

GEMEENTE BUNNIK

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN 'ODIJK, ZEISTERWEG 103'

Auteur : gemeente Bunnik

Opdrachtnummer :

Datum : januari 2018

Versie : 1

INHOUDSOPGAVE NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1.	INLEIDING	5
1.1	Terinzagelegging ontwerpbesluiten	5
1.2	Anonimisering zienswijzen	6
1.3	Leeswijzer	6
2.	GEMEENTELIJKE BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN EN PROVINCIALE REACTE	7
2.1	Beantwoording zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o.	7
2.2	Beantwoording zienswijze Woonadviescommissie VAC Bunnik	13
2.3	Beantwoording zienswijze 3	15
2.4	Beantwoording zienswijze 4	19
2.5	Beantwoording provinciale reactie	26
3.	AMBTELIJKE AANPASSINGEN	28
3.1	Ambtelijke aanpassingen in toelichting bestemmingsplan	28
3.2	Ambtelijke aanpassingen in regels bestemmingsplan	28

1. INLEIDING

1.1 Terinzagelegging ontwerpbesluiten

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 8 september 2017 tot en met 19 oktober 2017 (zes weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft vijf reacties ontvangen. Vier hiervan betreffen zienswijzen, de vijfde is een reactie van de provincie Utrecht. Deze laatste vormt een vervolg op het advies, dat gegeven was in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg over het voorontwerp (de voorgaande fase).

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 19 oktober 2017 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Een aanvulling op een zienswijze mag, mits het een nadere motivering betreft, nog binnen enkele weken na 19 oktober worden ingediend. Van belang hierbij is wel dat het bestuursorgaan, gelet op de datum van indiening, de aanvulling in redelijkheid nog kan meenemen in de besluitvorming. Alle door de gemeente ontvangen reacties zijn binnen de gestelde termijnen binnengekomen en daarom ontvankelijk.

Terinzagelegging ontwerpbesluit verlenen hogere waarden

De geplande realisering van het bestemmingsplan heeft bij diverse woningen een overschrijding van de grenswaarde uit de Wet geluidhinder tot gevolg. Om de uitvoering van het bestemmingsplan toch mogelijk te maken, wenst het college van B&W gebruik te maken van de mogelijkheid om hogere (geluids)waarden te verlenen. Met het oog daarop heeft de gemeente ook het ontwerpbesluit 'Verlenen hogere waarden Zeisterweg 103 te Odijk' gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen bij het college B&W. De gemeente heeft géén zienswijze ontvangen tegen dit ontwerpbesluit.

De procedure voor het 'Verlenen hogere waarden Zeisterweg 103 te Bunnik' en de bestemmingsplanprocedure van het plan 'Odijk, Zeisterweg 103' betreffen twee (verschillende en) geheel zelfstandige procedures. Niettemin moet het college van B&W de betreffende hogere (geluids)waarden hebben verleend vóóordat de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen. Daarom is in deze inleiding kort aandacht besteed aan deze procedure 'Verlenen hogere waarden Zeisterweg 103 te Odijk'.

1.2 Anonimisering zienswijzen

De gemeente heeft de ingediende zienswijzen en de provinciale reactie in de voorliggende nota samengevat. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de namen van individuele burgers weggelaten en vervangen door een nummer. Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het namelijk niet toegestaan dat dergelijke gegevens elektronisch beschikbaar komen. Organisaties als Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de Woonadviescommissie VAC alsmede de provinciale overheid zijn wel als zodanig genoemd.

1.3 Leeswijzer

In deze Nota van zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen en de provinciale reactie samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording ervan. Aan het einde van elke beantwoording volgt een conclusie, waarin is aangegeven of de zienswijze / provinciale reactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan aan bod.

2. GEMEENTELIJKE BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN EN PROVINCIALE REACTIE

2.1. Beantwoording zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

2.1.1. Samenvatting zienswijze

a. Doorlopen planproces

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: de Stichting) memoreert de voorgeschiedenis van het bestemmingsplan en verwijst daarbij naar een eerder plan met vijf woningen op deze locatie. Ook vergelijkt zij de plannen inhoudelijk kort met elkaar en wijst ze op het doorlopen vooroverleg bij het nu voorliggende bestemmingsplan.

b. Strijdigheid met geldend overheidsbeleid voor wat betreft landschappelijke aspecten

De Stichting vraagt zich af of het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciale beleid ten aanzien van de rode contour. Het plangebied met de bijbehorende bebouwing ligt grotendeels buiten deze contour. Daarom ligt het plangebied voornamelijk in landelijk gebied, alwaar de provincie in principe geen nieuwe woningbouw toestaat. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk in het kader van het 'Kernrandzonebeleid' en de 'Ruimte voor ruimte-regeling', maar op deze regelingen wordt in het bestemmingsplan geen beroep gedaan.

Verder is van belang dat de provincie Utrecht de rode contourlijn bewust op enige afstand van de Kromme Rijn heeft geprojecteerd met het oog op de bescherming van de landschappelijke waarden die specifiek samenhangen met deze rivier. In de plantoelichting had dan ook, juist op een locatie als deze, meer aandacht moeten worden besteed aan specifieke landschappelijke aspecten van het provinciale beleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de 'Kwaliteitsgidsen landschappen' en in het bijzonder die over het Rivierengebied.

Het voorgaande geldt tevens voor verscheidene beleidsnota's op regionaal en gemeentelijk niveau, zoals het 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied +'. Ook de hoofdpunten van deze nota's hadden in de toelichting meer aandacht verdiend evenals de mate waarin hiermee rekening is gehouden in het voorliggende bestemmingsplan.

c. Strijdigheid en spanningsveld met geldend overheidsbeleid voor wat betreft ecologische aspecten

De provincie Utrecht heeft de rode contourlijn niet alleen vanuit landschappelijk oogpunt bewust op enige afstand van de Kromme Rijn geprojecteerd, maar ook vanuit ecologisch oogpunt. Doel hiervan is de

adequate bescherming van de ecologische waarden die samenhangen met deze rivier.

De Kromme Rijn dient als leefgebied voor vele al dan niet beschermde soorten. Daarnaast vervult de rivier een belangrijke ecologische functie voor de migratie van aan water en oevers gebonden dieren. Als zodanig is de Kromme Rijn binnen provinciaal en gemeentelijk beleid aangeduid als ecologische verbingszone (EVZ), die nader is uitgewerkt in het document 'Inrichtingsbeeld Kromme Rijn'.

Ook heeft de Kromme Rijn een aanduiding als zogenaamd waterlichaam met duidelijke kwaliteitsdoelen op basis van de Europese Kader Richtlijn Water (EKRW). De Stichting stelt het op prijs dat een strook van acht meter breedte langs de Kromme Rijn in het nieuwe bestemmingsplan vrij gevrijwaard van bebouwing, terwijl dit in een eerder plan slechts vijf meter was. Niettemin vraagt de Stichting zich af waarom de bestemming 'Groen' in het nieuwe bestemmingsplan niet de bestemming 'Natuur' heeft gekregen. Dit inclusief een bepaalde ecologische inrichting, die een daadwerkelijke bijdrage levert aan de ecologische kwaliteiten van deze rivier.

d. Bodem

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat zich ter plaatse een aanzienlijke asbestverontreiniging bevindt, die eerst nog gesaneerd moet worden.

e. Watertoets

Bij het invullen van de Digitale watertoets ten behoeve van de, in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf is onjuiste informatie verstrekt. Uit de plantekeningen van de langs de Zeisterweg geprojecteerde woning blijkt namelijk dat deze wordt onderkelderd en dat dus wellicht sprake zal zijn van bronnering, terwijl dit in de Digitale watertoets wordt ontkend.

f. Duurzaamheid

Met het oog op de in de Omgevingsvisie gedane uitspraak over het 'off grid' gaan van de gemeente, zou het gewenst zijn als de bouw van de toegestane woningen meteen gasloos zou plaatsvinden.

g. Bestemming 'Wonen' in de planregels

De Stichting spreekt een voorkeur uit voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van de bestemming 'Wonen'. Deze verplichting moet dan worden gekoppeld aan de voorwaarden op grond van de uitgevoerde 'Quickscan'.

h. In planregels opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden

Op grond van de in het plan opgenomen algemene afwijkings- en wijzigingsregels bestaat de mogelijkheid tot verregaande aantasting van de geplande groene zone langs de Kromme Rijn.

i. Verzoek Stichting tot nogmaals kritisch bezien van plan

Ofschoon het voorliggende bestemmingsplan een verbetering vormt ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan, plaatst de Stichting kanttekeningen bij het nieuwe plan en verzoekt de gemeente dit nogmaals kritisch te bezien.

2.1. 2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze

Ad a. Doorlopen planproces

De gemeente neemt de opmerkingen van de Stichting over het doorlopen planproces voor kennisgeving aan.

Ad b. Strijdigheid met geldend overheidsbeleid voor wat betreft landschappelijke aspecten

Rode contour en aanwijzing als landelijk gebied

De Stichting merkt terecht op dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciale beleid ten aanzien van de rode contour. De provincie heeft de gemeente eveneens hierop gewezen in haar reactie

De gemeente heeft in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de regelgeving over 'stedelijk' gebied, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (Herijking 2016), van toepassing is op het plangebied. De gemeente heeft voor dit uitgangspunt gekozen op grond van het feit dat het plangebied in het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' al een woonbestemming (stedelijke functie) heeft, welke doorloopt tot aan het water van de Kromme Rijn. Tot deze grens mag bebouwing worden opgericht ingevolge de nu geldende woonbestemming, terwijl in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan langs de Kromme Rijn een groenstrook van acht meter vrij blijft van bebouwing. Dit betekent aldus een planologische verbetering ten opzichte van de nu geldende bestemmingsregeling.

Het feit dat het gehele plangebied in het nu geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' een stedelijke functie heeft, neemt echter inderdaad niet weg dat het perceel strikt genomen wel bijna volledig buiten de rode contour ligt. Dat wil zeggen, in het gebied dat in de PRV (Herijking 2016) is aangewezen als 'landelijk gebied', zoals de Stichting betoogt. Met het oog hierop wordt paragraaf 3.2

“Provinciaal beleid” in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Realisering ruimtelijke kwaliteitsverbetering, mede in relatie tot Kromme Rijn

In het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod, waarop verscheidene uitzonderingen bestaan. Hierop wordt met het voorliggende bestemmingsplan een beroep gedaan. De nieuwe, extra bebouwing voor de (stedelijke) woonfunctie komt namelijk tot stand in samenhang met een ruimtelijke kwaliteitsverhoging van het perceel.

De gemeente heeft naar aanleiding van onder meer de zienswijze van de Stichting en de provinciale reactie een landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan voor het plangebied laten opstellen. Dit inrichtingsplan is gebaseerd op het actuele natuurbeheerplan en op de ‘Kwaliteitsgidsen landschappen’ van de provincie Utrecht en op het ‘Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied +’. De toelichting bij het landschappelijk inrichtingsplan bevat een onderbouwing van de keuzen die in het inrichtingsplan worden gemaakt en van de ruimtelijke kwaliteitswinst die ermee wordt geboekt. Naar aanleiding van het opstellen van het inrichtingsplan worden hoofdstuk 4 ‘Planbeschrijving’ en hoofdstuk 6 ‘Juridische planbeschrijving’ van de bestemmingsplantoelichting aangepast.

De uitvoering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan worden enerzijds verzekerd door opname van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van de woonbestemming. Oprichting en gebruik van de woning aan de Zeisterweg zijn pas mogelijk na realisering en bij instandhouding van het inrichtingsplan. Anderzijds zijn uitvoering en duurzame instandhouding ervan verzekerd via afsluiting van een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling.

Ad c. Strijdigheid en spanningsveld met geldend overheidsbeleid voor wat betreft ecologische aspecten

In de voorgaande deelparagraaf is aangegeven dat het opgestelde landschappelijke inrichtingsplan / inpassingsplan mede is gebaseerd op het actuele natuurbeheerplan van de provincie Utrecht. Het inrichtingsplan resulteert niet alleen in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse, maar doet tevens geen afbreuk aan de ecologische waarde van het plangebied.

Verder is het inderdaad aannemelijk dat een bestemming ‘Natuur’ in plaats van de bestemming ‘Groen’ een grotere bijdrage zou leveren aan de ecologische kwaliteiten van de Kromme Rijn. Een bestemmingsplan is echter altijd het resultaat van een belangenafweging, waarbij er compromissen gesloten worden. De toekomstige woningen aan de Kromme Rijn zijn meer gebaat bij een

groenbestemming, terwijl met de groenbestemming de ecologische belangen van rivier en oevers toch voldoende worden gediend. Bovendien komt bij een natuurbestemming in de tuin van die woningen de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding.

Ad d. Bodem

De Stichting merkt terecht op dat sanering van het asbest moet plaatsvinden in het kader van de woningbouwontwikkeling.

Ad e. Watertoets

De Stichting merkt terecht op dat bij het invullen van de 'Digitale watertoets' onjuiste informatie is verstrekt. Hierover heeft de gemeente inmiddels contact gehad met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat de 'Waterparagraaf' in de bestemmingsplantoelichting moet worden aangepast. Daarnaast is voor de bouw van de woning aan de Zeisterweg (behalve een omgevingsvergunning) ook een watervergunning van het Hoogheemraadschap vereist.

Ad f. Duurzaamheid

Zoals de Stichting aangeeft, zou het inderdaad gewenst zijn als de bouw van de toegestane woningen meteen gasloos zou plaatsvinden. Dit brengt de gemeente ook bij de initiatiefnemer onder de aandacht. Gezien het doorlopen traject en de daarbij gemaakte afspraken wenst de gemeente de initiatiefnemer echter niet te verplichten tot gasloos bouwen.

Ad g. Bestemming 'Wonen' in de planregels

In de bestemmingsplantoelichting is aangegeven dat uit het plaatsgevonden ecologische onderzoek aanbevelingen voortvloeien. Hieraan moet worden voldaan om te voorkomen dat flora en fauna nadelige gevolgen van het woningbouwplan ondervinden. Deze aanbevelingen lenen zich niet voor opname in de planregels als voorwaardelijke verplichting. Daarom worden ze als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning en / of in de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Ad h. In planregels opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden

De Stichting wijst er terecht op dat de binnenplanse algemene afwijkings- en wijzigingsregels zouden kunnen leiden tot een verregaande aantasting van de geplande groene zone langs de Kromme Rijn. Het betreft hier echter standaardregels, die in elk bestemmingsplan in de gemeente Bunnik zijn opgenomen. Ook resulteren deze regels niet automatisch in een aantasting van de groene zone. Het gaat immers om gemeentelijke bevoegdheden tot afwijking of wijziging van onder meer bestemmingsvlakken, niet om

gemeentelijke plichten. Daarnaast kan kwaliteits- en kwantiteitsafname van de groene zone ook plaatsvinden op basis van buitenplanse gemeentelijke bevoegdheden.

Niettemin acht de gemeente de zekerstelling van de groene zone langs de Kromme Rijn in haar huidige vorm van buitengewoon groot belang. Daarom past de gemeente de afwijkings- en wijzigingsregels in het bestemmingsplan zodanig aan dat het bestemmingsvlak van de bestemming 'Groen' niet 'binnenplans' kan worden gewijzigd.

Ad i. Verzoek Stichting tot nogmaals kritisch bezien van plan

De gemeente heeft het bestemmingsplan nogmaals kritisch bezien en mede naar aanleiding van de zienswijze van de Stichting op meerdere onderdelen aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt:

- in hoofdstuk 3 in de paragraaf 'Provinciaal beleid' aangegeven dat het plangebied ligt in het zogeheten 'landelijk gebied' en worden de consequenties daarvan beschreven;
- in hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' het landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan opgenomen met een motivering van de uitgangspunten, consequenties en het uiteindelijke beeld ervan;
- in hoofdstuk 5 'Randvoorwaarden-Milieuaspecten' in de waterparagraaf opgenomen dat voor de bouw van de woningen in het plangebied in geval van onderkeldering tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap is vereist;
- in hoofdstuk 6 'Juridische planbeschrijving' in de toelichting op de bestemmingen aangegeven dat in de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in verband met de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt:

- in de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan;
- in de 'Algemene afwijkingsregels' en 'Algemene wijzigingsregels' de wijziging van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Groen' uitgesloten.

2.2. Beantwoording zienswijze Woonadviescommissie VAC Bunnik

2.2. 1. Samenvatting zienswijze Woonadviescommissie VAC Bunnik

a. Vooruitgang huidige plan ten opzichte van eerder plan

Het voorliggende plan met drie woningen is qua opzet en uitstraling een vooruitgang ten opzichte van het eerdere plan, waarin vijf woningen waren opgenomen.

b. Mogelijke discrepantie tussen plan en praktijk

In het voorliggende plan wordt langs de Kromme Rijn een strook van acht meter vrijgehouden van elke vorm van bebouwing en verharding. Uitzondering hierop vormen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van natuurwaarden. Deze regeling komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede. Op afbeelding 9 van de bestemmingsplantoelichting is echter de aanleg van een terras en steiger zichtbaar binnen de betreffende groenstrook langs de Kromme Rijn.

2.2.2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze

Ad a. Vooruitgang huidige plan ten opzichte van eerder plan

De gemeente heeft dezelfde opvatting als de Woonadviescommissie VAC Bunnik. Het eerdere plan met vijf woningen had een hogere woningdichtheid, die zou hebben geresulteerd in een te grote verstening (te veel bebouwing) van de betreffende gronden. Een dergelijke overmaat aan verstening leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt met het (in het definitieve bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' op te nemen) landschappelijke inrichtingsplan / inpassingsplan een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald ten opzichte van de bestaande situatie.

Ad b. Mogelijke discrepantie tussen plan en praktijk

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' bestaat de mogelijkheid tot aanleg van een verhard terras tot aan de oevers van de Kromme Rijn. Deze bestaande planologische regel geldt totdat het nieuwe (voorliggende) bestemmingsplan in werking treedt. Op basis hiervan is de aanleg van verharding in de geplande groenstrook van acht meter breed langs de Kromme Rijn niet (meer) toegestaan.

Voor de gronden (het water) van de Kromme Rijn vigeert momenteel eveneens het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'. Dit plan blijft ook gelden voor de Kromme Rijn. Op basis van deze planologische regeling mag geen (particuliere) steiger worden aangelegd ten behoeve van het woongenot van de bewoners van de aangrenzende woningen. Indien dit in de toekomst toch gebeurt, treedt de gemeente hiertegen handhavend op.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan oftewel heeft geen consequenties voor de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

2.3. Beantwoording zienswijze 3

2.3. 1. Samenvatting zienswijze van indiener zienswijze

a. Verloren gaan uitzicht

Het vrije zicht vanaf het perceel van de indiener van de zienswijze (hierna: indiener) richting Kromme Rijn gaat verloren. Het open uitzicht op de Kromme Rijn en aangrenzende gronden is nu net de reden waarom indiener en partner het huis in het verleden hebben gekocht.

b. Bouwmogelijkheden van de drie woningen

Op slechts een paar meter van de perceelsgrens met het huis van indiener wordt het mogelijk een huis neer te zetten met een bouwhoogte van negen meter, terwijl een bouwvolume van twee keer 800 m³ dicht tegen de erfgrens kan worden opgericht. Dat alles oogt indrukwekkend zo kort bij de woning en tuin van indiener.

c. Verlies aan privacy

Het verlies van privacy speelt sowieso een rol bij de geplande woningbouw. Dit probleem neemt nog toe indien de mogelijkheid bestaat om ook op de verdiepingen van het meest dichtbij geprojecteerde huis ramen te realiseren met zicht op het perceel van indiener.

d. Waardedaling onroerend goed

Ofschoon compensatie bestaat voor een waardedaling van huis en tuin, beschouwt indiener dat als een laatste optie. De grote wens blijft dat de geplande woningen er niet komen en dan met name de woning die het dichtst bij het eigen perceel is geprojecteerd.

e. Ongewenst precedent

De realisering van de drie geplande woningen lijkt een ongewenst precedent te scheppen met betrekking tot bebouwing langs de Kromme Rijn.

f. Voorgesteld alternatief

Indiener geeft aan dat realisering van de twee westelijk geplande, vrijstaande woningen ook op een andere wijze kan plaatsvinden. Als alternatief stelt hij voor deze woningen onder te brengen in een twee-onder-een-kapwoning langs de Kromme Rijn.

g. Overig

Indiener wijst erop dat zich op zijn perceel, ter plaatse van de grens met het plangebied, een rij bomen bevindt. Hij geeft aan dat hij absoluut niet wil dat deze bomen tijdens de eventuele realisering van de bouwplannen op enige wijze beschadigd worden.

2.3.2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze 3

Ad a. Verloren gaan uitzicht

Op grond van het nu geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' kan de grondeigenaar van het perceel Zeisterweg 103 ook al bebouwing oprichten tussen de Kromme Rijn en het perceel van indiener. Het betreft dan wel aan- en bijgebouwen bij een woonbestemming. Hierbij gaat het inderdaad om minder ingrijpende bouwwerken in het landschap dan hoofdgebouwen oftewel huizen. De mogelijkheid bestaat dan ook dat met dit bestemmingsplan het vrije zicht vanaf het perceel van indiener op de Kromme Rijn in zekere mate verloren gaat.

Een garantie op vrij zicht bestaat echter niet. Deze ruimtelijke ontwikkeling zoals neergelegd in het nieuwe bestemmingsplan resulteert nog steeds in een goede ruimtelijke ordening. Er is namelijk sprake van een aanvaardbare bebouwingsdichtheid en -kwaliteit en een afstand van acht meter tot de Kromme Rijn. Daarnaast wordt in het nieuwe bestemmingsplan een landschappelijk inpassingsplan opgenomen, dat de huidige grondeigenaar moet realiseren voorafgaand aan de bouw van de eerste woning. Tot slot houdt de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling naast een particulier bouwperceel in een woonkern een normaal en reëel maatschappelijk risico in.

Ad b. Bouwmogelijkheden van de drie woningen

Op circa vijf meter van de achtertuin van indiener kan de meest westelijk geprojecteerde nieuwe woning worden opgericht. Het gaat hier om een woning met een maximale inhoud van 550 m³ (niet 800 m³) en een maximale bouwhoogte van negen meter. Ofschoon dit vergeleken met de huidige feitelijke situatie als indrukwekkend kan overkomen, gaat het hier om een normale, gangbare hoogte- en inhoudsmaat. Ook de afstand van vijf meter van achtertuin tot bouwvlak kan als aanvaardbaar worden beschouwd. Overigens liggen de bouwvlakken aan weerszijden van de woning van indiener aan de Werdorperwaard op een kortere afstand van de (zijdelingse) perceelsgrenzen.

Ad c. Verlies aan privacy

Een garantie op volledige privacy bestaat niet. Het persoonlijk ervaren van een zekere mate van verlies aan privacy betreft geen reden om een ruimtelijke ingreep niet door te laten gaan. Overigens is privacy-verlies hier niet zonder meer aan de orde. Ook in de bestaande situatie hebben de gronden van het plangebied al een woonbestemming en bestaat de mogelijkheid dat de huidige eigenaren recreëren naast / nabij het perceel van indiener.

In de huidige situatie bestaat echter inderdaad niet de mogelijkheid om een hoofdgebouw te bouwen op de geplande afstand van de achtertuin van indiener. Gevolg hiervan kan inderdaad het ervaren van een zekere afname van de privacy zijn. Het gaat echter om een normale woningbouwontwikkeling op aanvaardbare afstand van de bestaande bebouwing en tuinen. Nu dit het geval is, betreft de kwestie van mogelijke 'inkijk' een privaatrechtelijke aangelegenheid en geen publiekrechtelijke kwestie, zoals bij de totstandkoming van een bestemmingsplan het geval is. Een mogelijke manier om 'inkijk' te voorkomen, zou het maken van afspraken kunnen zijn met de toekomstige bewoners over de plaats van de ramen in het nieuwe huis.

Ad d. Waardedaling onroerend goed

Het is de gemeente duidelijk dat indiener nadrukkelijk wenst dat de, in het voorliggende bestemmingsplan, opgenomen woningen niet worden gebouwd. Hierbij gaat het met name om de woning aan de zuidwestzijde van het perceel aan de Zeisterweg 103, die het meest dichtbij het perceel van indiener komt.

Indien één of meer bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk leiden tot een waardedaling van het onroerend goed van indiener, bestaat hiervoor onder voorwaarden de mogelijkheid tot een tegemoetkoming in de planschade. Een verzoek hiervoor kan bij de gemeente worden ingediend. Het is zinvol dit te doen na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan.

Ad e. Ongewenst precedent

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' hebben de gronden aan de Zeisterweg 103 in de huidige situatie al een stedelijke functie (woonbestemming), die zich uitstrekt tot aan het water van de Kromme Rijn. Dit vormt een argument voor de gemeente om aan het plan mee te werken. Op andere percelen buiten de rode contour en langs de Kromme Rijn is doorgaans geen sprake van een stedelijke functie die doorloopt tot aan de oever van de rivier. Met het oog daarop treedt hier ten opzichte van de meeste gronden langs de Kromme Rijn geen precedentwerking op.

Daarnaast stemt de provincie Utrecht onder voorwaarden met het plan in. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1.2. onder Ad b. ('Strijdigheid met geldend overheidsbeleid voor wat betreft landschappelijke aspecten') betreft het hier bebouwing, die buiten de provinciale rode contour plaatsvindt. Het gaat om de kernrandzone van de kern Odijk, alwaar de provincie aangeeft dat een bebouwingstoename mogelijk is, mits met het plan sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering komt tot stand door realisering en instandhouding van het (naar aanleiding van de zienswijzen en

provinciale reactie) opgestelde landschappelijke inpassingsplan voor de nieuwe woningbouwontwikkeling.

Ad f. Voorgesteld alternatief

Vanuit het perspectief van indiener betreft het door hem aangedragen alternatief een verbetering ten opzichte van het nu voorliggende plan, omdat daarmee het meest dichtbij geprojecteerde hoofdgebouw op grotere afstand van zijn perceel komt te liggen. Vanuit stedenbouwkundig perspectief vormt het aangedragen alternatief echter geen verbetering. Het resulteert in de verdwijning van het (in het bestemmingsplan) gehanteerde stedenbouwkundig concept. Hierbij gaat het om qua verschijning en omvang ondergeschikte 'achtererf-bebouwing' bij een groter hoofdgebouw langs de Zeisterweg. Verder heeft het aangedragen alternatief te veel bebouwing langs de Kromme Rijn tot gevolg, terwijl je hier juist de gronden zo min mogelijk wenst te bebouwen (zo veel mogelijk openhouden).

Ad g. Overig

Dit betreft een uitvoeringsaspect, dat niet relevant is voor de bestemmingsplanprocedure. Niettemin is het zinvol dat indiener dit aspect naar voren brengt. Het wordt bij de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling onder de aandacht gebracht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan oftewel heeft geen consequenties voor de inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

2.4. Beantwoording zienswijze 4

2.4.1. Samenvatting zienswijze van indiener zienswijze

a. Bouwen buiten rode contour

Het project ligt grotendeels buiten de door de provincie Utrecht vastgestelde rode contour oftewel in het landelijke gebied. Daarom acht de indiener van deze zienswijze (hierna: indiener) de realisering van dit project onacceptabel.

b. Omvang groenstrook

Een acht meter brede groenstrook acht indiener een inbreuk op het landschap van de Kromme Rijn. De breedte van de geplande groenstrook zou tien meter moeten bedragen.

c. Bouwmogelijkheden

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied nemen de toegestane goot- en nokhoogte in het voorliggende plan met één meter toe. Onduidelijkheid bestaat over de betekenis van het woord nokhoogte. Daarnaast bevindt zich weinig ruimte tussen de kavels twee en drie. Ook leidt realisering van het project tot belemmering van het uitzicht vanaf het perceel van indiener en tot het ontstaan van een onoverzichtelijke situatie bij de uitrit op de Zeisterweg.

d. Ongewenst precedent

De realisering van het project schept een ongewenst precedent met betrekking tot bebouwing langs de Kromme Rijn. Hierdoor krijgt de oever van de Kromme Rijn een heel ander aanzien en verdwijnt het landelijke aanzicht van Odijk.

e. Verlies aan privacy

Het project resulteert in een verlies aan privacy als gevolg van geluids- en geuroverlast en als gevolg van uitzicht vanaf de kavels twee en drie op het perceel van indiener. Het is namelijk waarschijnlijk dat dakkapellen, dakramen of balkons komen te liggen aan de zijde van het perceel van indiener.

f. Verhaal schade

In geval van uitvoering van het project beraadt indiener zich op de mogelijkheden tot verhaal van bouwschade en planschade.

g. Problemen in uitvoeringsfase

Tijdens de bouwfase kan het verkeer op de Zeisterweg veel hinder ondervinden. Ook kan grote schade aan de omliggende woningen

ontstaan, indien er geheid moet worden bij de oprichting van de toegestane bebouwing.

h. Voorgesteld alternatief

Indiener draagt een alternatief aan voor de twee westelijk geplande, vrijstaande woningen. Het betreft een landschapsvriendelijke bebouwing met een veel lagere bouwhoogte en een met gras begroeid dak. Deze woningen verstoren het aanzien niet en zijn onzichtbaar vanaf het perceel van indiener. Indiener heeft een tweetal foto's van de voorgestelde alternatieve bebouwing aan zijn zienswijze toegevoegd.

2.4.2. Gemeentelijke beantwoording zienswijze 4

Ad a. Bouwen buiten rode contour

Rode contour en aanwijzing als landelijk gebied

Indiener geeft terecht aan dat het project grotendeels buiten de provinciale rode contour ligt. Daarom acht indiener de realisering ervan onacceptabel. Ook de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de provincie wijzen op strijdigheid met het provinciale beleid indien het project wordt gerealiseerd op de wijze, zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zie ook paragraaf 2.1.2. onder Ad b. ('Strijdigheid met geldend overheidsbeleid voor wat betreft landschappelijke aspecten').

Het feit dat het gehele plangebied in het nu geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' een stedelijke functie heeft, neemt niet weg dat het perceel strikt genomen bijna volledig buiten de rode contour ligt. Dat wil zeggen, in het gebied dat in de PRV (Herijking 2016) is aangewezen als 'landelijk gebied'. Met het oog hierop wordt paragraaf 3.2 "Provinciaal beleid" in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Realisering ruimtelijke kwaliteitsverbetering, mede in relatie tot Kromme Rijn

In het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod, waarop verscheidene uitzonderingen bestaan. Op één van deze uitzonderingen wordt met het voorliggende bestemmingsplan een beroep gedaan. De nieuwe, extra bebouwing voor de (stedelijke) woonfunctie komt namelijk tot stand in samenhang met een ruimtelijke kwaliteitsverhoging van het perceel. Het ontwerpbestemmingsplan is aangevuld met een landschappelijk inpassingsplan, dat resulteert in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, mede in relatie tot de Kromme Rijn. Onder deze voorwaarde stemt ook de provincie Utrecht in met de woningbouwontwikkeling. De bestemmingsplantoelichting is in

hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' aangevuld met het inpassingsplan en een uitleg hiervan.

Waarborg uitvoering en instandhouding landschappelijke inpassing
De realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan is publiekrechtelijk verzekerd door opname van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels. De langs de Zeisterweg geplande woning mag pas worden gebouwd en gebruikt nadat het landschappelijk inpassingsplan voor de nieuwe woningbouwontwikkeling is gerealiseerd. Ook moet het gerealiseerde inpassingsplan duurzaam in stand worden gehouden. Privaatrechtelijk zijn totstandkoming en duurzame instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan verzekerd door opname van een regeling in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer / eigenaar van de gronden.

Ad b. Omvang groenstrook

Indiener beargumenteert niet waarom de breedte van de geplande groenstrook tien meter zou moeten bedragen. De gemeente is van mening dat een bebouwingsvrije, groene strook van acht meter langs de Kromme Rijn in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit laatste is zeker het geval met het oog op de huidige woonbestemming (stedelijke functie), die zich helemaal uitstrekt tot de oever van de Kromme Rijn.

Ad c. Bouwmogelijkheden

Toegestane bebouwing

Voor het plangebied geldt niet het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', maar het bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012'. In bestemmingsplannen wordt het begrip bouwhoogte gebruikt in plaats van nokhoogte. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' mag de goothoogte 4 meter bedragen en de bouwhoogte 8 meter. In het nieuwe bestemmingsplan gaat de bouwhoogte naar 9 meter. Het betreft hier een doorsneehoogte.

Tussen de bouwvlakken van kavel twee en drie bevindt zich weinig ruimte. Dit betekent niet meteen dat de betreffende hoofdgebouwen op eenzelfde korte afstand van elkaar komen te staan, ofschoon dit theoretisch wel kan. Realisering van hoofdgebouwen mag namelijk uitsluitend binnen het bouwvlak plaatsvinden. De geringe afstand tussen beide bouwvlakken is overigens niet van belang voor indiener.

Betekenis bouwhoogte

Het begrip 'bouwhoogte van een bouwwerk' is opgenomen in artikel 2 'Wijzen van meten' in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'. Er staat:

“Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.”

Het begrip 'peil' is in hetzelfde artikel opgenomen. Er staat:

- a. Voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

In deze situatie is voor het begrip 'peil' het geschrevene onder b. van toepassing. De maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen mag dus ten hoogste 9, 2 meter bedragen ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw. Ditzelfde geldt overigens voor de bouwhoogte van de woning van indiener.

Belemmering uitzicht vanaf perceel indiener

Op grond van het nu geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' kan de grondeigenaar aan- en bijgebouwen oprichten tussen de Kromme Rijn en het perceel van indiener. Momenteel bevinden zich hier ook vrijstaande bijgebouwen, die het zicht van indiener richting buitengebied beperken.

Bij aan- en bijgebouwen bij een woonbestemming, zoals hier het geval is, gaat het wel om minder ingrijpende bouwwerken in het landschap dan bij hoofdgebouwen oftewel huizen. De mogelijkheid bestaat dan ook dat met dit bestemmingsplan het uitzicht van indiener in grotere mate wordt belemmerd dan nu het geval is.

Een garantie op vrij zicht bestaat echter niet. Deze ruimtelijke ontwikkeling zoals neergelegd in het nieuwe bestemmingsplan resulteert nog steeds in een goede ruimtelijke ordening. Er is namelijk sprake van een aanvaardbare bebouwingsdichtheid en -kwaliteit en een afstand van acht meter tot de Kromme Rijn. Daarnaast wordt in het nieuwe bestemmingsplan een landschappelijk inpassingsplan opgenomen, dat de huidige grondeigenaar moet realiseren voorafgaand aan de bouw van de eerste woning. Tot slot houdt de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling naast een particulier bouwperceel in een woonkern een normaal en reëel maatschappelijk risico in.

Ontstaan onoverzichtelijke situatie bij uitrit op Zeisterweg

In het nieuwe bestemmingsvlak ligt het bouwvlak voor de woning aan de Zeisterweg dichterbij de Zeisterweg dan in de huidige situatie het geval is. Dit neemt niet weg dat in de toekomst nog steeds sprake is van een goed zicht bij het op- en afrijden van de Zeisterweg. Indiener beargumenteert ook niet waarom een onoverzichtelijke situatie ter plaatse zou ontstaan.

Ad d. Ongewenst precedent

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' hebben de gronden aan de Zeisterweg 103 in de huidige situatie al een stedelijke functie (woonbestemming), die zich uitstrekt tot aan het water van de Kromme Rijn. Dit vormt een argument voor de gemeente om aan het plan mee te werken. Op andere percelen buiten de rode contour en langs de Kromme Rijn is doorgaans geen sprake van een stedelijke functie die doorloopt tot aan de oever van de rivier. Met het oog daarop treedt hier ten opzichte van de meeste gronden langs de Kromme Rijn geen precedentwerking op.

Daarnaast stemt de provincie Utrecht onder voorwaarden met het plan in. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1.2. onder Ad b. ('Strijdigheid met geldend overheidsbeleid voor wat betreft landschappelijke aspecten') betreft het hier bebouwing, die buiten de provinciale rode contour plaatsvindt. Het gaat om de kernrandzone van de kern Odijk, alwaar de provincie aangeeft dat een bebouwingstoename mogelijk is, mits met het plan sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering komt tot stand door realisering en instandhouding van het (naar aanleiding van de zienswijzen en provinciale reactie) opgestelde landschappelijke inpassingsplan voor de nieuwe woningbouwontwikkeling.

Uit het bovenstaande blijkt dat indiener naar aanleiding van deze woningbouwontwikkeling dan ook niet hoeft te vrezen voor het (over een grotere oppervlakte) verloren gaan van het bestaande aanzien van de oever van de Kromme Rijn en het landelijke aanzicht van Odijk.

Ad e. Verlies aan privacy

Een garantie op volledige privacy bestaat niet. Het persoonlijk ervaren van een zekere mate van verlies aan privacy betreft geen reden om een ruimtelijke ingreep niet door te laten gaan. Overigens is privacy-verlies hier niet zonder meer aan de orde. Ook in de bestaande situatie hebben de gronden van het plangebied al een woonbestemming en bestaat de mogelijkheid dat de huidige eigenaren recreëren naast / nabij het perceel van indiener. Daarnaast is de geplande hoofdbebouwing op minimaal achttien meter van het hoofdgebouw van indiener geprojecteerd. Dat is aanzienlijk verder dan de hoofdbebouwing die zich in de huidige situatie rondom het huis van

indiener bevindt. Bovendien woont hij in een woonkern en vormen de nabijheid van de woningen van anderen en de aanwezigheid van hen aldus volkomen normale verschijnselen. Tot slot zou het maken van afspraken met de toekomstige bewoners over de plaats van ramen in de nieuwe woningen een mogelijke manier kunnen zijn om 'inkijk' te voorkomen.

Ad f. Verhaal schade

Indien één of meer bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk leiden tot waardedaling van het onroerend goed van indiener, bestaat hiervoor onder voorwaarden de mogelijkheid tot een tegemoetkoming in de planschade. Een verzoek hiervoor kan bij de gemeente worden ingediend. Het is zinvol dit te doen na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Eventuele bouwschade houdt geen verband met dit bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure. Hierover zal indiener in gesprek moeten gaan met de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling.

Ad g. Problemen in uitvoeringsfase

Evenals bouwschade houdt eventuele hinder voor het verkeer tijdens de bouwfase geen verband met dit bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure. Zoals hiervoor aangegeven, zal indiener over deze aspecten in gesprek moeten gaan met de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling.

Ad h. Voorgesteld alternatief

De (toekomstige) grondeigenaren mogen zelf bepalen wat voor een woning zij bouwen, mits deze woning voldoet aan de bestemmingsplanregels (en aan het Bouwbesluit) en aan redelijke eisen van welstand. Niettemin ervaart de gemeente het als positief dat indiener foto's aandraagt van landschapsvriendelijke bebouwing als voorbeeld voor de nieuwe bebouwing. De foto's worden onder de aandacht gebracht van de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt:

- in hoofdstuk 3 in de paragraaf 'Provinciaal beleid' aangegeven dat het plangebied ligt in het zogeheten 'landelijk gebied' en worden de consequenties daarvan beschreven;
- in hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' het landschappelijk inrichtingsplan /

inpassingsplan opgenomen met een motivering van de uitgangspunten, consequenties en het uiteindelijke beeld ervan;

- in hoofdstuk 6 'Juridische planbeschrijving' in de toelichting op de bestemmingen aangegeven dat in de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in verband met de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt:

- in de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan.

2.5. Beantwoording provinciale reactie

2.5.1. Samenvatting provinciale reactie

a. Strijdigheid met provinciaal beleid

De stelling in de bestemmingsplantoelichting dat de regelgeving over 'stedelijk gebied' relevanter is dan die voor het 'landelijk gebied', is onjuist. Voor het overgrote deel ligt het plangebied namelijk buiten de rode contour. Dit gegeven is wel degelijk relevant voor de te maken afwegingen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Een vergelijking van de geplande nieuwe bebouwing met bebouwingsdichtheden binnen de kern / rode contour is misplaatst.

Anderzijds kan men niet voorbij gaan aan het feit dat het plangebied in het geldende bestemmingsplan al beschikt over een stedelijke functie, te weten een woonbestemming. Ook bevinden zich hier al woningen en andere opstallen.

De provincie geeft aan dat met dit bestemmingsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (in het landelijk gebied). Deze verbetering dient de bebouwingstoename te rechtvaardigen.

b. Gevolgen ligging nabij Natuurnetwerk Nederland (NNN) voor plan

De provincie is verrast over de gemeentelijke opmerking in de 'Vooroverlegnota behorend bij het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103' dat de provincie per abuis meerdere kaarten in omloop heeft gebracht van de ligging van het Natuurnetwerk Nederland.

In het verleden gold ten opzichte van de NNN nog het nabijheids criterium. Dat is nu niet meer het geval, hetgeen een versoepeling inhoudt van het natuurbeleid.

2.5. 2. Gemeentelijke beantwoording provinciale reactie

Ad a. Strijdigheid met provinciaal beleid

Voor de beantwoording van dit gedeelte van de provinciale reactie wordt hier verwezen naar paragraaf 2.1.2 Ad b. 'Strijdigheid met geldend overheidsbeleid voor wat betreft landschappelijke aspecten'.

Ad b. Gevolgen ligging nabij Natuurnetwerk Nederland (NNN) voor plan

De gemeente had de indruk dat de provincie per abuis meerdere kaarten in omloop heeft gebracht van de ligging van de NNN. Het gaat

hier om een misverstand, dat niet relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan. Verder is de gemeente ervan op de hoogte dat tegenwoordig het nabijheidscriterium van de NNN niet (meer) geldt.

Conclusie

De provinciale reactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt:

- in hoofdstuk 3 in de paragraaf 'Provinciaal beleid' aangegeven dat het plangebied ligt in het zogeheten 'landelijk gebied' en worden de consequenties daarvan beschreven;
- in hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' het landschappelijk inrichtingsplan / inpassingsplan opgenomen met een motivering van de uitgangspunten, consequenties en het uiteindelijke beeld ervan;
- in hoofdstuk 6 'Juridische planbeschrijving' in de toelichting op de bestemmingen aangegeven dat in de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in verband met de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan.

In de planregels van het bestemmingsplan wordt:

- in de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de realisering en duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan.

3. AMBTELIJKE AANPASSINGEN

3.1. Ambtelijke aanpassingen in toelichting bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders voert ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verscheidene tekstuele aanpassingen op ondergeschikte aspecten door in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast wordt paragraaf 8.2 'Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan' geactualiseerd en de voorliggende 'Nota van zienswijzen' in de bijlagen bij de plantoelichting opgenomen.

3.2. Ambtelijke aanpassingen in regels bestemmingsplan

De regels van het ontwerpbestemmingsplan worden voor wat betreft dat aspect verwijderd in verband met de plaatsgevonden actualisering van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (BOR). In de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan worden geen regels meer opgenomen over mantelzorg.