

**TOELICHTING**

**VAN HET**  
**BESTEMMINGSPLAN**

**PARTIELE HERZIENING DORP ODIJK 2012,**  
**SNIPPERGROEN**

**GEMEENTE BUNNIK**

Opdrachtnummer : 75.25

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

Datum : juni 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.  
: Afdeling Strategie & Beleid Gemeente Bunnik

Vastgesteld d.d. : 23 juni 2016



## Inhoudsopgave van de Toelichting

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                                               | 5         |
| 1.2      | Amendement en gewijzigde vaststelling .....                    | 5         |
| 1.3      | Passende bestemming of wijzigingsbevoegdheid.....              | 6         |
| 1.4      | Reikwijdte van het plan .....                                  | 7         |
| 1.4.1    | <i>Algemeen.....</i>                                           | 7         |
| 1.4.2    | <i>Regels .....</i>                                            | 7         |
| 1.4.3    | <i>Verbeelding (plangrens) .....</i>                           | 7         |
| 1.5      | Opbouw toelichting .....                                       | 8         |
| <b>2</b> | <b>RELEVANT BELEID .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| 2.1      | Structuurplan Bunnik 2007-2015 .....                           | 9         |
| 2.2      | Groenstructuurplan, Groen Bunnik 2005-2015 .....               | 9         |
| 2.3      | Beleidsregels snippergroen.....                                | 13        |
| 2.4      | Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2015 .....                        | 14        |
| 2.5      | Integrale handhavingsnota.....                                 | 14        |
| <b>3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                                  | <b>17</b> |
| 3.1      | Inleiding.....                                                 | 17        |
| 3.2      | Toets aan Groenstructuurplan en ruimtelijke afweging .....     | 17        |
| 3.2.1    | <i>Peter van Velpenlaan/Kruidenpad/hoek Jodichemdreef.....</i> | 17        |
| 3.2.2    | <i>Fluitekruid/Pad door Dolenoord.....</i>                     | 18        |
| 3.2.3    | <i>Koekoeksbloem/Pad door Dalenoord/Esdoorn .....</i>          | 19        |
| 3.2.4    | <i>Koekoeksbloem/Doornblad/Goudsbloem .....</i>                | 21        |
| 3.2.5    | <i>Koekoeksbloem/Doornpad/Esdoorn .....</i>                    | 22        |
| 3.2.6    | <i>Goudsbloem 1.....</i>                                       | 24        |
| 3.2.7    | <i>Zeisterweg 120 .....</i>                                    | 24        |
| 3.2.8    | <i>IJsvogelwaard/Fuutwaard .....</i>                           | 25        |
| 3.2.9    | <i>Zeeltwaard .....</i>                                        | 26        |
| 3.2.10   | <i>Maria van Boechoutlaan 7.....</i>                           | 26        |
| 3.2.11   | <i>Barbeellaan/Ruisvoorn .....</i>                             | 27        |
| 3.2.12   | <i>Reigerwaard .....</i>                                       | 28        |
| 3.3      | Vertaling naar de partiële herziening .....                    | 28        |
| <b>4</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                      | <b>29</b> |
| 4.1      | Bodem .....                                                    | 29        |
| 4.2      | Geluid .....                                                   | 29        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit.....                                            | 29        |
| 4.4      | Externe veiligheid .....                                       | 29        |
| 4.5      | Milieuzonering .....                                           | 29        |
| 4.6      | Duurzaamheid.....                                              | 29        |
| 4.7      | Water .....                                                    | 29        |
| 4.8      | Landschap .....                                                | 30        |
| 4.9      | Natuur .....                                                   | 30        |
| 4.10     | Archeologie.....                                               | 30        |
| <b>5</b> | <b>ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID .....</b>      | <b>31</b> |
| 5.1      | Economische haalbaarheid .....                                 | 31        |
| 5.2      | Maatschappelijke haalbaarheid .....                            | 31        |
| 5.2.1    | <i>Wettelijk vooroverleg .....</i>                             | 31        |
| 5.2.2    | <i>Zienswijzen .....</i>                                       | 31        |

***Bijlagen bij toelichting***

***1. Nota van Zienswijzen PH Dorp Odijk***

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik heeft bij besluit van 15 juli 2014, en gewijzigd bij besluit van 3 februari 2015, de 'Beleidsregels Snippergroen' vastgesteld. Volgens deze beleidsregels is de gemeente onder voorwaarden bereid om in de kernen Bunnik, Werkhoven en Odijk mee te werken aan de verkoop van 'snippers' openbaar groen aan particuliere aanwonenden van dat groen<sup>1</sup>. Eén van de voorwaarden is dat deze beoogde wijziging van het gebruik (van openbaar groen naar particulier tuin/erf) bij de verkoop ook in het bestemmingsplan wordt verankerd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd invulling te geven aan deze beleidsregels. Daartoe zal het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012', ook wel het moederplan genoemd, worden aangevuld met het onderdeel 'snippergroen'. Dit bestemmingsplan is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'.

Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' alleen op het onderdeel 'snippergroen' wordt herzien. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' ongewijzigd.

## 1.2 Amendement en gewijzigde vaststelling

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het vaststellingsbesluit geamendeerd en de beantwoording van de zienswijzen op onderdelen aangepast. Anders dan nog in deze Nota van Zienswijzen staat, heeft de gemeenteraad:

- o de zienswijzen (en delen van zienswijzen) tegen de algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de verbeelding aan te passen en nog weer nieuw snippergroen toe te voegen, gegrond verklaard en deze bevoegdheid geschrapt.

In de regels van dit bestemmingsplan is die bevoegdheid geschrapt (artikel 30.4).

Voor de volledigheid hebben wij de tekst van het geamendeerde besluit hieronder overgenomen.

Overigens heeft de gemeenteraad ook de zienswijzen met betrekking tot het groen langs het Eikenpad en het Bezembinderspad gegrond verklaard en de aangewezen bestemmingen en wijzigingsgebieden ter plaatse geschrapt. Maar dat is hier niet relevant omdat het Eikenpad en het Bezembinderspad geen deel uit maken van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Odijk 2012, snippergroen'.

---

<sup>1</sup> *Snippergroen in het buitengebied maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Verzoeken in het buitengebied zullen op hun eigen merites worden beoordeeld.*

Nummer

16-042

**De raad van de gemeente Bunnik;**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2016;

**besluit:**

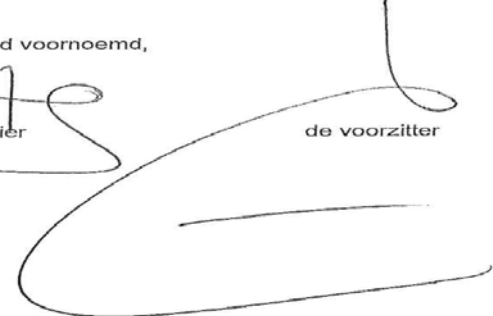
1. De nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Partiele herziening Dorp Odijk 2012, snippergroen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage, met dien verstande dat de zienswijzen en delen van zienswijzen die betrekking hebben op de algemene wijzigingsbevoegdheid aanpassing verbeelding (artikel 30.4 in de regels) gegrond worden verklaard.
2. Zienswijze 54 gegrond te verklaren en de overige zienswijzen en delen van zienswijzen ongegrond te verklaren, een en ander zoals verwoord in de Nota van zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan Partiele herziening Dorp Odijk 2012, snippergroen (metplanidentificatieNL.IMRO.0312.bpODKphsnippergroe-va01 en bijbehorende ondergronden o\_gbknbunnikjuli2013.dgn en o\_kadasterbunnikjuli2013.dgn) in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel, waarbij
  - In de regels art 30.4 komt te vervallen.
  - In de Toelichting Partiele herziening Dorp Odijk 2012, snippergroen, de derde alinea onder paragraaf 1.2 komt te vervallen.
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan partiële herziening Dorp Odijk 2012, snippergroen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 juni 2016.

De raad voornoemd,



de griffier



de voorzitter

16-042. Vaststelling partiële herziening Dorp Odijk 2012, snippergroen

### 1.3 Passende bestemming of wijzigingsbevoegdheid

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn daartoe alle 'groensnippers' geïnterpreteerd die voor verkoop in aanmerking komen of die in het verleden reeds zijn verkocht maar nog geen passende bestemming hebben gekregen.

De 'groensnippers' die in het verleden al zijn verkocht hebben in dit bestemmingsplan een passende bestemming gekregen ('Wonen' en/of 'Tuin'). De 'groensnippers' die voor verkoop in aanmerking komen, zijn in dit bestemmingsplan van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Bij verkoop kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin'. Omdat op voorhand niet zeker is dat deze 'groensnippers' ook daadwerkelijk verkocht worden (en het gebruik en de bestemming daadwerkelijk wijzigen), kunnen ze nog geen geldende bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' krijgen. Pas bij de verkoop van deze 'groensnippers' wordt de passende bestemming toegekend.

## **1.4 Reikwijdte van het plan**

### **1.4.1 Algemeen**

Het doel van dit plan is om uitsluitend het onderdeel 'snippergroen' in de kern Bunnik planologisch vast te leggen. Snippergroen in het buitengebied maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de verbeelding worden uitsluitend (kleine delen van) bestemmingen gewijzigd en gebiedsaanduidingen ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. In de regels worden vooral tekstuele aanpassingen toegevoegd.

### **1.4.2 Regels**

In dit plan worden wijzigingen aangebracht in de volgende artikelen:

- Artikel 1 (begrippen);
- Artikel 35 (algemene wijzigingsregels).

Voor de leesbaarheid zijn de aanpassingen in de regels als volgt aangegeven: regels die met de herziening worden toegevoegd, danwel worden gewijzigd, zijn Daar waar de regels inhoudelijk niet wijzigen is dit tussen haakjes en cursief aangegeven [*voorbeeld*].

De aanpassingen betreffen slechts kleine gedeeltes van deze artikelen, zoals het toevoegen van een sublid. De rest van het artikel blijft ongewijzigd. Alleen daar waar in een artikel iets gewijzigd wordt, dus in het betreffende sublid, wordt tekst opgenomen. Voor de leesbaarheid zijn de aanpassingen in de regels geel gemarkeerd (*voorbeeld*).

Bij de overige artikelen en subleden wordt de tekst '*[ongewijzigd]*' opgenomen. Zo is in één oog opslag duidelijk welk gedeelte van een artikel gewijzigd is, en welk gedeelte niet. Daar waar '*ongewijzigd*' staat, blijft de regeling van het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' van kracht.

Om één en ander overzichtelijk te houden is in het verlengde van het bovenstaande besloten alle artikelen uit het vastgestelde plan in deze partiële herziening op te nemen, dus artikel 1 t/m 32. Het merendeel van deze artikelen is uiteraard ongewijzigd. Bij deze artikelen is dan ook de tekst '*[ongewijzigd]*' opgenomen. Hier is dus nog steeds het vastgestelde plan 'Dorp Odijk 2012' van toepassing. Met deze werkwijze komen de artikelnummers van onderhavige herziening en het moederplan overeen.

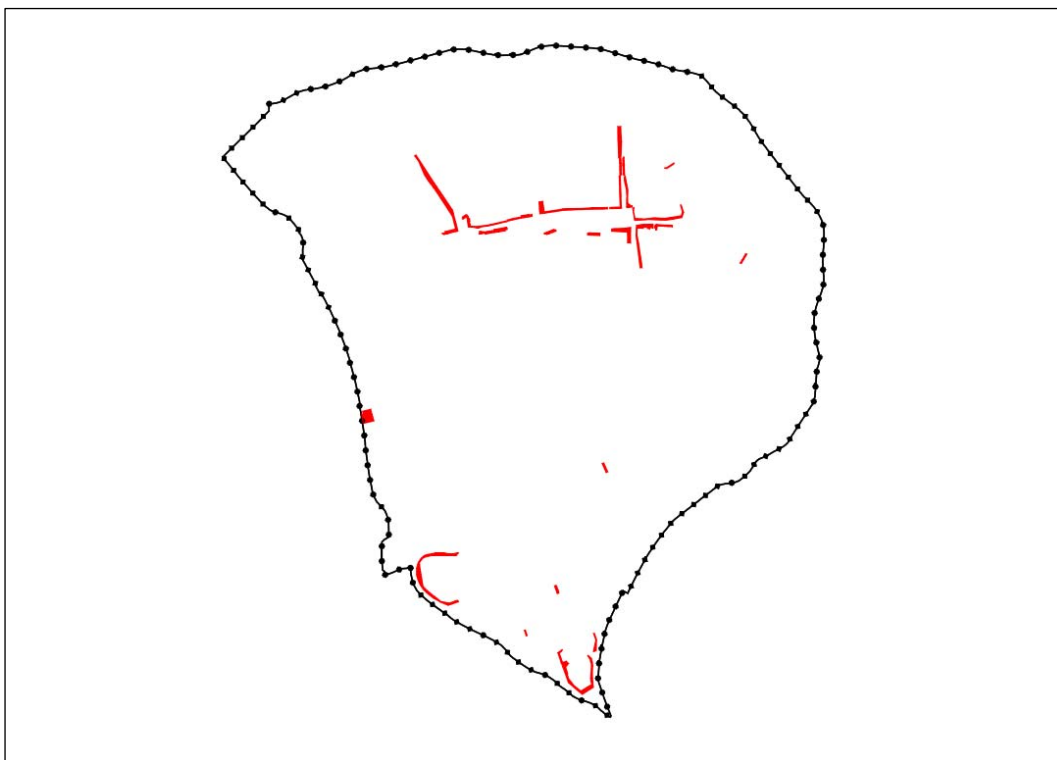
Ten slotte dient nog vermeld te worden dat de artikelen, of delen van artikelen, waarbij '*[ongewijzigd]*' staat, niet worden herzien. Deze artikelen staan dus ook niet open voor zienswijzen en beroep.

### **1.4.3 Verbeelding (plangrens)**

De plangrens van deze partiële herziening is gelijk aan de plangrens van het vastgestelde plan 'Dorp Odijk 2012'. Binnen deze plangrens ligt een aantal 'eilandjes' bestaande uit enkelbestemmingen en gebiedsaanduidingen: dit zijn de aanpassingen aan de verbeelding om het onderdeel 'snippergroen' planologisch vast te leggen.

Deze 'eilandjes' liggen verspreid in het dorp. In bijgaande figuur is de ligging van de herzieningsgebieden (in rood weergegeven) inzichtelijk gemaakt.

Tussen deze 'eilandjes' en de plangrens zijn verder geen bestemmingen opgenomen. Hier geldt dus gewoon de bestemmingsregeling van het vastgestelde plan 'Dorp Odijk 2012'.



*Ligging herzieningsgebieden die betrekking hebben op de verbeelding (in rood weergegeven).  
De plangrens (bolletjeslijn) is gelijk aan de plangrens van het 'moederplan'.*

## 1.5 Opbouw toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In de planbeschrijving in hoofdstuk 3 is een toets aan het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' opgenomen en een ruimtelijke afweging voor alle betrokken snippers.

In hoofdstuk 4 zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 tot slot, bevat de resultaten van het wettelijke vooroverleg en de ontwerp ter visie legging van het plan, alsmede een korte toelichting op de economische uitvoerbaarheid.

## 2 RELEVANT BELEID

### 2.1 Structuurplan Bunnik 2007-2015

In het Structuurplan Bunnik is vastgelegd dat de kenmerkende lanen dienen als dragers van de ruimtelijke structuur, en behouden dienen te blijven. Waar nodig zal volgens het Structuurplan aanvulling, vervanging of verjonging plaats hebben.

Het Structuurplan is nader uitgewerkt in het Groenstructuurplan 2005-2015.



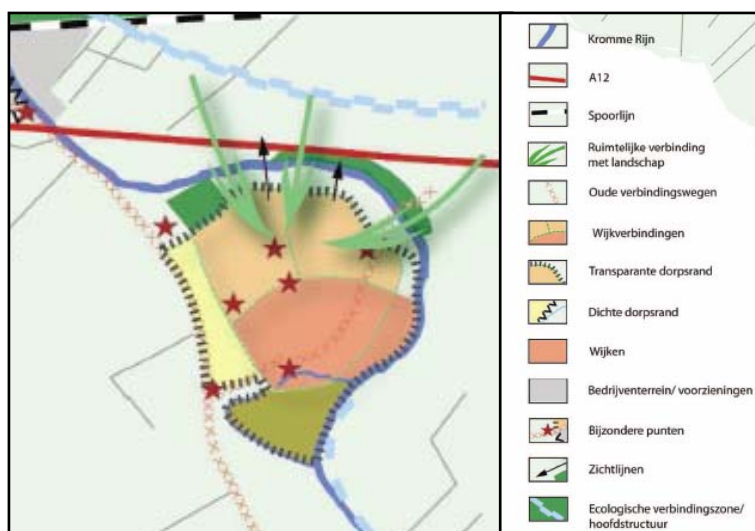
*Uitsnede Structuurplankaart ter hoogte van Dorp Odijk*

### 2.2 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. Direct grenzend aan de Kromme Rijn is het niet wenselijk hoogopgaande en gesloten beplantingen toe te staan. Waar dit onvermijdelijk is, dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor doorzichten naar de Kromme Rijn. 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.



*Uitsnede Visiekaart als onderdeel van het Groenstructuurplan ter hoogte van Dorp Odijk*

De hoofddoelstelling van het Groenstructuurplan is dat het openbaar groen een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Daartoe is voor de verschillende kernen aangegeven wat de te onderscheiden, lijnen, wijken, groenvlakken en punten zijn. Voor Odijk is het volgende aangegeven.



*Uitwerking kaart Odijk als onderdeel van het Groenstructuurplan*

### ***Lijnen***

In Odijk worden de volgende lijnen onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

#### **Singel:**

Vanaf de Singel moet op de plekken waar dat kan, bijvoorbeeld vanaf de noordzijde, het landschap te ervaren blijven. Bomen in een open profiel in bloemrijke bermen of extensief te beheren gras zijn hier op zijn plaats. In delen waar de Singel door bebouwd gebied loopt, kan wegbegeleidende beplanting toegepast worden die bijdraagt aan een hogere beeldkwaliteit. Op deze wijze kan de Singel aantrekkelijker worden gemaakt zonder dat de eenheid verdwijnt. De lindes, esdoorns en kastanjes vormen als het ware de 'ruggengraat'.

### De Esdoorn:

Voor de Esdoorn zijn esdoorns karakteristiek. De laan mondt uit in het buitengebied. Hierdoor komt het landschap als het ware de kern binnen. Deze connectie met het landschap moet behouden blijven.

### St. Nicolaaslaan:

Langs de St. Nicolaaslaan staan aan de ene zijde platanen en aan de andere zijde elzen. Het straatbeeld is door deze afwisseling zeer aantrekkelijk en zal in de toekomst zeker behouden moeten blijven. Omdat de platanen veel van het straatbeeld vullen, is het niet wenselijk in de toekomst aan de andere zijde de elzen door te trekken. Een deel van de beplanting onder de platanen is omgevormd naar gazon. Enkele, niet omgevormde, heestervakken worden onderhouden door bewoners. Voor de eenheid van de lijn zou het wenselijk zijn onderbeplanting op eenduidige wijze toe te passen.

### Zeisterweg:

Het profiel van de Zeisterweg is smal en openbaar groen ontbreekt veelal. Voor veel openbaar groen is simpelweg geen ruimte. Toch zijn er enkele ruimere plekken die een mogelijkheid bieden om een solitaire boom te planten. Dit zal veel aan de aantrekkelijkheid van de straat verbeteren, mede omdat de voortuinen klein zijn en een geringe bijdrage leveren aan het straatbeeld. Bij een eventuele renovatie van de Zeisterweg is het wenselijk te kijken naar de mogelijkheden voor het inpassen van een losse boomstructuur.

## **Wijken**

In Odijk worden de volgende wijken onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

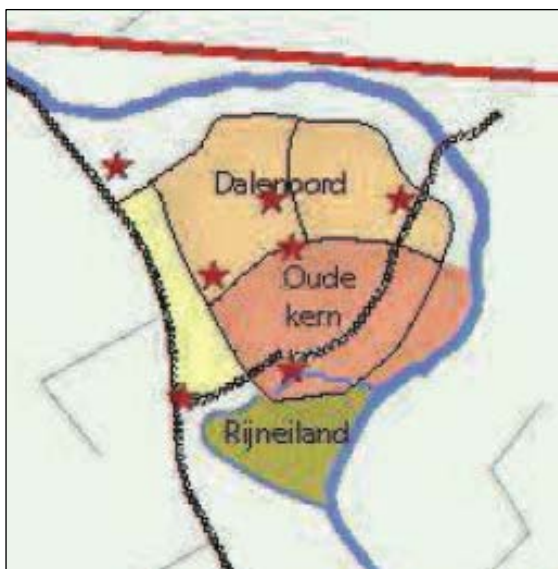
### Oude Kern:

In het centrum van de oude kern zijn enkele beeldbepalende solitaire bomen wenselijk. De straten rondom de kern kennen weinig openbaar groen. Privé-groen speelt in deze straten een belangrijke rol en bepaalt grotendeels het beeld. Openbaar groen is hier niet altijd wenselijk.

### Dalenoord:

Dalenoord wordt vooral getypeerd door het buitengebied dat hier op veel plaatsen de kern binnendringt. Dit is het geval bij de Esdoorn, het Kruidenpad en de Meeldraad. Deze paden staan onderling in verbinding met een grote groenstrook die aansluit op het buitengebied.

Deze structuur is voor de wijk zeer waardevol en moet in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd worden.



Wijkindeling Odijk (bron: Groenstructuurplan)

De toepassing van heesters in deze structuur is voor de beleving en het uiterlijk van de strook wenselijk, omdat op deze wijze schuttingen en bebouwing aan het zicht onttrokken worden. Daarnaast hebben de heesters (samen met de

beplantingen van de Elzenlaan) een duidelijke ecologische functie. Afwisseling in de beplanting, zoals verschillen in bloeiwijzen en zaadvorming, is van belang om de ecologische functie te behouden en/of te versterken.

Een kenmerk van de wijk Dalenoord is dat het openbaar groen vaak in bakken staat. Daarnaast hebben veel hofjes open ruimten die zijn beplant met bomen in gras, wat de wijk een groene uitstraling geeft.

#### De Waarden:

In de besloten hofjes van de Waarden bepalen grote tuinen de sfeer. In de vorm van kleine groene lobben komt het buitengebied naar binnen. Hier is de dorpsrand typerend transparant. Het Rijnpad loopt hier achter langs. Veel openbaar groen kent de wijk niet.

Behalve zo nu en dan een solitaire boom in een hofje, is openbaar groen hier niet wenselijk. Het zou weinig toevoegen.

#### **Groene vlakken**

In Odijk worden de volgende groene vlakken onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

#### Sportpark Singelpark:

De directe open structuur van het sportpark naar het buitengebied is hier wenselijk en moet behouden blijven.

#### **Punten**

In Odijk worden de volgende punten onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

#### Centrum de Meent:

In het centrum de Meent is het uitgangspunt voor groen om bomen als blikvangers toe te passen.

#### Dierenweide:

De dierenweide moet eenzelfde sfeer uitstralen als de parkstrook en hierin opgenomen worden. Enkele boomgroepen in en rondom de weide bevorderen dit al. Ook hier geldt dat meer afwisseling in het bomensortiment wenselijk is. Het versterkt de parksfeer en vergroot de ecologische waarde van de parkstrook. Om dit te bereiken, kunnen bloem- en vruchtdragende boomsoorten gebruikt worden. Verder is het wenselijk dat de zichtbaarheid en de sociale veiligheid van de weide gewaarborgd blijft. Het toepassen van heesters is hier niet wenselijk.

#### Kerken:

Rondom de RK-kerk vinden we bomen in strakke lijnen. Hoewel deze lijnen niet logisch zijn, is het beeld gewenst.

Het middeleeuwse witte kerkje aan de Zeisterweg straalt anciënniteit uit en wordt omringd door een fruitboomgaard. Dit is een waardevol beeld in het versteende straatprofiel van de Zeisterweg. Dit beeld moet voor de toekomst behouden blijven.

#### Entrees:

Om het beeld van het bijzonder vormgegeven gemeentehuis met omringende tuinen te behouden, is goed onderhoud en het zorgdragen voor het behoud van de inrichting van het terrein noodzakelijk.

Rond de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het Kodakterrein aan de Zeisterweg zou het aanplanten van grootschalig groen in de vorm van boomgroepen en enkele heestergroepen wenselijk zijn.

### ***Relatie met het bestemmingsplan***

In hoofdstuk 3 is voor alle betrokken snippergroenlocaties een toets aan het Groenstructuurplan opgenomen.

## **2.3 Beleidsregels snippergroen**

### ***Uitgangspunten***

In 2014 zijn alle openbare groenstroken in de dorpskernen van de gemeente Odijk opnieuw geïnventariseerd. Deze inventarisatie is per dorpskern verwerkt in een zogeheten snippergroenkaart.

Als een perceel op de snippergroenkaart als te verkopen grond is aangegeven, gelden de volgende regels:

- Uitgifte van grond kan alleen plaatsvinden door middel van verkoop of, onder bepaalde omstandigheden, door middel van verhuur via een woningbouwcoöperatie, indien deze bereid is de grond van de gemeente aan te kopen.
- Het perceel wordt verkocht in feitelijke staat. Bomen, struiken en verharding worden niet verwijderd.
- De prijs is vastgesteld door de college. Hierover wordt niet onderhandeld.
- Alle kosten verbonden aan de verkoop komen voor rekening van de koper.
- Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van de aangrenzende woning c.q. het aangrenzende gebouw/kantoor.
- Wanneer er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook dienen alle aanwonenden de kans te krijgen om het aan hun grenzende gedeelte te kopen.
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot verspringing van erfgronden leiden als hierdoor het onderhoud van het openbaar groen omslachtiger wordt.
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot onevenredige nadelen leiden voor omwonenden. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het verlies van vrij uitzicht.
- Indien het groen deel uitmaakt van afschermende beplanting rondom speelplekken en dorpsranden kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de verkoop om het groene karakter te behouden. Ditzelfde geldt voor groen dat langs representatieve toegangswegen/gemeentewegen loopt.
- Indien de grond wordt verkocht wordt de bestemming bij een integrale herziening van het bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming tuin onbebouwd.

### ***Criteria voor uitgifte***

Uitgifte snippergroen is alleen mogelijk indien:

- Een strook snippergroen direct grenst aan het eigendom van aanvrager;
- Er geen verkeerskundige bezwaren zijn;
- Er geen bezwaren zijn vanuit civiele techniek (kabels en leidingen);
- Er geen onderhoudsbezwaren zijn;
- Er geen landschappelijke en ecologische bezwaren zijn;
- Het geen onevenredige nadelen oplevert voor omwonenden.

Volgens het snippergroenbeleid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere regels en kan in voorkomende gevallen, mits voldoende geargumenteerd, afwijken van bovenstaande criteria of kan nieuwe criteria toevoegen.

Ook heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om groenstroken op de uitgiftekaart toe te voegen, indien voor die gronden interesse bestaat en er geen belemmeringen voor verkoop aanwezig zijn.

#### ***Relatie met het bestemmingsplan***

De groensnippers die in het verleden al zijn verkocht en in dit bestemmingsplan een positieve bestemming hebben gekregen zijn conform de beleidsregels snippergroen beoordeeld en voldoen aan de uitgangspunten en criteria van de beleidsregels.

### **2.4 Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2015**

De kracht van Bunnik is onder andere te vinden in kinderen, groen en spelen. Bunnik is niet voor niets één van de kindvriendelijkste gemeenten van ons land. Om deze status te blijven houden is het noodzakelijk om beleid op te stellen voor het spelen in de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven. In het speelbeleidsplan is de huidige stand van het speelaanbod in de dorpen vastgelegd en wordt richting gegeven aan nieuwe ontwikkelingen.

Door de informatie over de aanwezige speelvoorzieningen te verzamelen en te analyseren ontstaat een goed beeld van het bestaande aanbod. Dit vormde het vertrekpunt voor het plan. Op basis van de praktische ervaringen elders is het beleid voor de komende jaren met doelen en uitgangspunten geformuleerd. Het speelbeleidsplan gaat dus over de speelvoorzieningen die door kinderen direct bereikbaar zijn in de directe leefomgeving. Het speelbeleidsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel bestaat uit de inventarisaties en analyses van de beschikbare en verzamelde gegevens. Het tweede deel omschrijft de beleidskaders en financiële mogelijkheden en consequenties. Het derde en laatste deel bestaat uit een aantal kaarten waarmee in één oogopslag de speelmogelijkheden en invulling van de speelplekken in beeld worden gebracht. In het speelbeleidsplan worden dus keuzes gemaakt waar in de gemeente welke speelvoorzieningen wenselijk zijn.

#### ***Relatie met het bestemmingsplan***

In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om stukken restgroen, kort op bestaande woningen, die niet geschikt zijn voor een ingericht speelvoorziening. Daar waar het groen wel deel uit maakt van een grotere groenvoorziening, zoals langs het Eikenpad, resteert er ook na de omzetting ten behoeve van particuliere tuinen, voldoende groen.

### **2.5 Integrale handhavingsnota**

De gemeente Bunnik heeft begin 2012 nieuw integraal handhavingsbeleid vastgesteld in de vorm van een strategienota integraal handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma. Het integrale handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn werkbare en leesbare documenten waaruit zowel het bestuur, de medewerkers als de inwoners (klant) van de gemeente kunnen herleiden op welke wijze de gemeente Bunnik uitvoering geeft aan haar handhavingstaak. Uit het handhavingsbeleid blijkt tevens welke wettelijke en autonome taken strikt worden op- en aangepakt en welke handhavingstaken door een lagere prioriteit geen of minder aandacht krijgen. In de beleidsnota is verder bepaald hoe de taken procesmatig worden uitgevoerd. In het kader van

een integrale en cyclische werkwijze zijn de taken verdeeld in vergunninggericht werken, objectgericht werken en gebiedsgericht werken. In de beleidsnota is ook beschreven op welke wijze vorm wordt gegeven aan het integraal toezicht. Ook wordt aan de hand van het uitvoeringsprogramma inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente de ambities zal gaan waarmaken. Het uitvoeringsprogramma beschrijft per toezichtvorm hoe het toezicht wordt uitgevoerd door de gemeente Bunnik.

### ***Relatie met het bestemmingsplan***

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in maatwerk dat duidelijkheid geeft over de locaties waar uitbreiding van particuliere tuinen aanvaardbaar is. Dat betekent dat toekomstige ingebruiknemingen van groenstroken volgens dit bestemmingsplan kunnen worden gelegaliseerd, of als een omzetting op deze locatie niet gewenst is, met verwijzing naar het bestemmingsplan kunnen worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan voorziet met andere woorden in handvatten voor de handhaving.



### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 reeds geschreven heeft het College van burgemeester en wethouders bij besluit van 15 juli 2014 en gewijzigd bij besluit van 3 februari 2015, de 'Beleidsregels Snippergroen' vastgesteld. De integrale beleidsregels zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

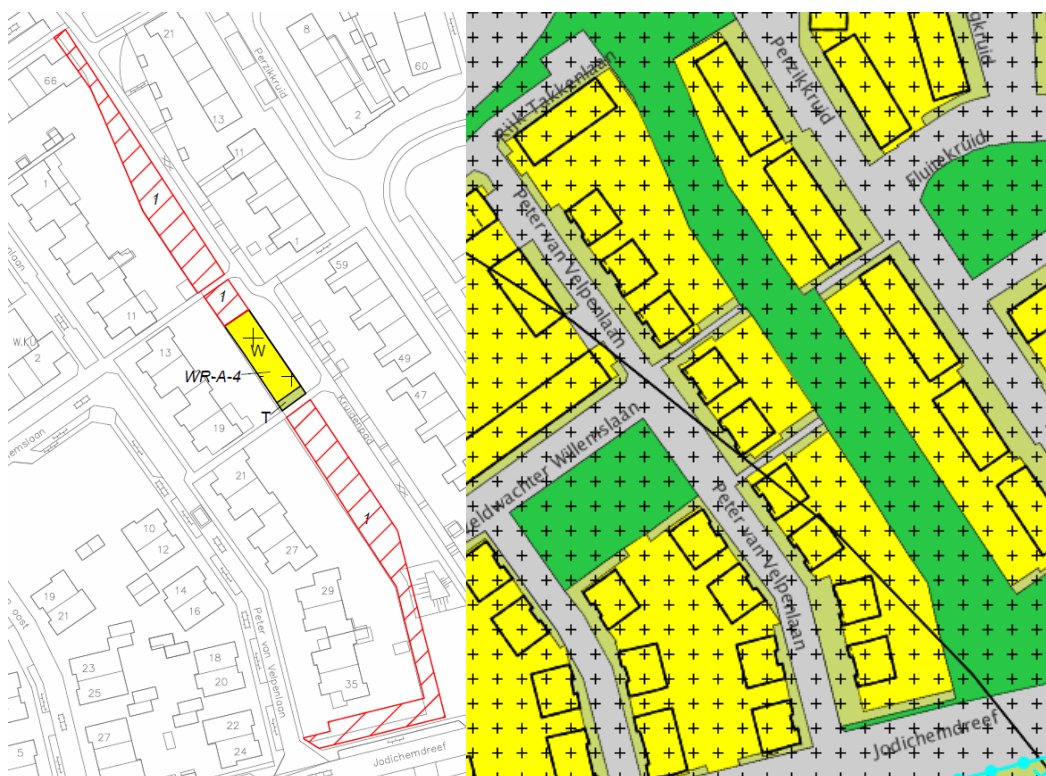
In het kader van deze beleidsregels is een inventarisatie gemaakt van alle percelen 'snippergroen' die reeds zijn verkocht en die voor verkoop in aanmerking komen. Ten behoeve van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is deze inventarisatie van het snippergroen geactualiseerd.

In navolgende paragraaf is elke locatie getoetst aan het Groenstructuurplan en ruimtelijk afgewogen.

#### 3.2 Toets aan Groenstructuurplan en ruimtelijke afweging

Hierna is voor elke locatie een toets aan het Groenstructuurplan uitgevoerd en een ruimtelijke afweging gemaakt. Daarbij is telkens een uitsnede van de verbeelding ter hoogte van de betreffende locatie getoond, zowel van de voorliggende 'partiële herziening' (links), alsook het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' (rechts).

##### 3.2.1 Peter van Velpenlaan / Kruidenpad / hoek Jodichemdreef



##### Beleid:

Het Kruidenpad (en aangrenzend groen) is gesitueerd in de wijk Dalennoord en in het groenstructuurplan aangemerkt als stedelijk groen met incidentele bomen. Fluitekruid 31 en 33 zitten aan het Kruidenpad. Het Kruidenpad (en aangrenzend

groen) is gesitueerd in de wijk Dalennoord en in het groenstructuurplan aangemerkt als stedelijk groen met incidentele bomen.

Het kruidenpad en andere paden staan onderling in verbinding met een grote groenstrook die aansluit op het buitengebied. Deze structuur moet in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd worden.

Dalennoord wordt vooral getypeerd door het buitengebied dat hier op veel plaatsen de kern binnendringt. Dit is onder meer het geval bij het Kruidenpad.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Groen'.

#### Afweging:

Het openbaar groen heeft hier voldoende breedte om als stedelijk groen te kunnen blijven fungeren, ook na omzetting groenstrook in erf bij de woningen. Ook de relatie met het buitengebied blijft behouden, aangezien er een voldoende brede groenstrook over blijft.

Geen strijd met Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Langs de Jodichemdreef gaat het om een snelle strook restgroen langs de zijkant van de woning en langs de weg. De overburen zitten op ruime afstand. Ook aan het Kruidenpad is er een ruime afstand tot de achterburen.

### **3.2.2 Fluitekruid / Pad door Dalennoord**



#### Beleid:

Fluitekruid 31 en 33 zitten aan het Kruidenpad. Het Kruidenpad (en aangrenzend groen) is gesitueerd in de wijk Dalennoord en in het groenstructuurplan aangemerkt als stedelijk groen met incidentele bomen.

Het kruidenpad en andere paden staan onderling in verbinding met een grote groenstrook die aansluit op het buitengebied. Deze structuur moet in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd worden.

Dalennoord wordt vooral getypeerd door het buitengebied dat hier op veel plaatsen de kern binnendringt. Dit is onder meer het geval bij het Kruidenpad.

Het pad door Dalennoord is in het Groenstructuurplan aangemerkt als stedelijk groen met een bomenrij.

Langs De Esdoorn zijn de Esdoorns karakteristiek. De connectie van de Esdoorn met het buitengebied moet behouden blijven.

#### Afweging Fluitekruid 31 en 33:

Het gaat hier om smalle stroken langs de zijkant van de woning/zijtuin. De groenstructuur van het Kruidenpad wordt niet wezenlijk aangetast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.



Afweging Koekoeksbloem 2:

Het gaat hier om smalle stroken langs de zijkant van de woning/zijtuin. De bomenrij langs de Esdoorn wordt niet aangetast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Esdoorn 20:

Ook hier gaat het om een smalle strook langs de zijkant van de woning die de groenstructuur van het pad door Dolenoord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Sleedoorn 16:

Ook hier gaat het om een smalle strook langs de zijkant van de woning die de groenstructuur van het pad door Dolenoord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Koekoeksbloem 2-32:

Het gaat hier om een smalle strook langs de achtertuinen van de woningen die de groenstructuur van het pad door Dolenoord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

### 3.2.4 Koekoeksbloem/Doornblad/Goudsbloem



#### Beleid:

Het Doornpad (en aangrenzend groen) is gesitueerd in de wijk Dalennoord en in het groenstructuurplan aangemerkt als stedelijk groen met incidentele bomen.

Het Doornpad en andere paden staan onderling in verbinding met een grote groenstrook die aansluit op het buitengebied. Deze structuur moet in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd worden.

Dalennoord wordt vooral getypeerd door het buitengebied dat hier op veel plaatsen de kern binnendringt. Dit is onder meer het geval bij het Doornpad.

#### Afweging Koekoeksbloem 34/Goudsbloem 44:

Het gaat hier om een smalle strook langs de zijkant van de woning die de groenstructuur van het pad door Dalennoord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

#### Afweging Koekoeksbloem 36-72:

Het gaat hier om een smalle strook langs de achtertuinen van de woningen die de groenstructuur van het Doornpad niet wezenlijk aantast. Ook de relatie met het buitengebied wordt niet wezenlijk aangetast.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

#### Afweging Goudsbloem 14-42:

Het gaat hier om een smalle strook langs de achtertuinen van de woningen die de groenstructuur van het Doornpad niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

### **3.2.5 Koekoeksbloem / Doornpad / Esdoorn**



#### Beleid:

Het Doornpad (en aangrenzend groen) en het Pad door Dalennoord zijn gesitueerd in de wijk Dalennoord en in het groenstructuurplan aangemerkt als stedelijk groen met bomenrijen.

Het Doornpad en het Pad door Dalennoord staan onderling in verbinding met een grote groenstrook die aansluit op het buitengebied. Deze structuur moet in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd worden.

Dalennoord wordt vooral getypeerd door het buitengebied dat hier op veel plaatsen de kern binnendringt. Dit is onder meer het geval bij het Doornpad.

#### Afweging Goudsbloem 46 en 80:

Het gaat hier om een smalle strook langs de zijkant van de woning die de groenstructuur van het Pad door Dalennoord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Goudsbloem 48-78:

Het gaat hier om een smalle strook langs de achtertuinen van de woningen die de groenstructuur van het Doornpad niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Meidoorn 9:

Ook hier gaat het om een smalle strook langs de zijkant van de woning die de groenstructuur van het Doornpad niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Meidoorn 11-14:

Ook hier gaat het om een smalle strook langs de achtertuinen van de woningen die de groenstructuur van het Pad door Dalen Noord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Eikelaar 53:

Ook hier gaat het om een smalle strook langs de zijkant van de woning die de groenstructuur van het Pad door Dalen Noord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is hier niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Eikelaar 35-51:

Ook hier gaat het om een smalle strook langs de achtertuinen van de woningen die de groenstructuur van het Doornpad niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

Afweging Rozelaar 1-11:

Ook hier gaat het om een smalle strook langs de achtertuinen van de woningen die de groenstructuur van het Pad door Dalen Noord niet wezenlijk aantast. De relatie met het buitengebied is niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

### 3.2.6 Goudsbloem 1



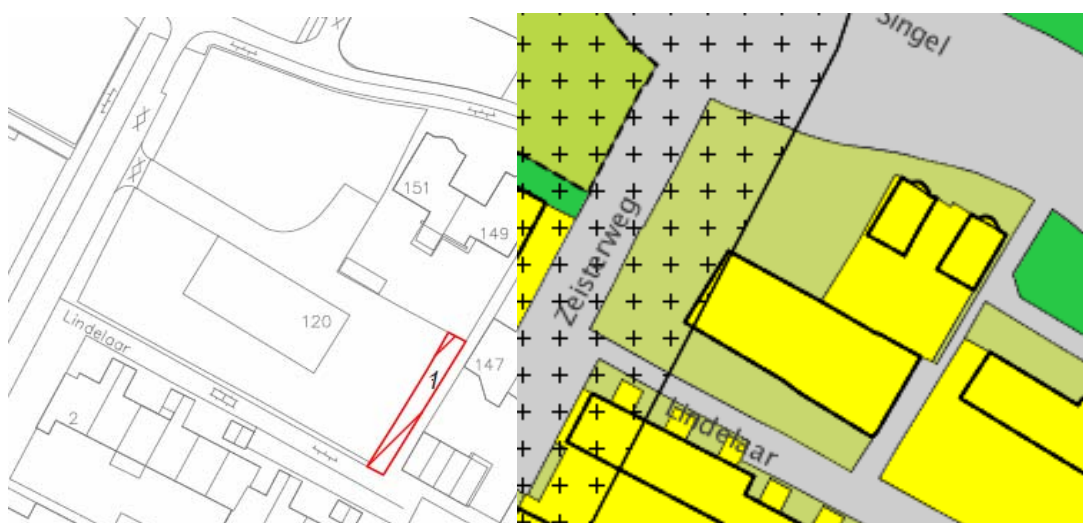
#### Beleid:

De goudsbloem maakt deel uit van de wijk Dalennoord die wordt getypeerd door het buitengebied dat in deze wijk op veel plaatsen de kern binnendringt.

#### Afweging:

De relatie met het buitengebied is niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

### 3.2.7 Zeisterweg 120



#### Beleid:

De Zeisterweg maakt deel uit van de wijk Dalennoord die wordt getypeerd door het buitengebied dat in deze wijk op veel plaatsen de kern binnendringt.

Afweging:

De relatie met het buitengebied is niet in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De woningen van de burens staan op ruime afstand.

**3.2.8 IJsvogelwaard/Fuutwaard**



Beleid:

Direct grenzend aan de Kromme Rijn is het niet wenselijk hoogopgaande en gesloten beplantingen toe te staan. Waar dit onvermijdelijk is, dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor doorzichten naar de Kromme Rijn.

Afweging:

De beleving van de (voormalige) Kromme Rijn en de openheid naar de Kromme Rijn blijft behouden. Het gaat om de strook restgroen tussen achtertuinen van de woningen en het pad langs de Kromme Rijn. Het pad zelf blijft uiteraard openbaar en het groen tussen het pad en de Kromme Rijn ook.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

### 3.2.9 Zeeltwaard



**Beleid:**

In het Groenstructuurplan staat geen specifiek beleid voor het Rijneland.

**Afweging:**

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

Het gaat om een smal stukje restgroen waarvan de meerwaarde als openbaar groen zeer beperkt is.

### 3.2.10 Maria van Boeichoutlaan 7



**Beleid:**

De Maria van Boeichoutlaan maakt deel uit van de Oude Kern. In de straten van de Oude Kern is privé-groen beeldbepalend en speelt het een belangrijke rol. Openbaar groen is hier niet altijd wenselijk.

**Afweging:**

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het gaat om een strookje restgroen dat als openbaar groen weinig meerwaarde heeft.

### 3.2.11 Barbeellaan / Ruisvoorn



#### Beleid:

In het Groenstructuurplan staat geen specifiek beleid voor het Rijneiland.

#### Afweging Barbeellaan 67:

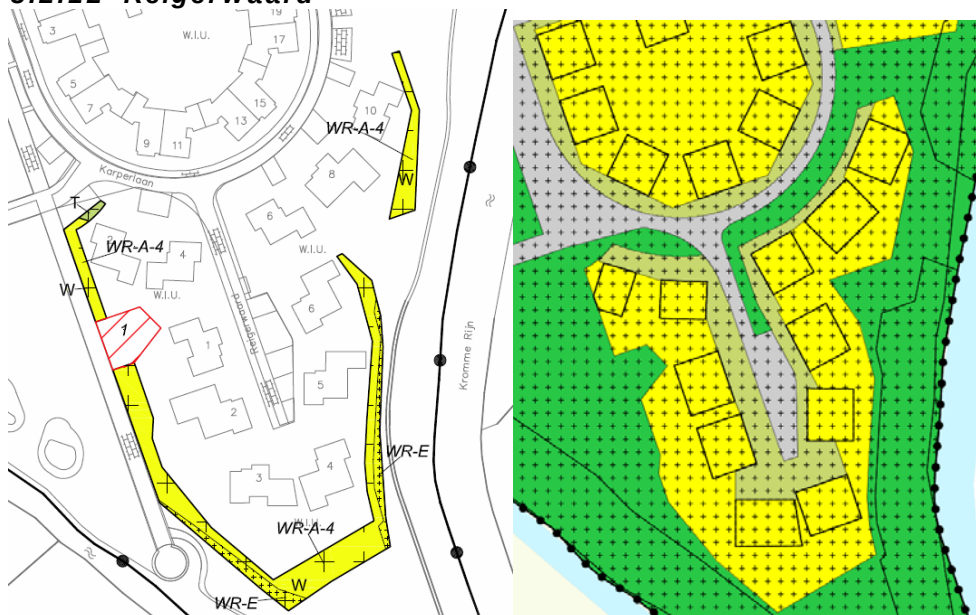
Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

Het gaat om een smal stukje restgroen aan de zijkant van de woning tussen woning en parkeerplaats. De meerwaarde als openbaar groen van deze reststrook is zeer beperkt.

#### Afweging Ruisvoornlaan 2-4:

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het gaat om een stukje restgroen aan de voorzijde van de woning dat als openbaar groen nauwelijks meerwaarde heeft.

### 3.2.12 Reigerwaard



#### Beleid:

In het Groenstructuurplan staat geen specifiek beleid voor het Rijnneiland. Er wordt hier woningbouw ontwikkeld.

#### Afweging Reigerwaard:

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De groene rand rond de Reigerwaard blijft behouden evenals de beleving van de Kromme Rijn.

### 3.3 Vertaling naar de partiële herziening

De 'groensnippers' die in het verleden al zijn verkocht hebben in dit bestemmingsplan een passende bestemming gekregen ('Wonen' en/of 'Tuin'). De 'groensnippers' die voor verkoop in aanmerking komen –conform de criteria hierboven-, zijn in dit bestemmingsplan van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Bij verkoop kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin'. Omdat op voorhand niet zeker is dat deze 'groensnippers' ook daadwerkelijk verkocht worden (en het gebruik en de bestemming daadwerkelijk wijzigen), kunnen ze nog geen geldende bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' krijgen. Pas bij de verkoop van deze 'groensnippers' wordt de passende bestemming toegekend.

Aan een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan zijn voorwaarden verbonden. Een wijziging is alleen toegestaan als:

- de gemeente en initiatiefnemer een voorlopig koopcontract met betrekking tot de gronden hebben afgesloten;
- de 'Beleidsregels snippergroen' zoals opgenomen in Bijlage 1 daarbij in acht worden genomen.

Wijziging dient derhalve te geschieden conform de beleidsregels.

In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen, om percelen die nu nog niet op de verbeelding staan, daar aan toe te voegen. Voorwaarde is wel dat de beleidsregels voor snippergroen daarbij in acht worden genomen.

## **4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

### **4.1 Bodem**

Het gaat om bestaande stukjes restgroen in de bestaande woonomgeving. Gelet op het gebruik in het verleden en het huidige gebruik is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat er sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **4.2 Geluid**

Het plan voorziet niet in bouwmogelijkheden voor geluidgevoelige bestemmingen of bestemmingen waarvan geluidhinder kan uitgaan.

Het aspect geluid is niet relevant.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Het plan voorziet niet in bouw- of gebruiksmogelijkheden waarvan een vergaande intensivering van het verkeer uitgaat en bijbehorende gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

### **4.4 Externe veiligheid**

In het plan gaat het om bestaande woonfuncties in bestaand stedelijk gebied waarvan de tuin en/of het erf beperkt worden uitgebreid. In de nabijheid zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig en vindt geen risicovol transport plaats waarmee rekening moet worden gehouden. De externe veiligheid is niet in het geding.

### **4.5 Milieuzonering**

Ook voor milieuzonering geldt dat het om bestaande woonfuncties gaat in bestaand stedelijk gebied, waarvan de tuin en/of het erf beperkt worden uitgebreid. In de nabijheid zijn geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

### **4.6 Duurzaamheid**

Met het plan is een duurzame instandhouding van de groenstructuur van Odijk beoogd.

### **4.7 Water**

Het plan voorziet niet in extra bouwmogelijkheden, maar wijst wel gronden aan waar op basis van een geldende woonbestemming nu ook gebouwd mag worden. Met andere woorden de bouwmogelijkheden bestonden al, maar zijn nu ook op andere gronden mogelijk. Voor de waterhuishouding heeft dit geen merkbare gevolgen.

#### **4.8 Landschap**

Bij de ruimtelijke afwegingen is rekening gehouden met het landschap. Daar waar relevant is een groene aankleding van de bebouwing gewenst uit landschappelijk oogpunt.

#### **4.9 Natuur**

Bij een omzetting van groen naar tuin en/of erf kunnen flora- en fauna in het geding zijn. In de beleidsregels voor het snippergroen, die als voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld, is daartoe opgenomen dat er geen ecologische bezwaren tegen een omzetting zijn.

#### **4.10 Archeologie**

Voor zover de gronden een archeologische verwachtingswaarde hebben, blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht.

De archeologische waarden zijn niet in het geding.

## **5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID**

### **5.1 Economische haalbaarheid**

#### *Grondexploitatie:*

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij amvb genoemd bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (de amvb) zijn deze bouwplannen genoemd, zoals de bouw van woningen of andere hoofdgebouwen.

De onderhavige partiële herziening snippergroen voorziet niet in het voornemen van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Dat betekent dat de verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen niet van toepassing is.

#### *Economische haalbaarheid:*

In deze herziening is zeker gesteld dat er eerst een koopovereenkomst moet zijn alvorens de bestemming omgezet kan worden. Aangezien er voor het gebruik als tuin of erf geen verdere investeringen nodig zijn, is de economische haalbaarheid afdoende verzekerd.

### **5.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

#### **5.2.1 Wettelijk vooroverleg**

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt tegelijkertijd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kort vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd.

#### **5.2.2 Zienswijzen**

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Dorp Odijk 2012, snippergroen' heeft gedurende 6 weken vanaf 29 januari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door 63 reclamanten een zienswijze ingediend.

Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1      Nota van Zienswijzen PH Dorp Odijk**