Vinkenburgweg is hetbuurtschap De Heuveltjes (voorheen de Graven) voorzien, en ten zuiden van de Vinkenburgweg het buurtschap Het Burgje.

Het plan is echter nog in ontwikkeling en de realisering zal meerdere jaren in beslag nemen. Dat betekent dat de exacte verkaveling bij de verdere uitwerking of naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen nog kan veranderen. De hoofdstructuur is al wel duidelijk en met globale bestemmingen vastgelegd in dit bestemmingsplan. In figuur 14 is een impressie van de twee te ontwikkelen buurtschappen aangegeven.



Figuur 14: Impressie buurtschap De Heuveltjes (voorheen de Graven) en buurtschap Het Burgje

Overigens wordt het erf Weteringsdijk 10 ingepast in de plannen; hier vinden geen werkzaamheden plaats.

4.2 Buurtschap De Heuveltjes

In hoofdlijnen voorziet het buurtschap De Heuveltjes in een centrale groene en openbare middenruimte, en een blauwe omlijsting in de vorm van een brede watergang met aan de noordoostzijde een brede natuurlijk ingericht oever. De woonblokken liggen rond de centrale groene middenruimte. In dit buurtschap herleeft de Romeinse geschiedenis van het gebied. De centrale openbare ruimte wordt aangewend als een bijzondere speelplek. Door de (thematische) inrichting, met verwijzingen naar de geschiedenis, heeft de speelplaats 'De Heuveltjes' niet alleen een functie voor de buurtschappen maar ook voor kinderen uit de omgeving.

De woningen langs de randen zijn georiënteerd op de watergang en het aangrenzende open buitengebied. Toegestaan zijn enkel grondgebonden woningen (geen gestapelde appartementengebouwen). Dat kan in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers en rijenwoningen (in korte rijtjes).

4.3 Buurtschap Het Burgje

Centraal in het buurtschap Het Burgje staat de monumentale krukhuisboerderij waaraan het buurtschap zijn naam ontleend. De monumentale krukhuisboerderij Het Burgje wordt behouden en gerenoveerd en krijgt een centrale functie binnen de buurtschappen met een multifunctionele invulling. Er wordt een nieuw gebouw voor kinderdagopvang gerealiseerd dat past binnen de gebouwenstructuur op het erf. De overige gebouwen en opstallen worden gesloopt. Een deel van de boomgaard blijft behouden en vormt tezamen met het voormalige boerenerf, het groene hart van het buurtschap.

De nieuwe woonblokken liggen rond de boerderij met hoogstamboomgaard. Een deel van de boomgaard wordt gekapt ten behoeve van de nieuwe woningen. Aanwezige landschapselementen, waaronder meidoornhagen en het overige deel van de boomgaard worden ingepast, hersteld en doorgetrokken.

4.4 Verkeer

4.4.1 Wegen

De buurtschappen krijgen een eigen, nieuwe ontsluiting op de Burgweg (N410). 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 Weteringsdijk blijven autoluw.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een zogenaamde

mobiliteitsscan² uitgevoerd. Deze mobiliteitsscan is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

Resultaten Mobiliteitsscan

- De verkeersgeneratie van het plan Het Burgje bedraagt ca. 1.434 mvt/etm (werkdag).
- Een voorrangskruispunt van de ontsluitingsweg Het Burgje op de N410 voldoet qua afwikkelcapaciteit ruimschoots bij een ontwikkeling van eenmaal en driemaal Het Burgje, zowel met de huidige verkeersintensiteiten (2016) als met de toekomstige verkeersintensiteiten (2026). Vanuit oversteekbaarheid voor langzaamverkeer zijn geen aanvullende maatregelen benodigd op het voorrangskruispunt.
- Het kruispunt N410-N229-Zeisterweg behoeft (ook zonder ontwikkeling van Het Burgje) al capaciteitsuitbreiding, zowel met de huidige verkeersintensiteiten (2016) als in de toekomstige situatie (2026).
- Alhoewel niet substantieel, zorgt de ontwikkeling van eenmaal Het Burgje voor een verdere verslechtering van de afwikkelcapaciteit op het kruispunt.
- De ontwikkeling van driemaal Het Burgje leidt per definitie tot nog verregaande capaciteitsproblemen voor zowel de situatie met huidige verkeersintensiteiten (2016) als toekomstige situatie (2026).
- Alleen verdubbeling van beide rechtdoorgaande rijstroken op de N229 zorgt voor een robuuste toekomstvaste oplossing (10 jaar) op het kruispunt N410-N229-Zeisterweg bij ontwikkeling van eenmaal of driemaal Het Burgje. Deze capaciteitsuitbreiding is ook in de situatie (huidig en toekomstig) zonder de ontwikkeling van Het Burgje reeds benodigd.
- Gelet op de verkeerstoename op de N410 tussen de ontsluitingsweg van Het Burgje en het kruispunt met de N229 is een vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de N410 benodigd.
- Het aanbod van extra fietsers en voetgangers als gevolg van de ontwikkeling Het Burgje heeft niet of nauwelijks invloed op de afwikkelcapaciteit van het VRI-kruispunt N229-N410-Zeisterweg. Bij een verdubbeling van de rechtdoorgaande rijstroken van de N229 op het kruispunt met de N410 en Zeisterweg worden de cyclustijden korter en kunnen overstekende fietsers en voetgangers wel meer en sneller groen krijgen.
- Bij een verdere doorontwikkeling van Odijk-west is het sterk aan te bevelen om het toenemende aantal fietsers en voetgangers tussen de wijk en Odijk ongelijkvloers de N229 te laten kruisen (opheffen barrière), indien de N229 niet wordt omgelegd.
- Op basis van de resultaten van de analyse voor het kruispunt N410-N229-Zeisterweg is bij een ontwikkeling van eenmaal Het Burgje geen verdere verdieping (Mobiliteitstoets) en uitbreiding van het studiegebied (kruispunten N229-Singel en aansluiting A12-Bunnik) benodigd.

4.4.2 Nut en noodzaak ontsluiting op N410 -Verwerving gronden

Op basis van de mobiliteitsscan is geconcludeerd dat de beoogde ontsluiting van de Buurtschappen op de N410 noodzakelijk is voor de realisering van een

² Sweco, 'Mobiliteitsscan Woningbouwlocatie Het Burgje te Odijk', 29 maart 2017

verkeersveilige en duurzame ontsluiting van de Buurtschappen. Een rechtstreekse ontsluiting van de Buurtschappen op de N229 is vanwege de verkeersveiligheid en de doorstroming op deze weg geen optie. Ook een ontsluiting via de bestaande Weteringsdijk op de N410 is vanwege de verkeersveiligheid geen optie omdat de Weteringsdijk precies in de bocht van de N410 uitkomt. Een ontsluiting via de Vinkenburgweg en de Schoudermantel (parallelweg) naar de kruising N229/N410 is te belastend voor deze kruising.



Figuur 15: Gronden waarvan de verwerving noodzakelijk is voor de realisering van een verkeersveilige en duurzame ontsluiting (binnen de rode lijnen)

De gronden waar de nieuwe ontsluiting gerealiseerd moet worden zijn nog niet verworven (zie figuur 15). Getracht wordt om deze gronden in eerste instantie minnelijk te verwerven. Voor gronden die niet op minnelijke basis kunnen worden verworven, maar waarvan verwerving en functieverandering absoluut noodzakelijk is voor de realisatie, wordt ingezet op onteigening. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 7.2 van deze toelichting.

4.4.3 Parkeren

In het plan is rekening gehouden met een bovengemiddeld autobezit, net als in de rest van de gemeente Bunnik. Bij realisering van het woningbouwplan moet voldaan worden aan de Nota parkeernormen van de gemeente Bunnik (2008). Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of het plan voldoet aan de parkeernormen. Deze toets is juridisch vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Het parkeren vindt plaats op eigen erf en daarnaast op parkeerstroken langs één zijde van een aantal rijwegen. Ten behoeve van de functies in en rondom boerderij Het Burgje zijn er parkeermogelijkheden op het erf en in het openbaar gebied in de directe nabijheid.

4.4.4 Relatie met eventuele omlegging N229

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 vooralsnog uitsluitend de in eigendom zijn de 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.

Het ruimtebeslag van een eventuele omlegging van de N229 ligt buiten het plangebied Buurtschappen van Odijk en is daarom niet op de verbeelding opgenomen.

4.4.5 Verkeerskundige uitwerking

Ontsluiting van de buurtschappen

De nieuwe woonwijk wordt voor autoverkeer ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die aansluit op de provinciale weg N410 (Burgweg). Fietsers kunnen ook van deze ontsluitingsweg gebruik maken en daarnaast ook van de Weteringsdijk en de Vinkenburgweg.

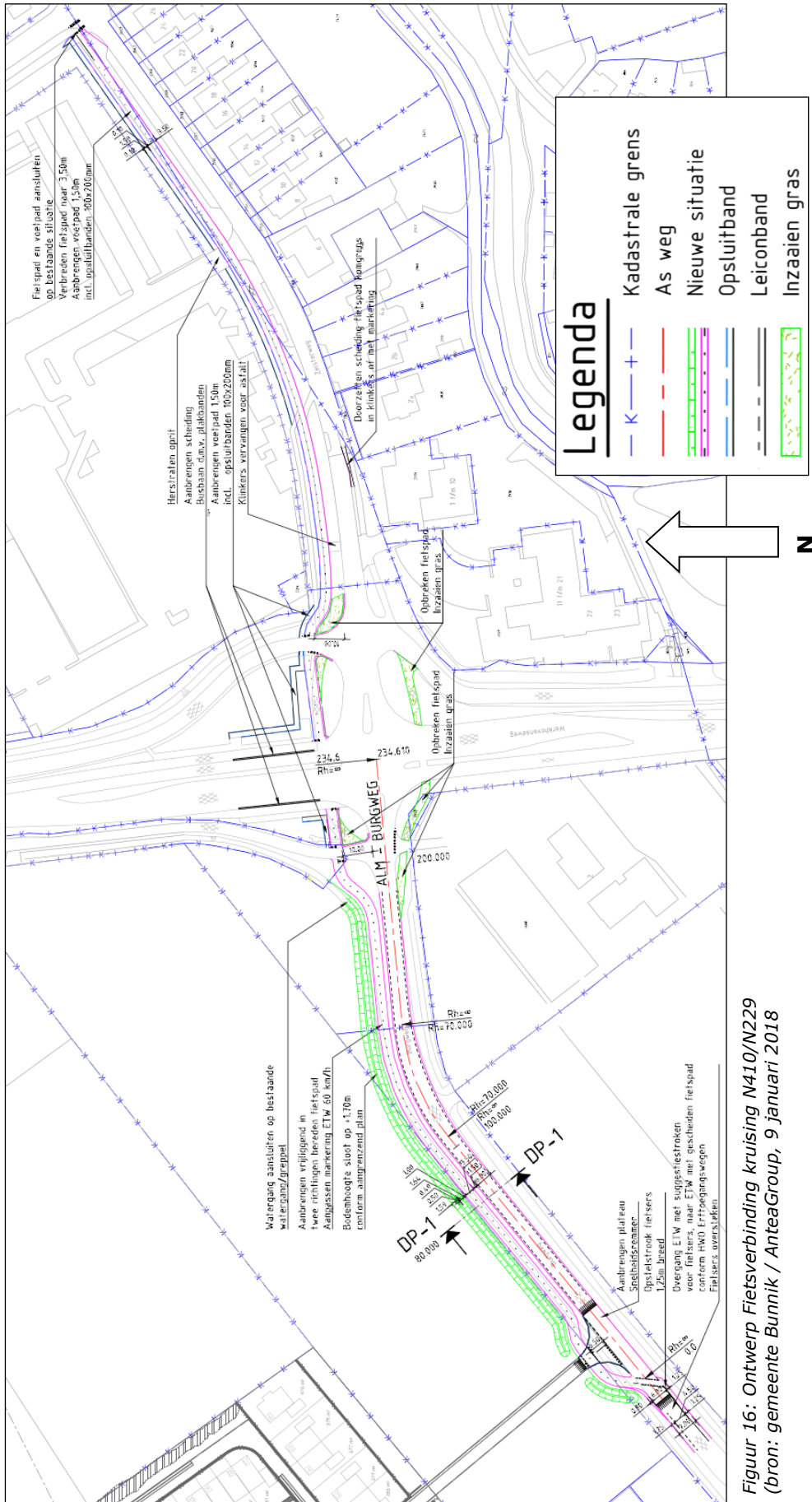
Autoverkeer op de ontsluitingsweg moet voorrang verlenen aan auto- en fietsverkeer op de N410 (fietsers rijden daar niet op de hoofdrijbaan van de N410). Er is voor gekozen de voorrang te regelen vanwege het allureverschil tussen de N410 en de ontsluitingsweg alsmede vanwege het kruisende fietspad. Op de aansluiting ligt in de N410 een snelheidsverlagend plateau. In figuur 16 is dit in beeld gebracht, evenals de overige verkeerskundige uitwerkingen die in het vervolg van deze paragraaf worden benoemd.

Veilige fietsroute tussen de buurtschappen en dorp Odijk

Om het fietsverkeer van en naar de bebouwde kom van Odijk een veilige en comfortabele route te bieden, is gekozen voor de aanleg van een fietspad tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de oversteek van de N229. Dit wordt een vrijliggend fietspad, in twee richtingen bereden. De oversteek over de N229 wordt aangepast, zodat deze geschikt wordt voor tweerichtingsverkeer. Het fietspad binnen de bebouwde kom van Odijk wordt doorgetrokken tot aan de Singel, waar het aansluit op een bestaand tweerichtings fietspad. Zo ontstaat een gesloten fietsstructuur tussen de nieuwe wijk en het centrum van Odijk.

Onderdeel van een regionale fietsroute

Het fietspad is relatief breed ontworpen (3,50m) als alleen gekeken wordt naar het aantal fietsers dat vanuit de buurtschappen verwacht wordt. Toch is die breedte gewenst, gezien de verwachting dat er een nieuw vrijliggend fietspad (twee richtingen) wordt aangelegd vanuit Houten naar de N229. Het fietspad tussen de buurtschappen en de N229 is dus tegelijk een deel van een regionale fietsroute en wordt daarop gedimensioneerd. Het nieuw geplande regionale fietspad ligt overigens wel evenwijdig, maar op enige afstand van de N410-Burgweg. Bewoners van de Burgweg kunnen daarom geen gebruik maken van het fietspad en blijven, ook als fietser op de N410-Burgweg rijden.



Figuur 16: Ontwerp Fietsverbinding kruising N410/N229
(bron: gemeente Bunnik / AnteaGroup, 9 januari 2018)

Enkele fietsers op de rijbaan, oversteek naar het fietspad

Momenteel liggen op de N410 fietssuggestiestroken. Fietsers rijden dus op de rijbaan. Door het nieuwe regionale fietspad zullen veruit de meeste fietsers niet langer op de rijbaan rijden. Maar zoals gezegd moeten bewoners (fietsers) van de N410-Burgweg daar wel blijven rijden. Ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg worden fietsers die op de N410-Burgweg moeten zijn, geleid naar het vrijliggende fietspad. De oversteek wordt gelegd op het snelheidsverlagende plateau bij de nieuwe ontsluitingsweg. De fietssuggestiestroken op de N410 tussen de ontsluitingsweg en de N229 worden verwijderd en de zuid-oostelijke fietsoversteek van de N229 wordt opgeheven. Alle fietsoversteekbewegingen komen dus op de noord-westelijke oversteek van de N229.

4.5 Beeldkwaliteit

Zoals reeds in paragraaf 3.4.7 is aangegeven is specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied een beeldkwaliteitsplan³ opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen en zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Naast een analyse en beschrijving van het plan (vanuit stedenbouw en landschap) is ook de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur in woord en beeld beschreven. Daarbij wordt opgemerkt dat in het beeldkwaliteitsplan bewust is gekozen voor ontwerprichtlijnen in plaats van regels. Het plan beoogt daarmee voldoende vrijheid te bieden voor verdere uitwerking.

Voor de opzet van de nieuwe woonbuurt wordt gedacht aan woningen met een dorpse uitstraling. Naast een grote variatie in types zijn de woningen gevarieerd en flexibel, waardoor ze voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Zo is er ruimte voor starters in kleinere rijwoningen en zijn alle woningen door hun opzet en dimensionering levensloopbestendig en ook geschikt voor senioren. De dorpse uitstraling ontstaat door andere factoren zoals: mix van architectuur, verspringende nokrichtingen, veel kappen, subtiele verspringingen in de rooilijnen. Daarnaast hebben de buurtschappen zeer smalle rijbaanprofielen.

Voor een nadere beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan zelf.

³ *Arcadis Landschapsarchitectuur & Stedenbouw, 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Odijk 't Burgje', 24 mei 2017*

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezondeerde bedrijventerreinen aanwezig en ook de spoorlijn Utrecht-Arnhem ligt op een dusdanig grote afstand dat het geen effect heeft op het voorliggende plangebied.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze

waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Het integrale rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies van het onderzoek worden hieronder opgesomd.

- Ten gevolge van de N229 (Schoudermantel-Werkhovenseweg) bedraagt de hoogste geluidbelasting 48 dB inclusief aftrek van 2 dB ex artikel 110g Wgh. Er wordt hiermee voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de N410 (Burgweg) bedraagt de hoogste geluidbelasting 53 dB inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh. De voorkeurswaarde wordt ter plaatse van 1 woning overschreden. Deze woning ligt echter niet in het plangebied van het bestemmingsplan (en maakt geen deel uit van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling). De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt niet overschreden.
- Ten gevolge van de parallelweg van de Schoudermantel bedraagt de hoogste geluidbelasting 24 dB inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh. Er wordt hiermee voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- Ten gevolge van de Weteringsdijk-Vinkenburgweg bedraagt de hoogste geluidbelasting 48 dB inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh. Er wordt hiermee voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- De hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt 58 dB ter plaatse van plan 't Brugje. Voor de gevels van twee woningen, waar de geluidbelasting ≥ 53 dB, dienen geluidwerende voorzieningen bepaald te worden ten behoeve van de bouwaanvraag. Deze twee woningen liggen echter niet in het plangebied van het bestemmingsplan
- De hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh ter hoogte van plan De Graven bedraagt 52 dB waardoor er geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig zijn.

Verder is er bij één woning binnen het plangebied (ontvangerpunt 21 uit het onderzoek) sprake van een gecumuleerde geluidsbelasting van 54 dB. Ondanks dat een akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels wettelijk niet nodig is, adviseert de Omgevingsdienst Regio Utrecht voor de gevel van deze woning in het vervolgtraject toch een berekening van de geluidbelasting van de gevel te laten uitvoeren. Dit om een goed woon- en leefklimaat in de woning te kunnen realiseren. Indien gekozen wordt om een dergelijk akoestisch onderzoek niet te laten uitvoeren, wordt geadviseerd om bij de aanvraag voor omgevingsvergunning bouwen extra aandacht te besteden aan de keuze van de materialen in de gevel. Daarbij kan gedacht

⁴ *Omgevingsdienst Regio Utrecht, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ontwikkeling De Graven en 't Burgje te Odijk', 29 september 2016*

worden aan bijvoorbeeld geluidgedempte ventilatievoorzieningen (susroosters) in plaats van standaard ventilatievoorzieningen (roosters), HR++ beglazing, een enkele rondom doorlopende kierdichting in de draaiende delen met een kierterm van 30-35 dB(A), aftimmering met gipsplaten, een bredere spouwconstructie bestaande uit houten regelwerk gevuld met minerale wol en een dakpakket op basis van minerale wol. Als de materialen op een juiste wijze worden toegepast, zal waarschijnlijk geluidshinder worden voorkomen.

5.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de beoogde planontwikkeling. Het plan voldoet aan de wettelijke normen. Bovendien is met extra aandacht voor de keuze van materialen sowieso voor alle woningen binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als

3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

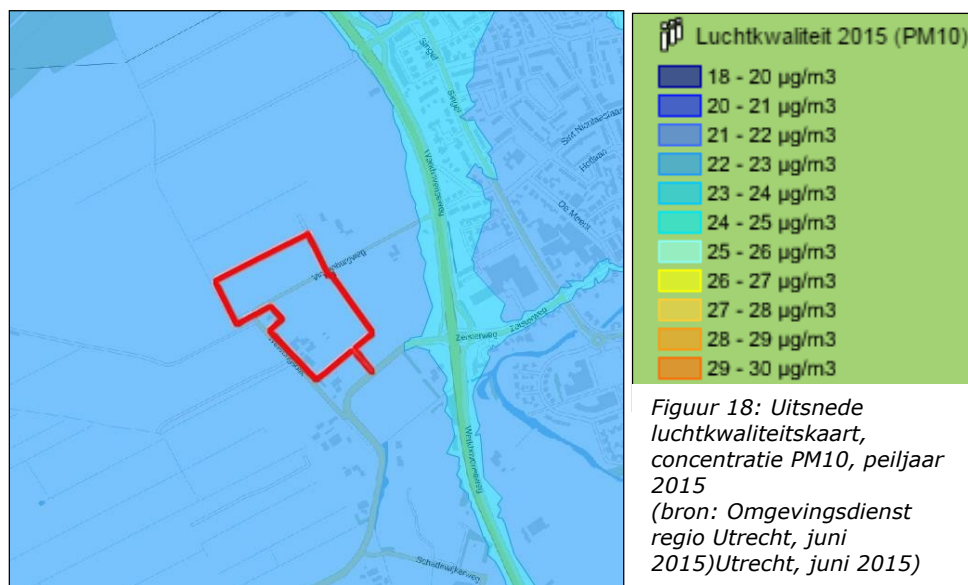
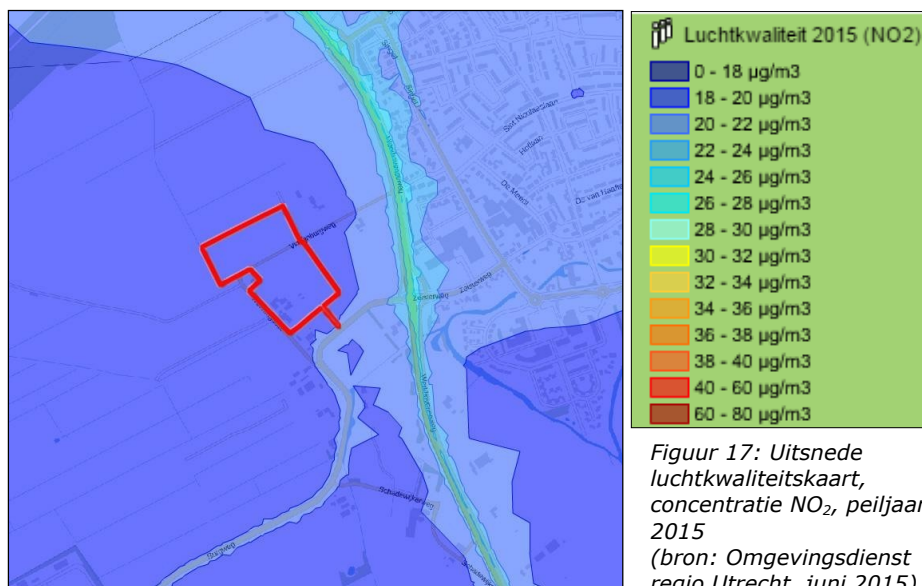
5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor een nieuwe woningbouwontwikkeling.

De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van maximaal 150 woningen waarmee de beoogde planontwikkeling is aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 17 en 18). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor fijn stof (PM_{2,5}) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 14 en 15 µg/m³, zodat ook de grenswaarde voor PM_{2,5} niet wordt overschreden.



5.2.3 Conclusie

Binnen het plangebied zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Dit betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Verder draagt de beoogde ontwikkeling van ten hoogste 150 woningen en 2 ontsluitingswegen, niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Volgens het Besluit niet in betekenden mate wordt er pas bij 1.500 woningen of meer, in betekende mate bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Gelet op het vorenstaande staat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling van 150 woningen op de onderhavige locatie.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water). Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Beleidskader elektromagnetische straling

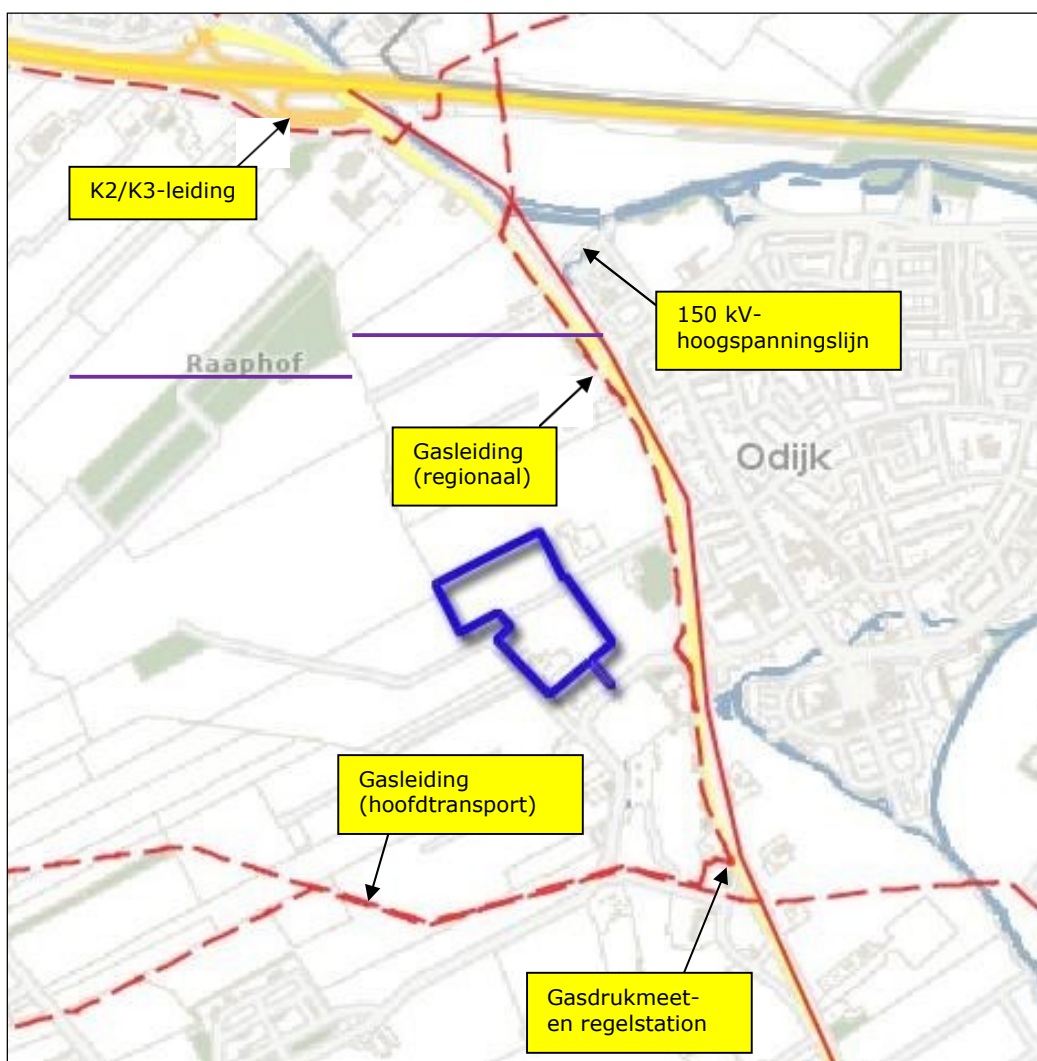
Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt

daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

5.3.2 Relatie met het plangebied

In dit kader is op basis van de risicokaart een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 19). De risico's van de afzonderlijke bronnen worden vervolgens nader toegelicht.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart:
(bron: www.risicokaart.nl, bewerkt mRO)

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen / bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen. De ontwikkeling zelf maakt ook geen risicovolle inrichting mogelijk. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Bovendien zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Wel zijn er propaantanks in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit deel van de gemeente Bunnik bekend, te weten aan de Weteringsdijk 6 en 6-8. Dit zijn propaantanks van respectievelijk 2.000 en 3.000 liter.

Als onderdeel van de herontwikkeling van het gebied worden beide tanks verwijderd. Het aspect externe veiligheid speelt in dit kader dan ook geen rol van betekenis meer.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Ten noorden van het plangebied, op ongeveer 930 meter, ligt de rijksweg A12. Deze route is onderdeel van het Basisnet Weg. Op grond van de uitgangspunten van het Basisnet is er geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat het groepsrisico zodanig klein is, dat het niet verantwoord hoeft te worden.

Ditzelfde geldt min of meer voor de provinciale Schoudermantel / Werkhovenseweg en Burgweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van informatie van de Milieudienst Zuidoost- Utrecht (Milieuadvies Odijk-west, juli 2009) blijkt dat de omvang van dit vervoer van zodanig beperkte omvang is dat geen sprake is van een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Buisleidingen

Langs de zuidzijde van de rijksweg A12 ligt een ondergrondse buisleiding voor brandbare vloeistoffen (categorie K2, K3). De afstand van deze leiding tot de plangrens is dusdanig groot dat de veiligheidseffecten van deze leiding niet van belang zijn voor het plangebied.

Langs de Schoudermantel / Werkhovenseweg ligt een regionale aardgasleiding. Ook deze leiding is niet van belang, omdat het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding ligt.

Gasdrukmeet- en regelstation

Uit informatie van de Gasunie blijkt dat er direct ten zuiden van het plangebied een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig is (Schadewijkerweg). Dergelijke stations worden aangemerkt als type B, categorie C inrichtingen in de zin van het Activiteitenbesluit. In hoofdstuk 3 paragraaf 3.2.2 van het Activiteitenbesluit zijn zogenaamde "veiligheidsafstanden" opgenomen die aangehouden moeten worden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten: een veiligheidsafstand van 25 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt op circa 500 meter afstand van het station en ondervindt daarvan geen belemmeringen.

Hogedrukaardgasbuisleiding

Op grond van verkregen informatie van de gasunie liggen een drietal hogedruk aardgasleidingen in het plangebied. Het gaat om een hoofdtransportleiding (A-501) en twee regionale transportleidingen (W506), zie bijgaande tabel.

<i>Leidingnr.</i>	A-510 Langs Schadewijkerweg	W-506-01 Langs Schoudermantel	W-506-05 Langs Schadewijkerweg
<i>Afstand plangebied</i>	435 m	145 m	435 m
<i>Diameter</i>	36"	12"	8"
<i>Ontwerpdruk</i>	67	40	40
<i>Belemmerde strook</i>	5 meter	4 meter	4 meter
<i>1 % Letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour)</i>	430 meter	140 meter	95 meter
<i>100 % Letaliteitsgrens (35 kW/m² contour)</i>	180 meter	70 meter	50 meter

Tabel 2: Gasleidingen in het plangebied (bron: Gasunie)

De 1% letaliteitgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Binnen de 100% letaliteitgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

Het plangebied ligt niet binnen de letaliteitsgrenzen van de verschillende leidingen. De leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoogspanningslijnen

Ten noorden van het plangebied ligt een 150 kV-hoogspanningsleiding. De afstand van deze hoogspanningsleiding tot het plangebied bedraagt circa 530 meter.

Zakelijke rechtstrook

Aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding ligt een zakelijke rechtstrook van 27,5 meter. Deze afstandsmaat is afgestemd op de regeling zoals die ook voor het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is opgenomen. De zakelijke rechtstrook betreft een zone waarbinnen de beheerder van de verbinding bepaalde rechten heeft: de verbinding moet namelijk altijd bereikbaar zijn voor het plegen van onderhoud. Ter voorkoming van het overspringen van vonken en in verband met het risico op bijvoorbeeld draadbreek, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de veiligheidszone beperkt. In het bestemmingsplan is hierop de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' toegekend.

Veiligheid

Langs de hoogspanningsverbinding ligt een magnetisch veld. De sterkte van een magneetveld wordt uitgedrukt in microtesla.

Zoals al genoemd heeft het rijk de gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan een magneetveld hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. De gevoelige bestemmingen die hieronder vallen zijn woningen, scholen, crèches en kinderopvang- plaatsen. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft in dit kader een zogenaamde 'netkaart' opgesteld die een overzicht geeft van de Nederlandse bovengrondse hoogspanningslijnen en de bijbehorende indicatieve magneetveldzone rondom die lijnen.

Voor een 150 kV-hoogspanningslijn, waarvan in het plangebied sprake is, moet voor nieuwe situaties een indicatieve veiligheidszone van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn in acht genomen worden.

In het milieuadvies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht wordt daarbij opgemerkt dat de betreffende hoogspanningsverbinding in de toekomst mogelijk van 150 kV naar 380 kV wordt verzwaard (Structuurschema Elektriciteitsvoorziening, SEV-III). In dat geval zal de veiligheidszone toenemen tot 110 meter aan weerszijden.

5.3.3 Conclusie

Het plangebied ligt ruim buiten de veiligheidsafstanden zodat er geen knelpunten of aandachtspunten zijn voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling.

5.4 Bodem

5.4.1 Beleid en regelgeving

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.4.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn in het (recente) verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.

Zo is er door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht in 2009 een beperkt historisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 10-06-2009) en is er vervolgens door CSO een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd (opgenomen in rapportage 'verkenning en nader bodem- en asbestonderzoek Locatie Mockingterrein te Odijk-West' met kenmerk 09L398, d.d. 22-06- 2010).

Meer recent (september 2016) is door adviesbureau PJ Milieu bv een historisch (bodem)onderzoek⁵ uitgevoerd, als vervolg en aanvulling op het onderzoek uit 2010. Het integrale rapport van dit onderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven.

⁵ PJ Milieu bv, 'Historisch (bodem)onderzoek Weteringsdijk - Vinkenburgweg Odijk', 9 september 2016

Historisch (bodem)onderzoek - Vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek wordt verwacht dat binnen de onderzoekslocatie sprake kan zijn van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er is sprake van enkele verdachte deellocaties. Deze zijn in tabel 3 benoemd en omschreven.

DL	Omschrijving	Bijzonderheden	Oppervlakte (m ²)
A	Olieopslag op lekbak	Jerrycans met benzine en diesel	1
B	Erfdeel	Puinbijmenging in bodem is asbestverdacht	5000
C	Gedempte sloten	Puinbijmenging in bodem is asbestverdacht	600
D	Schuren met asbesthoudende golfplaten	Geen dakgoten en dus mogelijk sprake van inspoelzone met fijne fractie asbest of asbestvezels	50 -> 5 zones van 10 meter (max. 1 meter breed)

DL = deellocatie

Tabel 3: Te onderscheiden 'verdachte' deellocaties (bron: Historisch (bodem)onderzoek PJ Milieu bv)

Ter plaatse van de in de bijgaande tabel genoemde deellocaties dient, conform het gemeentelijk beleid, een bodemonderzoek plaats te vinden in het kader van de aanvraag/verlening van een omgevingsvergunning c.q. bestemmingsplanwijziging.

In hoofdstuk 6 van het onderzoeksrapport (zie bijlage) is per deellocatie aangegeven welke onderzoekswerkzaamheden in het vervolgonderzoek moeten plaatsvinden.

Verkennend bodem-, asbest in grond en asfaltonderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek uit september 2016 is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, voor de deellocaties: olieopslag, erf, gedempte sloten en uitspoelzones. Hierop is een 'verkennend bodem-, asbest in grond en asfaltonderzoek' uitgevoerd. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. De opzet van het asbest in grondonderzoek is gebaseerd op de NEN 5707. De opzet van het asfaltonderzoek is gebaseerd op de CROW 210. De rapportage van dit onderzoek⁶ is eveneens als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna opgesomd.

Verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese verdachte locatie ten aanzien van de olieopslag geen stand houdt. In de grond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grondonderzoek erf

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek stand houdt. In 1 mengmonster is een zeer kleine hoeveelheid (0,1 mg/kg d.s.) asbest aangetoond.

⁶ PJ Milieu bv, 'Verkennend bodem-, asbest in grond- en asfaltonderzoek Weteringsdijk - Vinkenburgweg Odijk', 1 februari 2017

Asbest in grondonderzoek gedempte sloten

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

Asbest in grondonderzoek uitspoelzones

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek stand houdt. De uitspoelzones van de daken zijn heterogeen verontreinigd met asbest, de gehalten liggen deels boven de interventiewaarde. Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's. Sanering van de asbest in grondverontreiniging is in deze situatie dan ook niet spoedeisend.

Asfaltonderzoek

Het asfalt ter plaatse van het erf dient in verband met de heterogeniteit als teerhoudend te worden afgevoerd. Het asfalt ter plaatse van de dam (circa 30 ton) kan als teervrij worden afgevoerd.

Aanbeveling

De onderzoeksresultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken geven geen directe aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. De verontreiniging met asbest in de uitspoelzones dient voorafgaand aan de voorgenomen woningbouw gesaneerd te worden. Indien overgegaan wordt tot saneren, wordt geadviseerd om ook de andere deelterreinen waar asbest is aangetoond (onder de interventiewaarde) mee te nemen.

5.4.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat een klein deel van het plangebied (nog) niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit in verband met de aangetroffen asbestverontreiniging.

De locatie en omvang van de asbestverontreiniging is bekend. Via sanering is de bodem geschikt te maken voor de toekomstige functie (nl. woningbouw). Door de gemeenteraad is een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld voor het project Buurtschappen van Odijk, waaruit o.a. de saneringskosten kunnen worden betaald.

Na sanering is de betreffende locatie geschikt voor de nieuwe bestemming.

5.5 Water

5.5.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de

besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Bunnik wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.5.2 *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021';
- Keur en handboek watertoets.

Het waterschapsbeleid in het plangebied wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en het beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor de zuivering van afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel wordt verdund met regenwater.

Verder geldt dat in de regel een zogenaamde ontheffing van de Keur (i.c. een Watervergunning) van het HDSR verkregen moet worden voor:

- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij watergangen;
- alle werkzaamheden en activiteiten aan of nabij waterkeringen (dijken en kaden);
- tijdelijke onttrekking van grondwater.

Gemeentelijk

Het gemeentelijke beleid op het gebied van water vindt haar oorsprong in het 'Waterplan Bunnik, visie voor 2025, beleidslijnen en maatregelen'. Dit plan is

een samenwerking tussen de gemeente, HDSR en Vitens en is een breed gedragen integrale watervisie voor het grondgebied van de gemeente Bunnik. In het plan zijn enkele speerpunten geformuleerd:

- Water in ruimtelijk perspectief;
- Gebruik van water;
- Organisatie van het gezamenlijke waterbeheer.

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

5.5.3 Relatie met het plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Stegehuis Infra, in opdracht van Explorius Vastgoed BV en in nauw overleg met het HDSR en de gemeente Bunnik, een waterhuishoudkundig plan⁷ opgesteld. Het integrale waterhuishoudkundige plan is als bijlage opgenomen achter deze toelichting. Hierna zijn de belangrijkste uitgangspunten en doelstellingen van het plan weergegeven.

Ten behoeve van het Waterhuishoudkundig plan zijn de volgende aspecten van het plangebied geïnventariseerd:

Hoogteligging

In het kader van de inventarisatie is een hoogtemeting uitgevoerd. Uit deze hoogtemeting blijkt dat de maaiveldhoogte van het gebied tussen de circa +2.1 m en +3.5 m NAP bedraagt.

Bodemsamenstelling

De bodemsamenstelling bestaat uit hoofdzakelijk klei (en/of zware zavel), waarbij in diepere lagen zandlagen worden aangetroffen.

(Document: Verkennend en nader bodem en asbestonderzoek, Locatie Mockingterreinen te Odijk-West met de projectcode: 09L398 en versiedatum: 22 juni 2010)

Doorlatendheid

Conform het Milieuadvies Odijk West bedraagt het infiltrerend vermogen van het gebied twee zones. De eerste zone betreft een gebied met infiltrerende capaciteiten van 0-0.5 mm/dag infiltratie. De tweede zone betreft het gebied met een infiltrerende capaciteit van 0.5 – 1.0 mm/dag infiltratie.

Grondwaterstanden

In het projectgebied zijn meerdere peilbuizen aanwezig en is een meting op basis van deze peilbuizen uitgevoerd. De trend binnen het gebied geeft een grondwaterstand weer van circa 1,3-1,5 m minus maaiveld, waarbij een enkele locatie een stijghoogte heeft tot 0,5 m minus maaiveld. Conform Notitie gebiedskenmerken (waterthema's) nieuwbouwplan het Burgje Odijk, DM 1013497 van het HDSR, betreft de GHG in het gebied 0,5 m minus maaiveld.

Belangrijkste uitgangspunten inrichting watersysteem Buurtschappen van Odijk

⁷ Stegehuis Infra, 'Waterhuishoudkundig plan Buurtschappen van Odijk', 24 november 2017

- A. Overtollig water, door de toegenomen hoeveelheid verharding dient, indien mogelijk, te infiltreren (wadi, waterdoorlatende verhardingen)
- B. Voor het deel dat niet volgens A kan worden verwerkt dient van alle toegenomen verhard oppervlak, 15% van de toename van het verhard oppervlak als nieuw water aangebracht te worden.
- C. De aanwezige watergang, Vlowijker Wetering, dient te worden behouden in de functie van de bestaande watergang (aan en afvoer)
- D. Watergangen zoveel als mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers.
- E. Volledig gescheiden afvoerstelsel voor hemelwater (boven of ondergronds) en afvalwater
- F. Leefregels, wat schoon is schoonhouden.
- G. Het plangebied dient geschikt te zijn in het kader van klimaat-adaptatie.

Ad A. Infiltreren waar mogelijk

Binnen het plangebied dient de mogelijkheid onderzocht te worden voor het infiltreren van hemelwater, waarmee de toestroom naar de watergangen beperkt of vertraagd kan worden. Indien het infiltreren in het plangebied niet haalbaar is, dient conform Ad B een compensatie van de toenames van verharding uitgevoerd te worden.

Ad B. Toegenomen verharding compenseren

Het plangebied heeft een ondergrond van klei / zware zavel, waardoor de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn. Om het overtollige water te kunnen verwerken/infiltreren is een compensatie benodigd. Binnen het plangebied wordt het water vastgehouden, vertraagd afgevoerd en afgevoerd op oppervlakte water. De rekenwaarde waaraan voldaan moet worden is voor het toegenomen verhard oppervlak een (water)berging in het plangebied of een toename van 15% van de toegenomen verharding aan nieuw wateroppervlak. Een combinatie hiervan is ook mogelijk.

Ad C. Aanwezige watergang

Grenzend aan de rand van het projectgebied is de Vlowijker Wetering aanwezig. De watergangen binnen het plangebied worden aangesloten op deze watergang en voeren hiermee vertraagd het hemelwater af op het oppervlaktewater.

Ad D. Natuurvriendelijke taluds

Binnen het plangebied worden nieuwe watergangen gegraven en bestaande taluds aangepast. Een ambitie in percentage aan natuurvriendelijk oever is bepaald op 75%.

Ad E. Volledig gescheiden stelsel

Binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van een volledig gescheiden stelsel waarbij water zichtbaar wordt afgevoerd naar infiltratie en bergingsvoorzieningen. Hiermee wordt gerealiseerd dat geen HWA-hoofdriool aangebracht wordt en de toekomstige bewoners bewust worden gemaakt van het gescheiden stelsel. Met behulp van oppervlakkige afstroming en een stelsel aan greppels en/of wadi's, kan gezorgd worden voor een volwaardig hemelwater systeem. Ten behoeve van het DWA-systeem wordt een hoofdrioolstelsel aangebracht.

Ad F. Schoonhouden wat schoon is

De op het oppervlakte water afwaterende verhardingen hebben geen nadelig effect op de waterkwaliteit. Dakwater is per definitie schoon en water van het wegdek is vanwege de lage verkeersintensiteiten ook niet nadelig van invloed. Verder zorgen de ingerichte oevers voor een natuurlijke verbetering van de waterkwaliteit. De oevers hebben een zuiverende werking.

Ad G. Klimaatadaptatie

Het plangebied dient toekomstbestendig te zijn, waarbij het WOLK principe wordt toegepast als maatgevende factor. Het systeem binnen het plangebied dient geschikt te zijn voor het verwerken van een bui T=100 zonder dat dit tot overlast in de woningen leidt. De afstroomanalyse is als bijlage 3 opgenomen in dit plan.

Waterberging

Zoals genoemd onder punt B dient de toegenomen verharding als onderdeel van de nieuwe woningbouw gecompenseerd te worden. In bijlage 4 van het waterhuishoudkundig plan is hierop een overzicht gegeven van het verharde oppervlak en het wateroppervlak binnen het plangebied, waarbij is aangegeven in hoeverre er voldoende wateroppervlak is aangebracht ten behoeve van de 15% compensatieregel.

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied en met de plannen die nu voorliggen niet geheel aan de 15% compensatieregel wordt voldaan. Daarom is het van belang dat binnen het plangebied een aanvullende waterbergende functie wordt opgenomen. In dit kader is ter plaatse van het meest noordelijke groene veld (de zogemaande graven) er de mogelijkheid om een infiltratie- /bergingsveld te realiseren om berging te creëren. Er wordt een doorlatend grondpakket aangebracht dat voorzien wordt van een drainagesysteem. Dit drainagesysteem heeft een overloop richting de watergangen. Hiermee wordt het water lokaal vastgehouden en vertraagd afgevoerd. De waterbergende laag wordt verticaal verbonden met het watervoerende pakket in de ondergrond.

In het waterhuishoudkundig plan, dat zoals genoemd als bijlage achter deze toelichting is opgenomen, zijn vorenstaande onderdelen verder uitgewerkt.

Watertoets en vervolgtraject

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap HDSR. De waterparagraaf is naar aanleiding van dit overleg op een aantal onderdelen aangepast. In dit kader wordt ook verwezen naar de notitie 'Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening behorend bij het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk' die als bijlage bij de plandoelichting is opgenomen.

Bij de verdere planvorming en uitvoering van het project zal ook het waterhuishoudkundig plan een grote rol spelen, waarbij het HDSR een belangrijke gesprekspartner blijft.

5.6 Ecologie

5.6.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of

en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

5.6.2 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming was echter anders dan de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verliep immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In de nieuwe Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017) blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Zoals ook in paragraaf 3.3 van deze plantoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd.

5.6.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Flora- en faunawet (FFW), maar maakt vanaf 1 januari 2017 ook deel uit van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb).

Net als de 'oude' FFW bevat ook de Wnb verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. Verboden activiteiten zijn dus nauwelijks gewijzigd.

Wel is de lijst van beschermde soorten in Wnb gewijzigd. Waar de FFW uitging van de beschermingsregimes voor 'Vogels' en 'Tabel 1,2,3 soorten' wordt in de nieuwe Wnb uitgegaan van beschermingsregimes voor 'Vogels', 'internationaal beschermde soorten' en 'nationaal beschermde soorten'.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Het bevoegd gezag is na inwerkingtreding van de Wnb gewijzigd: de bevoegdheden van het rijk (RVO) zijn aan de provincies overgedragen. Zij

maken nu de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. Verder geldt onder de Wnb, net als onder de FFW, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

5.6.4 Natuurtoets Ecogroen

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde woningbouwontwikkeling op de natuur is door ecologisch adviesbureau Ecogroen bv een natuurtoets⁸ uitgevoerd waarbij getoetst is aan de wettelijke bescherming van natuurwaarden. Er is getoetst op de onderdelen soortbescherming, gebiedsbescherming (Natura 2000) en aan het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Het onderzoek is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek van Ecogroen blijkt dat in het plangebied diverse beschermde soorten (kunnen) voorkomen. Negatieve effecten zijn mogelijk aan de orde voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, Steenuil, Huismus, overige broedvogels en vissen.

Vleermuizen

Een deel van de bebouwing biedt potentiële verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Bij de renovatie van deze gebouwen kunnen (potentiële) verblijfplaatsen verstoord worden en/of verloren gaan. Daarnaast vormt het plangebied geschikt foerageergebied en vliegroutes. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de functionaliteit van het plangebied jaarrond in beeld in beeld te brengen. Tijdens de reeds uitgevoerde najaarsbezoeken in 2016 zijn geen baltsterritoria of paar- of zomerverblijfplaatsen in het plangebied vastgesteld. In de periode mei-half juli dienen conform het vleermuisprotocol nog minimaal twee bezoeken te worden uitgevoerd om na te gaan of het plangebied een belangrijke functie heeft als kraam- en zomerverblijfplaats voor vleermuizen. Op basis van de eerste resultaten van het vleermuisonderzoek en de effectbeoordeling is de voorlopige conclusie dat geen belangrijke vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen in het gebied zijn. Nader onderzoek in juni-juli kan hier uitsluitsel over geven.

Steenuil en Huismus

Aanvullend onderzoek naar Huismus en Steenuil is noodzakelijk om de functie van het plangebied als leefgebied en aanwezigheid van eventuele nestlocaties in beeld te brengen. Voor Steenuil zijn conform de soortenstandaard drie gerichte avondbezoeken in de optimale periode van circa half februari tot half april nodig. Voor Huismus zijn conform de soortenstandaard onderzoek minimaal twee ochtendbezoeken in de periode van circa 1 april tot 15 mei noodzakelijk om aanwezigheid en locaties van nestplaatsen en functioneel leefgebied vast te stellen. Voor het aantasten van nestlocaties en leefgebied van Steenuil en/of Huismus is in het kader van de Wnb het aanvragen van

⁸ Ecogroen bv, 'Natuurtoets Buurtschappen Odijk', 24 februari 2017

een ontheffing en is het nemen van mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Overige broedvogels

In en nabij het plangebied zijn diverse broedvogels aangetroffen of te verwachten. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren.

In het kader van de Wnb wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen. Verstoring en aantasting van nesten kan worden voorkomen door werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen of door vooraf een broedvogelcheck te doen. Ook kan verstoring worden voorkomen door werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten, zodat bij continue activiteit vogels buiten de invloedssfeer geschikt broedgelegenheid zullen zoeken.

Vissen

Tijdens het veldbezoek zijn geen in het kader van de Wnb beschermde vissoorten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. In het onderzoeksgebied komen (mogelijk) Kleine modderkruiper en Bittervoorn voor die in de voormalige FFW waren beschermd, maar inmiddels geen beschermde status meer hebben.

In het kader van de algemene zorgplicht wordt een zorgvuldige werkwijze conform een goedgekeurde gedragscode geadviseerd. Dit is mogelijk door mitigerende maatregelen, zoals het werken in de voorkeursperiode 15 juli – 1 november en vis wegvangen bij dempen/vergraven, in een ecologisch werkprotocol op te nemen.

Conclusie soortbescherming Natuurtoets

Op basis van de resultaten van het natuuronderzoek (onderdeel soortbescherming) is in ieder geval nader onderzoek nodig naar Huismus, Steenuil en Vleermuizen om meer zekerheid te krijgen over het vereiste uitzicht op een eventuele ontheffing.

Gebiedsbescherming - Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen begrenzing van Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand (>12 km). Gezien de grote afstand zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden uitgesloten. Uit de stikstofberekening blijkt dat de maximale invulling van het bestemmingsplan Buurtschappen Odijk (in de worst-case situatie) géén toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden heeft.

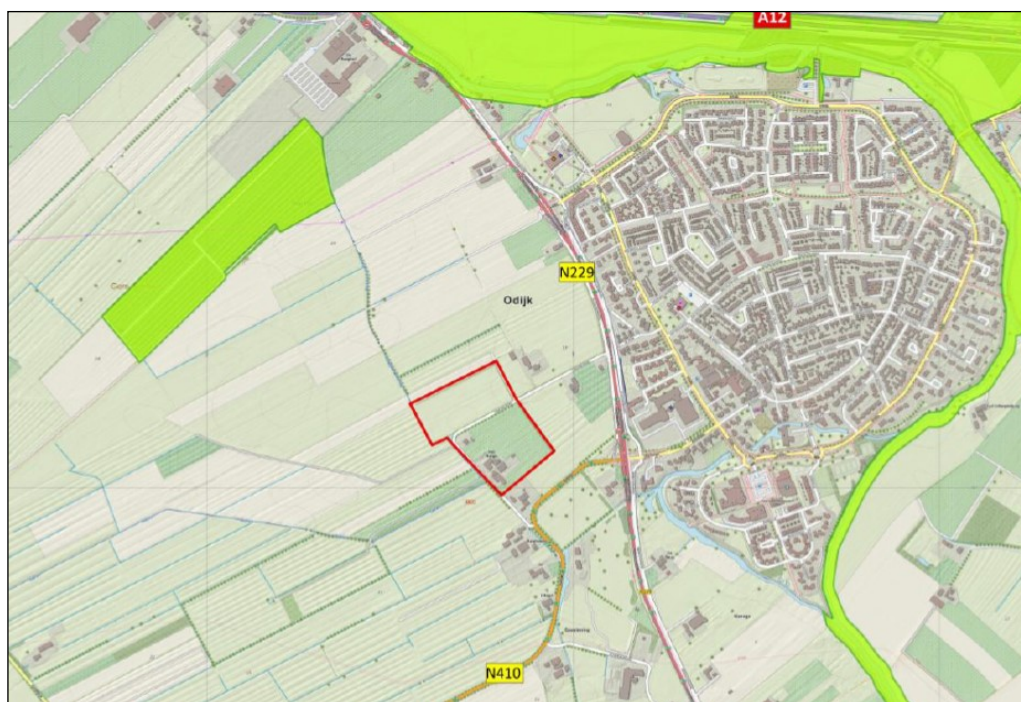
Vanuit de Wnb vormt gebiedsbescherming ten aanzien van de Natura 2000-gebieden geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor realisatie van het plan te zijner tijd zijn geen vervolgstappen, zoals het doen van een stikstofmelding of aanvragen van een vergunning in het kader van de Wnb, nodig.

Gebiedsbescherming - Natuurnetwerk Nederland

Er vinden geen werkzaamheden in het NNN/EHS plaats (zie figuur 20). Er is

geen sprake van verlies van oppervlakte en samenhang van de EHS. De verbindingfunctie van de EHS wordt niet aangetast. De robuustheid en aaneengeslotenheid blijft behouden. Daarnaast wordt in het kader van de wettelijke natuurbescherming rekening gehouden met beschermde soorten. Geconcludeerd wordt dat de ecologische waarden binnen de EHS niet worden aangetast door de plannen. Ook liggen de ontwikkelingen niet binnen of nabij natuurgebieden buiten het NNN (weidevogel- en ganzenfoerageergebieden). De ontwikkelingen hebben dan ook geen effect op dergelijke natuurgebieden.

Op basis van afstand, aard van voorgenomen activiteiten en aanwezige tussenliggende infrastructuur en bebouwing zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten uitgesloten.



Figuur 20: Ligging plangebied t.o.v. provinciale EHS (bron: Natuurtoets Ecogroen)

5.6.5 Ecologisch vervolgonderzoek Eco-line

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit de natuurtoets van Ecogroen is door adviesbureau Eco-line vervolgonderzoek uitgevoerd naar een aantal beschermde soorten⁹. Naast de mogelijke aanwezigheid van vlemmuizen, steenuilen en huismussen is ook het voorkomen van marterachtigen onderzocht. Ook dit rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Steenuilen

Het voorkomen van steenuilen is beoordeeld door fysieke inspectie van de aanwezige nestkast in de boomgaard en op 4 geschikte avonden met behulp

⁹ Eco-Line, 'Ecologisch onderzoek -Vervolgonderzoek boomgaard en opstallen Het Burgje te Odijk', 22 september 2017

van het afspelen van geluidsoptnamen van de roep van de steenuil.
Er zijn geen recente sporen van steenuil waargenomen. Op geluid werd geen enkele maal gereageerd.

Marterachtigen

Er zijn geen sporen van marterachtigen aangetroffen.

Vleermuizen

In de periode mei - augustus 2017 zijn in totaal nog eens vier bezoeken uitgevoerd.

De (restanten van de) boomgaard en de braakliggende stukken grond werden tijdens het onderzoek intensief bezocht door (gewone) dwergvleermuizen. De (restanten van de) boomgaard zijn daarmee aantoonbaar foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen.

Bij de gebouwen werden op geen enkel moment tijdens het onderzoek in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen. Enige binding van vleermuizen met de bebouwing is daarmee niet gevonden.

Huismussen

Er zijn bij dit onderzoek geen huismussen in de directe omgeving van de bebouwing vastgesteld. Ook zijn geen nesten aangetroffen.

Conclusies ecologisch vervolgonderzoek

Met inachtneming van de algemene zorgplicht zoals beschreven in de natuurwetgeving, zijn er op basis van de bevindingen van het nadere soortenonderzoek géén belemmeringen voor het slopen van de opstallen.

Voor de (resterende delen van de voormalige) boomgaard is eenduidig aangetoond dat het een relevant foerageergebied voor vleermuizen is. Geadviseerd wordt een ontheffing aan te vragen bij de provincie Utrecht.

5.6.6 Overleg met provincie over ontheffingsaanvraag

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit het vervolgonderzoek van Eco-line heeft tussen de gemeente Bunnik en provincie Utrecht overleg plaatsgevonden over een eventuele ontheffingsaanvraag voor vleermuizen. Aantasting van foerageergebieden voor vleermuizen is namelijk ontheffingsplichtig in het kader van de Wnb, als het foerageergebied dat verloren gaat essentieel is voor de vleermuizen die er gebruik van maken. Indien echter voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig zijn in de omgeving waar de vleermuizen naar uit kunnen wijken, zonder dat zij hun verblijfplaats moeten verlaten, dan is het foerageergebied dat verdwijnt niet essentieel en daarmee ook niet ontheffingsplichtig. In dit kader zijn de alternatieve foerageergebieden (die ook behouden blijven) binnen een straal van 3 km rond het plangebied in kaart gebracht (zie figuur 21). Op basis daarvan wordt geconstateerd dat er in de directe omgeving voldoende alternatief foerageergebied aanwezig is.

5.6.7 Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen negatieve effect op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en NNN). Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten. Met inachtneming van de algemene zorgplicht zoals beschreven in de

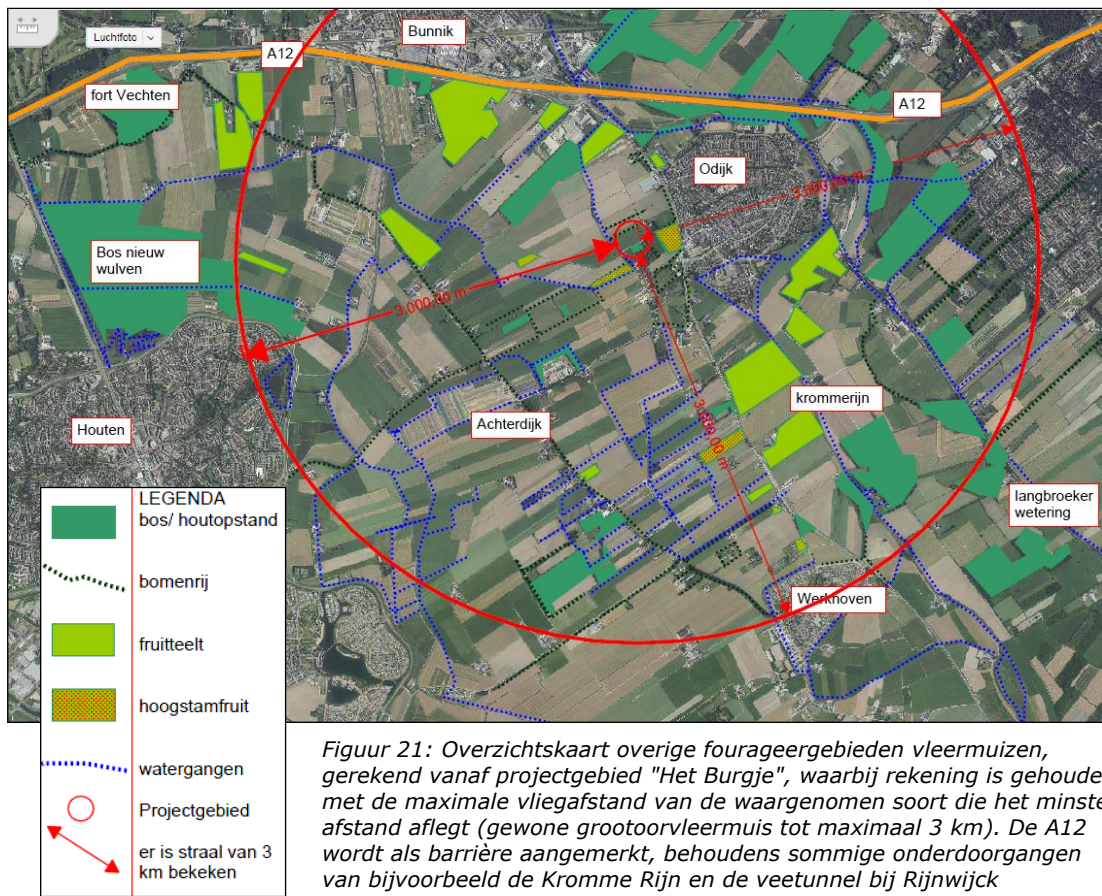
natuurwetgeving, zijn er géén belemmeringen voor het slopen van de opstallen.

Verder heeft het plangebied een functie als foerageergebied van de gewone dwergvleermuis. Verlies van een deel van dit foerageergebied als gevolg van de voorgenomen ingrepen (woningbouw) is echter beperkt en er blijft in het plangebied en directe omgeving daarvan voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Het betreft dus beperkt verlies van niet-essentieel foerageergebied.

Daarnaast is een aantal natuurgerichte maatregelen in het plan voorzien of reeds uitgevoerd, zoals:

- jaarlijks inzaaien van een strook grond, direct grenzend aan het plangebied, met bloemen en kruiden voor insecten. De verwachting is dat de toevoeging van bloemen en andere kruiden een toename van insecten op het perceel teweeg brengt.
- aanleggen van nieuwe waterpartijen met natuurvriendelijke oevers in het plangebied. Hiermee zal de biodiversiteit toenemen voor plant en dier. (Dans) muggen zijn een relevante voedingsbron voor sommige vleermuissoorten.
- plaatsen van nestkasten voor vleermuizen bij de woningen.

Op basis van alle onderzoeksgegevens is duidelijk geworden dat er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.



5.7 Archeologie

5.7.1 *Beleid en regelgeving*

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Gemeentelijk beleid

Zoals in paragraaf 3.4.9 is genoemd, vormt het geactualiseerde rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' (op 13 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bunnik) de basis voor de bescherming van de archeologische waarden in bestemmingsplannen. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn vijf categorieën te onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime.

1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten:
Deze terreinen zijn op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument, of staan op de voorlopige lijst. Het beschermingsregime van deze monumenten staat los van het bestemmingsplan, en zal dus geen doorvertaling krijgen in de regels en op de verbeelding (plankaart).
2. Gebied of terrein van "archeologische waarde"
Voor bodemingrepen boven de 100 m² en dieper dan 0,5 m -mv moet vooraf een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' worden aangevraagd (de voormalige aanlegvergunning).
3. Gebied of terrein met van "hoge archeologische verwachting"
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 500 m² en dieper dan 0,5 m -mv.
4. Gebied of terrein met "gematigde archeologische verwachting"
Er geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen boven de 5.000 m² en

dieper dan 1 m –mv.

5. Gebied zonder of terrein met "lage archeologische verwachting"
Een nadere beschermingsregeling is niet nodig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van de vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat al een verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

5.7.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied is op de gemeentelijke 'Archeologische beleidskaart' aangegeven als 'categorie 2' en 'categorie 3'.¹⁰ Daarom is archeologisch (voor-)onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is een tweedeling gemaakt en voor deze beide delen is apart de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)-cyclus van waardering en selectie doorlopen.

Onderzoek op de locatie 'Het Burgje'

In onderzoeksdeel 'Het Burgje' (bestaande uit de buurtschappen 'De Heuveltjes' [voorheen De Graven] en 'Het Burgje') is een archeologisch bureauonderzoek, multispectraal luchtfoto-onderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek en een vlakdekkende opgraving uitgevoerd¹¹. De rapportage van het proefsleuvenonderzoek (ADC-rapport 4293) is volledigshalve als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Grafveld:

Tijdens het onderzoek is een langgerekte natuurlijke hoogte in het landschap aangetroffen die in de Romeinse tijd is ingericht als grafveld. Aan de zuidzijde werd deze rug begrensd door een gegraven waterloop en aan de noordzijde door een natuurlijke laagte (restgeul van een oudere fase van de rivier de Kromme Rijn). In het grafveld zijn zowel crematiegraven als inhumatiegraven gevonden. Een opvallende constatering is dat relatief veel inhumatiegraven zijn aangetroffen. Enkele graven waren daarbij voorzien van grafgiften die wijzen op een krijgersmentaliteit (bijl. werpspies, etc.). Een bijzondere vondst daarbij is een complete glazen beker.

¹⁰ Klerks, K. & M. Simons, 2011: *Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven. Toelichting op de totstandkoming en koppeling met de ruimtelijke ordening (planregels)*, (Vestigia-rapport V793), Amersfoort.

¹¹ Eimermann, E. W.A.M. Hessing & B. Brugman, 2009: *Uitbreidingswijk Odijk-West te Odijk, Gemeente Bunnik. Een Bureauonderzoek en Onderzoeksvoorstel*, (Vestigia-rapport V666), Amersfoort; Ecoflight, 2010: *Projectrapportage Archeologische analyse van Odijk-West met multitemporele multispectrale archief luchtfotografie (Ecoflight-rapport kenmerk: GB-2010.3367)*, Marknesse; Eimermann, E. & K. Klerks, 2010: *Crematie opgeboord – 'percelen Mocking', Nieuwbouwlocatie Odijk-West, gemeente Bunnik. Ruimtelijk advies op basis van een inventariserend veldonderzoek*, (Vestigia-rapport V738), Amersfoort; Feijst, L.M.N. van der (red.), 2017: *Gevonden te Odijk: een crematiegrafveld uit de Romeinse tijd en een hofstede uit de Late Middeleeuwen. Een Inventariserend Veld Onderzoek door middel van Proefsleuven*, (ADC-rapport 4293), Amersfoort; Feijst, L.M.N. van der (red.), (in voorbereiding): *Opgraving Het Burgje te Odijk*, (ADC-rapport), Amersfoort.

Restgeul:

Op de overgang van de restgeul naar de natuurlijke rug zijn, verspreid over het plangebied, archeologische vondsten uit vermoedelijk de ijzertijd aangetroffen. Het gaat hier ofwel om resten die hier zijn terecht gekomen door verspoeling van een oudere vindplaats door de zich verplaatsende rivier, ofwel om resten die afkomstig zijn van een nederzetting die op de natuurlijke rug gelegen was. Tijdens de opgraving is een representatieve steekproef van dit vondstmateriaal verzameld en zijn profielen haaks op de lengterichting van de restgeul gezet. Deze profielen zijn in detail gedocumenteerd en bemonsterd voor natuurwetenschappelijk onderzoek.

Hofstede Vinkenburg:

Op de eerder genoemde opgevulde restgeul zijn resten gevonden van de historische hofstede 'Vinkenburg'. Dit complex bleek te bestaan uit een rechthoekig stelsel van gegraven waterlopen, die het terrein lijken te verdelen in drie zones. In de meest oostelijk gelegen zone, direct naast de Vinkenburgweg, zijn sporen gevonden van hooibergen en mogelijk mest- en/of rootkuilen. In de centraal gelegen zone is een ronde omgrachting gevonden met daarbinnen een vierkant terrein waarop vermoedelijk een bakstenen toren heeft gestaan. In de gracht zijn palen gevonden die wijzen op de locatie van een brug. In de westelijk gelegen zone lag ook een structuur die mogelijk ook wijst op oogstopslag. In de 16^e -17^e eeuw zijn hier één of meerdere bakstenen gebouw(en) opgericht waarvan nog slechts enkele muurfragmenten en een keldertje restten. Hier is ook een diepe bakstenen waterput gevonden die met sloopafval was opgevuld.

Tijdens het archeologisch onderzoek zijn de begrenzingen van de vindplaatsen binnen het plangebied in voldoende mate vastgesteld en is de informatie van de delen die niet op de plek zelf (*in situ*) bewaard konden worden vlakdekkend opgegraven (behoud *ex situ*). Daarmee is de hierin besloten informatie veilig gesteld. In de boomgaard behorende bij de buurtschap 'Het Burgje' zijn archeologische resten in de ondergrond aanwezig of te verwachten. Daarom is hier een dubbelbestemming Waarde Archeologie opgenomen. Indien hier bodemingrepen worden gepland die dieper reiken dan 30 cm – mv, dan dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek op de locatie 'Erf Het Burgje'

In het tweede plandeel 'Erf Het Burgje' ligt het erf van de historische krukhuysboerderij 'Het Burgje'. Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de huidige boerderij uit de 16^e eeuw stamt¹². Dit boerderijcomplex gaat mogelijk zelfs terug op een kasteeltje of Stenen Kamer. In dit plandeel is een bureauonderzoek, een booronderzoek, een geofysisch onderzoek en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en is een archeologische waarneming verricht bij milieukundig proefsleuvenonderzoek¹³.

¹² Wit, P. de, 2017: *Boerderij Het Burgje. Weteringsdijk 6-8, Odijk (gemeente Bunnik), (Bureau voor Architectuur en Cultuurhistorie Peter de Wit), Odijk.*

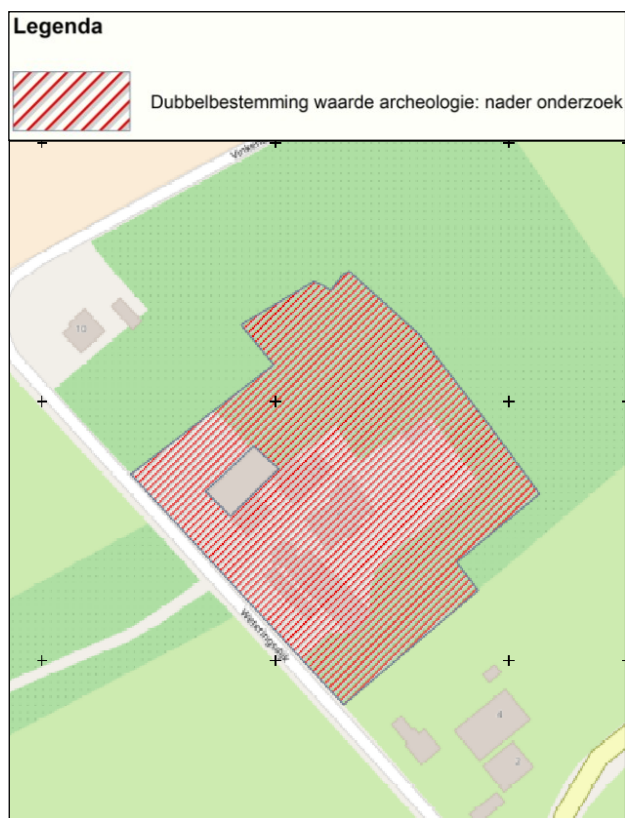
¹³ Holl, J., 2017: *Erf Het Burgje te Odijk, gemeente Bunnik. Een bureauonderzoek, (ADC-rapport 4300), Amersfoort; Holl, J., 2017: Erf Het Burgje te Odijk, gemeente Bunnik. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, (ADC-rapport 4375), Amersfoort; Feijst, L.M.N. van der (red.), 2017: *Gevonden te Odijk: een crematiegrafveld uit de Romeinse tijd en een**

De rapportages van het booronderzoek (ADC-rapport 4375) en het proefsleuvenonderzoek (ADC-rapport 4293) zijn volledigheidshalve als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de kans op het aantreffen van resten uit de late ijzertijd/Romeinse tijd laag is. Gezien de onderzoeksresultaten aan de noordwestzijde van het erf is hier een kans op het aantreffen van resten van het grafveld. Aan de noordwestzijde is mogelijk sprake van een ronde gegraven waterloop. Een onverwachte vondst is dat ook boerderij 'Het Burgje' (net als hofstede 'Vinkenburg') op de locatie van een opgevolde restgeul is gelegen. Daarin en daarnaast zijn resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd te verwachten. De loop van de gracht die bij het proefsleuvenonderzoek aan de oostzijde is aangetroffen, kon bij het booronderzoek worden gevolgd en deze lijkt het gehele boerderijcomplex (of een voorganger hiervan) te omsluiten. Ter hoogte van de recente stal zijn geen archeologische resten meer te verwachten omdat daaronder een diepe mestkelder ligt.

Selectieadvies

Het binnen het plangebied gelegen deel van het grafveld is (met uitzondering van een zone op de locatie van buurtschap 'Het Burgje' en 'Erf Het Burgje') integraal opgegraven en er is een relevante steekproef van de vondsten in de restgeul en informatie over deze restgeul verzameld. Daarmee is de hierin besloten informatie vastgelegd en daarmee behouden en is dit deel vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. De binnen het plangebied gelegen delen van de historische hofstede Vinkenburg zijn volledig opgegraven en daarmee is ook dit deel van het plangebied vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. Ook de locatie van een recente onderkelderde stal op de locatie van 'Erf Het Burgje' is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor de zones waar behoudenswaardige archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn wordt een dubbelbestemming voor de bescherming van archeologische (verwachtings-)waarden opgenomen. In figuur 22 is dit in beeld gebracht. Het betreft een zone (rode



Figuur 22: Begrenzing dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (bron: Omgevingsdienst Regio Utrecht)

hofstede uit de Late Middeleeuwen. Een Inventariserend Veld Onderzoek door middel van Proefsleuven, (ADC-rapport 4293), Amersfoort

arcering) op de locatie van de boomgaard van buurtschap 'Het Burgje' en 'Erf Het Burgje' waarbinnen nog archeologisch (vervolg-) onderzoek plaats moet vinden bij bodemingrepen dieper dan 30 cm - mv.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Met de recente wetwijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen openomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Bij het inventariseren van cultureel erfgoed kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën:

- Waardevolle elementen: deze cultuurhistorische elementen zijn vastgelegd en beschreven in bijvoorbeeld monumentenlijsten of verordeningen.
- Waardevolle elementen: bijzondere of kansrijke cultuurhistorische waarden, die (nog) niet beschermd zijn.

5.8.2 Relatie met het plangebied

Monumenten

De historische krukhuisboerderij 'Het Burgje' is een gemeentelijk monument en geniet bescherming via de Erfgoedverordening. Wijzigingen aan het monument zijn vergunningplichtig. In het bestemmingsplan is de boerderij daarom als karakteristiek aangemerkt. Volgens het aanwijzingsbesluit is de boerderij van waarde vanwege de volgende motivering:

De grijs gepleisterde 16de-eeuwse krukhuisboerderij (balken 1550, 1595) met rieten kap is van grote architectuurhistorische waarde vanwege het bouwtype, de ouderdom, gave hoofdvorm en aanwezigheid van een kelder met stenen kruisgewelf en originele balklaag in de opkamer.

De boerderij is van grote cultuurhistorische waarde vanwege de ouderdom en situering als onderdeel van de nederzettingsgeschiedenis.

De boerderij is van grote zeldzaamheidswaarde binnen de gemeente vanwege het bouwtype en de ouderdom.

Ook is de boerderij van landschappelijke waarde vanwege de markante

situering samen met het naastgelegen zomerhuis en oude knotlinden voor de boerderij.



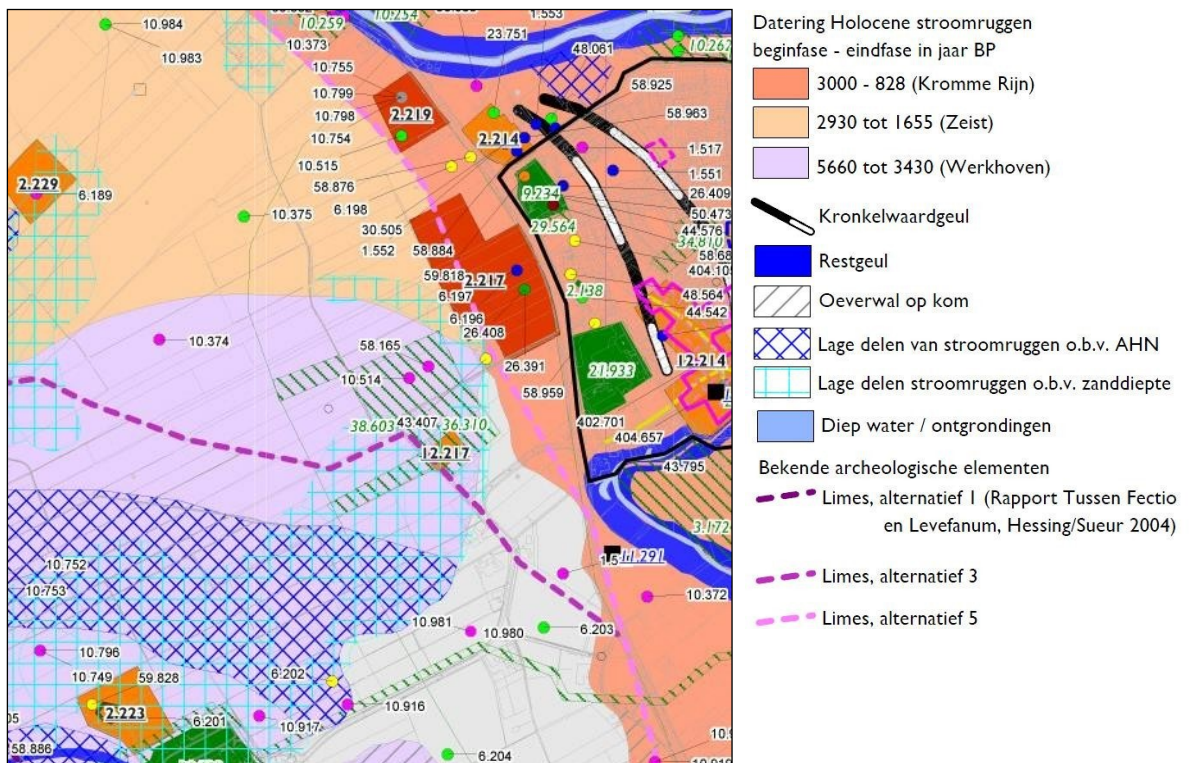
Figuur 23: Kruisboerderij 'Het Burgje'



Figuur 24: Grote en kleine kruis van boerderij 'Het Burgje'

Romeinse Limes

Op grond van het rapport 'Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven' kan worden geconcludeerd dat dwars door het Bunnikse grondgebied in de eerste eeuwen van onze jaartelling de Romeinse limesweg liep. Dit was de belangrijkste verkeersroute over land in Noordwest Europa. Slechts kleine stukken van het tracé zijn via archeologisch onderzoek vastgesteld: ter hoogte van Fort Vechten, bij de spoorbaan Utrecht-Houten en op de locatie 'Rijsbruggerwegtrace / N421/ Achterdijk' bij Bunnik.



Figuur 25: Ligging 'limes' in en nabij het plangebied
 (bron: Archeologische beleidskaart voor het buitengebied van Bunnik en de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven, oktober 2011)

De provincie Utrecht heeft enkele jaren geleden het meest plausibele tracé (met enkele varianten) laten vaststellen. Hieruit blijkt dat alternatief 3 en 5 (deels) door het plangebied loopt. Niet uitgesloten kan worden dat langs de Romeinse limesweg enkele wachttorens, of andere kleinere militaire posten hebben gestaan. Deze zijn op het grondgebied van Bunnik overigens tot nu toe niet vastgesteld.

Inpassing monumentale boerderij en erf in het plan voor de buurtschappen

Centraal in het plangebied ligt het erf met de reeds genoemde monumentale boerderij 'Het Burgje' en diverse oudere en minder oude gebouwen. Het nieuwe erf voor Het Burgje is dé plek, het centrale punt en naamgever aan het buurtschap. De geschiedenis van de plek is bepalend voor de inrichting van het erf en het (her)gebruik van de gebouwen die erop staan. Het erf is noordoost / zuidwest georiënteerd. Het bestaat uit een aantal landschappelijke elementen. Dit zijn de tuinen aan de noordkant met aansluitend de monumentale boomgaard. Daar wordt een dierenweide aan toegevoegd. De tuinen worden afgeschermd door een beukenhaag die hier origineel ook heeft gestaan. De twee walnotenbomen krijgen een prominente plek. Er komt een buurtmoestuin, een pluktuin en een kruidentuin. Aan de zuidwest kant is het achtererf. Hier wordt het zicht op het omliggende landschap verbeterd door het verplanten van de lindes. Het erf wordt in de zuidwestelijke hoek rechtstreeks vanaf de weg ontsloten, zodat het autogebruik op het erf geminimaliseerd is tot bevoorrading en toegankelijkheid voor mindervaliden. Het erf en de boomgaard zijn lopend van alle zijden vanuit de het buurtschap bereikbaar. Het erf is hét vertrekpunt en terugkompunt voor de dagelijkse beweging via de wandelroutes door de buurten, met een aansluiting op routes door het buitengebied.

De boerderij bestaat uit de twee krukhuizen en het achtergelegen deel aan de rand van erf. Andere elementen op het erf zijn de hooiberg en de nieuwe, maar authentieke werktuigenschuur. Samen maken deze erf-elementen het verblijf tot een beschutte en intieme verblijfsplek voor iedereen. Boerderij en erf krijgen een multifunctionele invulling met onder andere een kinderdagverblijf, een werkplaats en een kleinschalige horecagelegenheid. De boerderij biedt ruimte aan een instelling die zich inzet om mensen met een beperking actief te laten participeren in de samenleving.

De historische boerderij wordt gerestaureerd. Met name de markante en authentieke uiterlijke verschijningsvorm en constructie geven hiertoe aanleiding. De restauratie gebeurt in nauw overleg met instanties als monumentenzorg en gemeente. In de twee oude krukhuis-delen van Het Burgje wordt een woonfunctie gecreëerd en gecombineerd met onder andere een Bed & Breakfast functie.

In het interieur bieden de vele grote en kleine ruimtes en niveauverschillen een goed bruikbare basis voor een verblijfsfunctie. Om Het Burgje weer goed bewoonbaar te krijgen, wordt de boerderij met zorg gerestaureerd. De kap wordt vernieuwd en de buitengevel wordt gerenoveerd. Kozijnen en beglazing worden voor zover mogelijk en toegestaan vervangen door een isolerende variant.

De nieuwe kap wordt geïsoleerd. De blikken hooiberg wordt gesloopt vanwege de slechte staat, maar komt als element terug op het nieuwe erf. Het naast de boerderij staande zomerhuis wordt gesloopt. Er wordt een nieuw gebouw in de vorm van een schuur op het erf gerealiseerd voor huisvesting van een

kinderdagverblijf.

Hierdoor blijft de landschappelijke waarde van de markante situering samen met de boerderij gewaarborgd.

Cultuurhistorische waarden

Het landschap ten westen en zuiden van de huidige kern Odijk vertoont een combinatie van visueel open en gesloten zones. Rond de N229 en langs de Achterdijk zorgen bebouwing en boomgaarden voor een zekere geslotenheid. Tussen de meer verdichte zones is het landschap open, met vrij zicht over afstanden tot meer dan twee kilometer. Deze combinatie van open en halfopen zones is typerend voor gebieden als het Kromme Rijngebied.

Tot een afstand van ten minste twee kilometer vanuit de huidige dorpsbebouwing van Odijk overheerst een zuidwest-noordoost verlopend kavelpatroon. Pas naarmate men dichterbij Houten en 't Goy komt wordt het patroon onregelmatiger. De overheersende kavelrichting wordt in het terrein benadrukt door de incidentele kavelgewijze inplanting. Boomgaarden en bosjes volgen het patroon in de lengterichting en zorgen daardoor voor coulissen die in de ene richting (noordwest-zuidoost) het landschap tamelijk besloten maken, maar tegelijkertijd in de andere richting (zuidwest-noordoost) doorzichten mogelijk maken. Rond de Burgweg en de Vinkenburgweg ligt een concentratie van bebouwing die al reeds het karakter van een buurtschap heeft. Buiten het plangebied is het voormalige militaire complex aan de Burgweg opvallend; door zijn beplanting rondom lijkt het complex op afstand op een bosperceel. Een ecologisch element op ca. 600 meter ten noordwesten van het plangebied is het Raaphofse Bosje.

Belangrijke landschappelijke waarden binnen het plangebied zijn:

- De bebouwingsconcentratie (het "buurtschap") rond de Burgweg en de Vinkenburgweg;
- De archeologische (Romeinse) vindplaatsen in het plangebied
- Boomgaarden en bosjes, deels behorend bij het landgoed Het Burgje.

Inpassen en doortrekken van landschapselementen

Het nieuwe buurtschap 't Burgje geeft deze landschappelijke structuren, ensembles een plek in het plan. De randen van de buurtschappen hebben een sterke (zicht)relatie met het omringende landschap. Daarnaast blijven de bestaande kenmerkende windsingels en meidoornhaag rondom het plangebied, waarbij het opgaande groen het beeld bepaalt. Er is nadrukkelijk gekeken hoe zo goed mogelijk kan worden aangesloten bij de bestaande woningen. Zo sluiten de achtertuinten van de nieuwe woningen aan op de achtertuinten van de bestaande woningen. Hierdoor wordt voorkomen dat er opeens wegen langs de achtertuinten van bestaande percelen komen te liggen. Een substantieel deel van de bestaande boomgaard blijft behouden. Ook hier staan de woningen met hun representatieve voorzijde aan de openbare ruimte. Dit bevordert het gebruik en tevens de sociale veiligheid van de boomgaard. Rondom Het Burgje blijft een ruim erf bestaan. Hier wordt de erfbeplanting doorgetrokken die kenmerkend is voor de omgeving. De 6 lindebomen achter de boerderij worden verplanten en krijgen een nieuwe plaats op het erf. Bestaande sloten, houtsingels en hagen worden zoveel als mogelijk ingepast. Een aantal van de 40-jarige meidoornhagen worden verplant en vormen zo weer een nieuwe overgang naar het landschap. De

walnotenbomen in het gebied worden allemaal ingepast in de openbare ruimte.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 *Beleid en regelgeving*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de beoogde nieuwe ontwikkelingen geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving). Anderzijds moet worden aangetoond dat ter plaatse van de beoogde nieuwe buurtschappen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Tabel 4: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en buitengebied
(Bron: *Bedrijven en milieuzonering*, VNG)

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te

passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Agrarische bedrijvigheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblok grens van omliggende bedrijven

Wet geurhinder en veehouderij

Voor (intensieve) veehouderijen die wel vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is de Wvg het beoordelingskader. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor de dieren waarvoor geur emissiefactoren zijn opgenomen in de 'Regeling geurhinder en veehouderij'. Voor de dieren zonder geur emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden die worden berekend met het programma 'V-stacks vergunningen'.

5.9.2 Relatie met het plangebied

Door de Omgevingsdienst Regio Utrecht is een inventarisatie gemaakt van agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven in Vinkenburg. Inmiddels zijn de (agrarische) bedrijfsactiviteiten op Weteringsdijk 6-8 beëindigd (boerderij het Burgje).

Invloed omgeving op het plangebied

Niet-agrarische bedrijvigheid

Volgens deze inventarisatie liggen de volgende niet-agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied:

- Een riool- en poldergemaal nabij Weteringsdijk 8;
- Een riool- en poldergemaal nabij Werkhovenseweg 2;
- Bouw- en houtbedrijf, Burgweg 2;
- Gasdruk- en regelstation, Schadewijkerweg 1;
- Loonbedrijf, Schadewijkerweg 2a.

De niet-agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen op zodanig grote afstand dat ze geen belemmeringen zullen ondervinden als gevolg van de beoogde woningbouw. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen ondervindt op deze afstanden geen hinder.

Agrarische bedrijvigheid

Verder zijn in de nabijheid van het plangebied een aantal agrarische bedrijven aanwezig:

- Een veehouderij, Vinkenburgweg 3;
- Een veehouderij, Vinkenburgweg 2;
- Een paardenhouderij, Burgweg 2a;
- Een veehouderij, Schadewijkerweg 4-8.

Omdat met het voorliggende plan uitgegaan wordt van toekomstige woonbebouwing in het buitengebied (buiten de bebouwde kom), wordt uitgegaan van een vaste afstandseis van 50 meter vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak tot aan de gevel van het gevoelige object (in dit geval de nieuwe woningen).

Op basis van dit uitgangspunt ligt de 50 meter contour behorend bij de bestaande veehouderij aan de Vinkenburgweg 2 over een klein deel van het plangebied (de noordwestrand van de Heuveltjes). De overige agrarische bedrijven liggen op zodanig afstand dat er geen belemmeringen zijn.

Om te voorkomen dat de veehouderij Vinkenburg 2 door de beoogde woningbouw wordt belemmerd, heeft een groot deel van de gronden binnen de 50 meter contour een waterbestemming gekregen. Hier zal een brede watergang worden



Figuur 26: Afstandseis van 50 meter vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak (Vinkenburgweg 2) in relatie tot het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan

gerealiseerd ter compensatie van de toename aan bebouwing/verhardingen. Door deze strook als water met een brede natuurlijke oever in te richten kan worden voorkomen dat er woningen worden gebouwd waar een goed woon- en leefklimaat niet is verzekerd.

Bovendien is voor een klein deel binnen de bestemming 'Woongebied' een gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

Wegen, groenvoorzieningen en voortuinen zijn, als onderdeel van de bestemming 'Woongebied', overigens wel toegestaan.

Invloed plangebied op omgeving

Binnen de bestemming 'Woongebied' worden maximaal 150 woningen toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Verder is er een bestemming 'Cultuur en Ontspanning' gebruikt voor het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij met hooiberg 'Het Burgje', en de herontwikkeling van deze boerderij met hooiberg en erf als centrale functie voor de buurtschappen met een multifunctionele invulling. Om ook reële exploitatiemogelijkheden voor de nieuwe centrale functie te bieden is gekozen voor een brede bestemming met culturele- en ontspanningsfuncties die passen op deze locatie (buurtschap) en in deze setting (karakteristieke boerderij met voormalig boerenerf). Gedacht wordt aan lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang of een sociale werkplaats, een speeltuin, een kinderboerderij, en kleinschalige horeca.

Omdat met de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' wordt ingezet op een multifunctionele invulling en daarmee bewust functiemenging wordt nagestreefd, wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor dit deel van het plangebied uitgegaan van functiemenging tot maximaal categorie A en B uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Concreet betekent dit dat deze functies bouwkundig afgescheiden van woningen in de directe omgeving uitgevoerd moeten worden. Dit is ook het uitgangspunt in de voorliggende plannen. Daarmee levert de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' geen belemmeringen op voor zowel de bestaande gevoelige functies in de omgeving, alsook de nieuwe woningen binnen de bestemming 'Woongebied'.

5.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in de buurtschappen geen "groen sausje". Duurzaamheid is verankerd in de ontwerpen. Gemeente Bunnik en ontwikkelaar hebben de lat hoog gelegd met een GPR van 8,5. Deze gemiddelde GPR-score wordt berekend voor Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Daarnaast wordt gestreefd naar een CO2 emissie reductie > 65%.

De woningen zijn duurzaam en energiezuinig onder andere door de volgende maatregelen en voorzieningen:

- Zonnepanelen op het dak
- Hoge RC-waarden door middel van hoogwaardige isolatie in gevel, dak en vloer
- Douche met warmte terugwinning

- Gebruik van duurzaam geteeld hout
- Zeer goede kierdichting
- Toepassing van vraag gestuurd ventilatiesysteem met warmte terugwinning
- Hoogwaardige HRE ketels icm lage temperatuur verwarming (vloerverwarming)
- Hoge woonkwaliteit; toekomstwaarde door hoogwaardige architectuur
- Mogelijkheid van het aanpassen van de woningen
- Aandacht voor beperking van het geluidsniveau in het huis (installatiegeluid)
- Veel wooncomfort door veel daglicht en volop verse lucht,
- Rekening wordt gehouden met toekomstige aanpassingen om de duurzaamheid te vergroten.

Toekomstige woningdifferentiatie

Toekomstbestendigheid wordt verkregen door differentiatie in het huidige woningaanbod, maar ook door de woningen zelf flexibel te maken en het toepassen van kwalitatieve materialen. Het is mogelijk om met een uitbouw aan de achterzijde het complete woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer) op de begane grond te realiseren. Alle woningen kunnen ook relatief eenvoudig worden vergroot door aanbouwen en dakkapellen. De huidige constructie maakt het zelfs mogelijk om in de toekomst rijwoningen en Zonder1kap woningen samen te voegen op de begane grond en verdieping waardoor extra grote woningen of groepswoningen ontstaan.

Toekomstbestendige wijk

De structuur van de buurt is gevarieerd. Er is variatie in bebouwde en onbebouwde ruimte, groen en water en variatie in woningaanbod. Boerderij "t Burgje" dat dienst doet als ontmoetingsplek midden in de wijk geeft de buurt zijn karakter. De nieuwe functie is er niet alleen voor de buurtbewoners maar dient ook als "trekker" voor bezoekers uit de omgeving. De woningkavels maken het mogelijk de woningen in de toekomst uit te breiden. Hoekwoningen en vrijstaande woningen hebben zelfs nog meer mogelijkheden door het betrekken van de garage bij de woning.

De woningen worden gebouwd op een geïndustrialiseerde wijze. Op die wijze worden de afvalstromen beperkt, is er sprake van een snelle realisatie en voor een minimale overlast voor de omwonenden en directe omgeving.

Bovendien wordt het principe "afval = voedsel" toegepast. Zo worden bij de inrichting van de openbare ruimte materialen gebruikt die gecertificeerd zijn op basis van een ketenbeheerconcept. Conform het hoogste ambitieniveau van de GPR Stedenbouw wordt min. 25% van deze materialen toegepast op basis van het ketenbeheerconcept. Daarnaast wordt er naar gestreefd om de huidige beplanting te behouden en inheemse beplanting te planten.

Samen met het waterschap, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, is een watersysteem ontworpen waarbij regenwater zoveel als mogelijk plaatselijk wordt opgevangen en geborgen, zodat het lokaal kan infiltreren. Dit gebeurt in de (infiltratie) greppels rondom de centrale openbare ruimtes. Het surplus aan water wordt afgevoerd via de bestaande en nieuw te graven

watergangen. Ca. 75% van de oevers wordt natuurvriendelijk ingericht.

GPR Stedenbouw

GPR Stedenbouw wordt ingezet om de maatregelen op gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid smarter en beheersbaar te maken. Er is gekozen voor GPR Stedenbouw omdat deze naadloos aansluit op de GPR gebouw methode. Alle vereiste factoren die invloed op de ruimtelijke kwaliteit hebben, zijn opgenomen in de methodiek GPR Stedenbouw. Ecologie en Archeologie hebben een nadrukkelijke plek in de methodiek. Door de samenhang van alle aspecten in de GPR berekening is de relevantie geborgen.

5.11 Toetsing aan mer-wetgeving

5.11.1 Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is dit geregeld.

Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

5.11.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (onderdeel D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject", van het Besluit m.e.r.).

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 150 grondgebonden woningen verdeeld over 2 aangrenzende buurtschappen, valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde.

Opgemerkt wordt dat voor nieuwe activiteiten die onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. liggen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Dit kan middels de zogenaamde vormvrije m.e.r. beoordeling.

In dit kader is als onderdeel van de uitgevoerde 'Natuurtoets' (zie paragraaf 5.6.4) ook de te verwachten depositie van stikstof (N) als gevolg van het

beoogde woningbouwplan op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. Op basis van de AERIUS-berekening (bijlage 3 van de Natuurtoets) blijkt dat het project géén toename op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De maximale toename aan depositie betreft 0,00 mol stikstof/ hectare/jaar op Natura 2000-gebieden.

Samen met de beschrijvingen en onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen, wordt geconcludeerd dat het project niet planm.e.r.-plichtig is en er geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een passende beoordeling.

5.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken, worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.
Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 hanteert de gemeente Bunnik haar eigen modelregels voor bestemmingsplannen, als aanvulling op de landelijke standaard. Deze modelregels vormen dan ook mede de basis voor het dit bestemmingsplan.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de digitale kadastrale kaart.

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

De begripsomschrijvingen en wijzen van meten zijn opgenomen zoals deze verplicht waren voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de begrippen uit de modelregels voor bestemmingsplannen die de gemeente Bunnik hanteert.

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is gebruikt voor het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij met hooiberg 'Het Burgje', en de herontwikkeling van deze boerderij met hooiberg en erf als centrale functie voor de buurtschappen met een multifunctionele invulling (o.a. kinderopvang en kleinschalige horeca).

Om ook reële exploitatiemogelijkheden voor de nieuwe centrale functie te bieden is gekozen voor een brede bestemming met culturele- en ontspanningsfuncties die passen op deze locatie (buurtschap) en in deze setting (karakteristieke boerderij met voormalig boerenerf).

De historische krukhuisboerderij 'Het Burgje' is een gemeentelijk monument. Wijzigingen aan het monument zijn vergunningplichtig volgens de Erfgoedverordening. In het bestemmingsplan is de boerderij daarom als karakteristiek aangemerkt. De bescherming loopt via de erfgoedverordening. Ook de Hooiberg is in het bestemmingsplan als karakteristiek aangemerkt. De hooiberg heeft echter geen monumentenstatus. Hierop is in de regels een nadere eisen regeling opgenomen waarin is bepaald dat het bevoegde gezag nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en situering van gebouwen in verband met het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van de hooiberg. Het bouwwerk mag dus wel worden aangepast en/of verplaatst als de verschijningsvorm met kap en palen maar behouden blijft. Sloop is toegestaan als de bouwwerken met een vergelijkbare verschijningsvorm worden teruggebouwd.

Verder is in totaal maximaal 1000m² bebouwing op het perceel toegestaan. Dat is inclusief alle bedrijfsgebouwen en eventuele bedrijfswoningen.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is gebruikt voor het centrale openbaar groen in de buurtschappen. Voor 'het Burgje' is dat de karakteristieke hoogstamboomgaard en voor de 'Heuveltjes' zal dat een inrichting zijn die verwijst naar de archeologische waarde van het gebied (romeinse grafheuvels).

Verder is ook de bestaande houtsingel aan de oostkant van het Burgje binnen de bestemming 'Groen' opgenomen. Net als de karakteristieke boomgaard is deze tevens voorzien van de aanduiding 'landschapswaarden', waaraan een regeling voor behoud/bescherming van de houtsingel en boomgaard is gekoppeld. Binnen de bestemming 'Groen' mag niet geparkeerd worden, behalve ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

In het groen en ook in de verkeersbestemming is een regeling opgenomen voor evenementen. Kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbeque of straatspeeldag met minder dan 100 bezoekers zijn zonder meer mogelijk. Voor evenementen met meer dan 100 bezoekers zijn in de APV specifieke regels gesteld waaraan moet worden voldaan. Op basis daarvan zijn deze wat grotere evenementen beperkt mogelijk.

Artikel 5 Verkeer

De hoofdontsluiting in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. De overige ontsluitingswegen zijn mogelijk gemaakt in de bestemming 'Woongebied'.

Ook voor de wegen geldt een evenementenregeling. Kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbeque of straatspeeldag met minder dan 100 bezoekers zijn zonder meer mogelijk. Voor evenementen met meer dan 100 bezoekers zijn in de APV specifieke regels gesteld waaraan moet worden voldaan. Op basis daarvan zijn deze wat grotere evenementen beperkt mogelijk. Ter plaatse van de hoofdontsluitingsweg in het zuiden van het plan (aansluitend op de Burgweg) zijn de bovengenoemde kleinschalige en grotere evenementen niet toegestaan. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten – evenementen' is dit aangegeven.

Artikel 6 Water

De blauwe omlijsting en het duurzame watersysteem van de buurtschappen met watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming is ook de aanleg van natuurvriendelijke oevers mogelijk.

Artikel 7 Wonen

Deze bestemming was nodig omdat de plangrens van het aangrenzende bestemmingsplan 'Vinkenburg' niet goed aansloot op de kadastrale grenzen bij de woning Weteringsdijk 10. De rand van het erf bij de woning Weteringsdijk 10 is daarom in dit bestemmingsplan opgenomen en voorzien van dezelfde bestemmingsregeling als de rest van het erf heeft in het bestemmingsplan 'Vinkenburg'.

Artikel 8 Woongebied

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen in de Heuveltjes en het Burgje is de bestemming 'Woongebied' gebruikt. Binnen deze bestemming kunnen 2 woongebieden worden ingericht voor in totaal maximaal 150 woningen. Wegen, openbaar groen en watergangen kunnen allemaal binnen deze bestemming worden aangelegd.

De huidige verkavelingen voor De Heuveltjes en het Burgje zijn indicatief. Bij de uitwerking, of wanneer de woningmarkt in de toekomst wijzigt, kan nog met de verkaveling worden geschoven. Maar de hoofdontsluiting, het centrale groen en de blauwe omlijsting liggen wel vast. Ook het maximum aantal woningen en de woningtypes liggen vast (grondgebonden en geen gestapelde bouw).

Deze hoofdopzet is vastgelegd in een globale eindbestemming. Dat betekent dat er rechtstreeks omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden verleend, en dat het bestemmingsplan zelf op dit onderdeel niet verder wordt uitgewerkt.

In deze bestemming zijn ook zogenaamde beheersregels opgenomen voor de situatie waarin de woningbouw is gerealiseerd. Zo mogen bij een woning in totaal niet meer dan 70m² bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, waarbij de toelaatbare maximale grondoppervlakte van het woningtype niet mag worden overschreden. Voor een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken is bijvoorbeeld een grondoppervlakte beschikbaar van in totaal 250 m². Daarbinnen moeten zowel het hoofdgebouw als de bijbehorende

bouwwerken worden gerealiseerd. Voor twee-onder-één-kap-woningen bedraagt deze maximum grondoppervlakte 200 m², en voor rijenwoningen maximaal 150 m².

Om te voorkomen dat toekomstige bewoners bij een gefaseerde ontwikkeling zelf een extra woning op hun perceel aanvragen, ten laste van het contingent van 150, is voorgeschreven dat een eenmaal gerealiseerde woning niet mag worden omgezet in een ander woningtype (van vrijstaand naar 2-onder-1-kap). Burgemeester en wethouders kunnen daarvan afwijken als dat past binnen het gemeentelijke huisvestingsbeleid en kan worden voldaan aan de geldende parkeernormen.

Verder is in deze bestemming nog expliciet bepaald dat voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden volgens de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' uit 2008. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Tot slot is in de gebruiksregels bepaald dat de openbare ruimte in het gebied mag worden gebruikt voor kleinschalige evenementen, zoals een buurt-BBQ of een straatfeest. Daarbij is aangesloten bij de evenementenregeling in de APV. Kleinschalig is alles met minder dan 100 bezoekers. Om overlast te voorkomen gelden voor evenementen met meer bezoekers beperkingen.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de zone waar op basis van het archeologische onderzoek vooraf KNA-conform archeologisch onderzoek is vereist voor het roeren van de bodem dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Daarbij gaat het zowel om het roeren van de bodem ten behoeve van bouwactiviteiten als voor het roeren van de bodem ten behoeve van werken en/of werkzaamheden.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbelregel beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijktens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Verder is ook hier de parkeerregeling opgenomen dat bij nieuwbouw of uitbreiding voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd volgens de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik' uit 2008. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging. Voor de duidelijkheid zijn deze bepalingen ook nog eens expliciet in de bestemming 'Woongebied' en 'Cultuur&ontspanning' voorgeschreven.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals voor: Het met maximaal 10% afwijken van de voorgeschreven maatvoering; Het overschrijden van bestemmings-, bebouwingsgrenzen en aanduidingsgrenzen met ten hoogste 5 meter.

Artikel 14 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 15 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatieplan

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Buurtschappen van Odijk heeft de gemeente Bunnik een anterieure overeenkomst afgesloten met Nijhuis Bouw B.V., waarin afspraken zijn vastgelegd over taken en verantwoordelijkheden van Gemeente en Ontwikkelaar ten aanzien van de koop, ontwikkeling en realisatie van de locatie Het Burgje. Hierna zijn de belangrijkste onderdelen aangegeven waarop afspraken zijn vastgelegd:

- Ontwikkelaar zal de ontwikkeling van het plangebied voor eigen rekening en risico ter hand nemen. Dit omvat een aantal werkzaamheden, zoals het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp, inrichtingsplan en bouwkundige plannen, het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, realisatie van de woningen en het aanleggen van een verkeersontsluiting naar de Burgweg.
- Gemeente zal tijdens en na de ontwikkeling een aantal werkzaamheden uitvoeren, zoals opstellen van het bestemmingsplan en het voeren van de bestemmingsplanprocedure, het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan en het toetsen van de plannen voor de openbare ruimte.
- De overeenkomst bevat afspraken over de vergoeding van kosten door Ontwikkelaar voor de werkzaamheden van de Gemeente die verband houden met de voorbereiding van het bestemmingsplan en de realisatie van het project.
- De Gemeente spant zich in om met inachtneming van het publiekrechtelijke kader en haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden de noodzakelijke (planologische) procedures en de benodigde vergunningsprocedures op te starten, te behandelen en, zo mogelijk, te voltooien.
- Eventuele planschade komt voor rekening van Ontwikkelaar.
- De overeenkomst bevat afspraken over levering van de grond in het plangebied en betaling van de koopprijs.

Met inachtneming van het bepaalde in de overeenkomst is het kostenverhaal voor de Gemeente in de zin van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd en wordt afgezien van een exploitatieplan.

Asbest sanering:

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat nog een asbestsanering nodig is voor een klein deel van de gronden. De saneringskosten zijn echter niet dusdanig hoog dat de haalbaarheid van het bestemmingsplan onder druk komt te staan.

7.2 Grondvererving ten behoeve van de ontsluiting

De gronden waar de nieuwe ontsluiting gerealiseerd moet worden zijn nog niet verworven. Getracht wordt om deze gronden in eerste instantie minnelijk te verwerven. Voor gronden die niet op minnelijke basis kunnen worden verworven, maar waarvan verwerving en functieverandering absoluut noodzakelijk is voor de realisatie, is een onteigeningsprocedure in werking gezet. Op ieder moment tijdens de onteigeningsprocedure kan (toch) tot minnelijke overeenstemming worden gekomen. Dan kan de onteigening worden gestopt. Het betreft hier de gronden in het zuidoosten van het plangebied met de bestemming 'Verkeer', waarvan is vastgesteld dat verwerving, functieverandering en inrichting onontbeerlijk is voor de realisatie van een kwantitatief en kwalitatief goed functionerende en duurzame ontsluiting van de buurtschappen (zie figuur 27).



Figuur 27: Gronden waarvan de verwerving noodzakelijk is voor de realisering van een verkeersveilige en duurzame ontsluiting (binnen de rode lijnen)

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Voorbereidingsfase

8.1.1 Participatie bij de voorbereiding

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is (informeel) contact gezocht met diverse instanties, om hen in een vroegtijdig stadium te informeren over en te betrekken bij de planontwikkeling voor de buurtschappen van Odijk.

Informatie is uitgewisseld met de Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Veiligheidsregio Utrecht, Natuur en milieufederatie Utrecht en de GGD Regio Utrecht.

Vanaf de start van de planontwikkeling van het project Odijk-west in 2008 is er een klankbordgroep betrokken. Deze groep, bestaande uit ca. 5 betrokken inwoners uit Odijk, is een serieuze gesprekspartner van de gemeente en wordt nauw betrokken bij het gehele ontwikkelproces. De adviezen die de klankbordgroep heeft uitgebracht zijn integraal onderdeel geweest van de college- en raadsvoorstellen.

De klankbordgroep maakt zich met name hard voor een veilige verbinding tussen het bestaande dorp Odijk en het nieuwe woongebied, synergie tussen bestaand en nieuw, en duurzaamheid.

De klankbordgroep wordt betrokken bij de gehele planologische procedure alsmede bij de verschillende onderdelen ervan (bijvoorbeeld niet-woonfuncties, ontsluiting, communicatie).

De bewoners van het bestaande, aangrenzende buurtschap Vinkenburg zijn ook betrokken bij de voorbereidingsfase. Met de ontwikkeling van de twee nieuwe buurtschappen rondom boerderij Het Burgje zal de directe woon- en leefomgeving van de bewoners van buurtschap Vinkenburg ingrijpend veranderen.

Vanuit dat perspectief heeft de gemeente Bunnik medio 2015 de bewoners c.q. perceeleigenaren van het buurtschap Vinkenburg uitgenodigd, om hen de gelegenheid te geven hun wensen en ideeën over het buurtschap Vinkenburg kenbaar te maken, mede in relatie tot de ontwikkeling van de twee nieuwe buurtschappen. Dit bood de mogelijkheid voor bewoners om met elkaar in gesprek te gaan en na te denken over hun toekomstige woonsituatie. Het uiteindelijke doel van dit traject was om te onderzoeken of de bewoners tot een gezamenlijk verzoek aan de gemeente zouden kunnen komen. De gemeente heeft de bewoners in overweging gegeven gezamenlijk een zogenaamd buurtplan op te stellen voor hun buurtschap. Uitgangspunt daarbij was dat het buurtplan breed gedragen zou moeten worden door de bewoners en een duidelijke meerwaarde voor het buurtschap en directe omgeving moet bieden.

8.1.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. In dit kader is hen het voorontwerpbestemmingsplan voor advies

toegezonden.

In de notitie 'Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening behorend bij het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk' zijn de binnengekomen reacties samengevat weergegeven en van een gemeentelijk antwoord voorzien. De notitie is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

8.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 augustus 2017 gedurende 6 weken (tot en met 28 september 2017) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 6 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk') als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

8.3 Vaststellingsfase

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.