

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Buurtschappen van Odijk

GEMEENTE Bunnik

Opdrachtnummer : 75.27
IDnr. : n.v.t.
Datum : januari 2018
Versie : v3
Auteurs : gemeente Bunnik / mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : n.v.t.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Procedure ter inzage legging	4
1.2	Anonimiseren	4
1.3	Leeswijzer.....	4
2	ZIENSWIJZEN.....	5
2.1	Betrokkene 1.....	5
2.2	Betrokkene 2 - Natuur en Milieufederatie (NMF)	12
2.3	Betrokkene 3 - Provincie Utrecht	13
2.4	Betrokkene 4 - Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ)	15
2.5	Betrokkene 5 en Heilijgers Projectontwikkeling B.V.	24
2.6	Betrokkene 6 - Woonadviescommissie VAC Bunnik.....	33
2.7	Reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	38
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	39
3.1	Inleiding	39
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen	39
3.3	Ambtshalve wijzigingen	39

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

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

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende in behandeling genomen.

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (waterschap) gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het proces van de watertoets. Dit is geen formele zienswijze, maar voor de volledigheid is de reactie wel opgenomen in deze zienswijzennota.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen, indien het natuurlijke personen betreft, daarom niet bij naam genoemd, maar aangeduid met 'betrokkene'.

1.3 Leeswijzer

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd.

2 ZIENSWIJZEN

De binnengekomen zienswijzen zijn in dit hoofdstuk samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

2.1 Betrokkene 1

Zienswijze <i>Mede namens meerdere betrokkenen</i>	a. Paragraaf 8.1.1 (<i>van de toelichting</i>) gaat in op het onderdeel participatie. De bewoners van Vinkenburg worden hierin niet genoemd, terwijl zij al in mei 2015 zijn uitgenodigd voor overleg over het plan voor Het Burgje, mogelijke bestemmingswensen op eigen erf en algemene ideeën en wensen rondom het plan voor Het Burgje.
Reactie gemeente	<i>Dit is een terechte opmerking van betrokkenen. De bewoners van buurtschap Vinkenburg zijn per abuis niet genoemd in de paragraaf die ingaat op de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 van de toelichting wordt aangevuld.</i>
Zienswijze	b. Bij de bewoners bestaat grote onvrede over de wijze waarop de gemeente de afgelopen 2 jaar met hen is omgegaan. Het gevoel van de bewoners is dat het meepraten een zoethouder was om uiteindelijk het plan voor locatie Het Burgje met de ontsluiting op de Burgweg er door te drukken.
Reactie gemeente	<i>Wij betreuren het dat dit de beleving is en dat bij de bewoners deze onvrede bestaat. Wij onderkennen dat er bij de bewoners al langere tijd onzekerheid leeft over de ontwikkeling van hun directe woon- en leefomgeving. Met de ontwikkeling van twee nieuwe buurtschappen rondom boerderij Het Burgje werd duidelijk dat de woon- en leefomgeving van het buurtschap Vinkenburg daadwerkelijk ingrijpend zou veranderen. Vanuit dat perspectief heeft de gemeente Bunnik medio 2015 de bewoners c.q. perceeleigenaren van het buurtschap Vinkenburg uitgenodigd, om hen de gelegenheid te geven hun wensen en ideeën over het buurtschap Vinkenburg kenbaar te maken, mede in relatie tot de ontwikkeling van de twee nieuwe buurtschappen. Dit bood de mogelijkheid voor bewoners om met elkaar in gesprek te gaan en na te denken over hun toekomstige woonsituatie. Uiteindelijke doel van dit traject was om te onderzoeken of de bewoners tot een gezamenlijk verzoek aan de gemeente zouden kunnen komen. De bewoners is in overweging gegeven gezamenlijk een zogenaamd buurtplan op te stellen voor hun buurtschap. Het</i>

buurtplan zou breed gedragen moeten worden door de bewoners en een duidelijke meerwaarde voor het buurtschap en directe omgeving moeten bieden, een toevoeging aan de ruimtelijke kwaliteit. Dus meer dan een opsomming van individuele wensen. Deze meerwaarde was nodig om instemming van de raad en de provincie Utrecht te krijgen om van het buurtplan een pilotproject te maken waarbij er ruimere ontwikkelingsmogelijkheden gegeven zouden kunnen worden dan gebruikelijk in het buitengebied. Met andere woorden, de pilotstatus zou mogelijkheden kunnen geven om op onderdelen af te wijken van het huidige wettelijk kader.

Begin 2016 hebben de bewoners een buurtplan ingediend en dit plan is beoordeeld door de gemeente. Door diverse aspecten bleek de beoordeling complex. Bijvoorbeeld hoe om te gaan met onderlinge strijdigheden in het plan, ruimtelijke kwaliteit, de status van het gebied (nog steeds buitengebied?) en het toekomstbeeld van de gemeente voor het omliggende gebied.

Het plan is inhoudelijk bekeken door een brede groep, er is gekeken naar een mogelijk relatie met de Omgevingsvisie Kromme Rijnstreek en er is een overzicht gemaakt van wensen en ideeën die wel, niet of misschien mogelijk zijn. Bij 'misschien' is er nog onderscheid te maken tussen relatief eenvoudige oplossingen en meer complexe opgaven.

Uiteindelijk was de gemeente van mening dat het ingediende buurtplan onvoldoende aansloot bij de voorwaarde dat sprake moest zijn van een gezamenlijk gedragen plan met een duidelijke meerwaarde voor de omgeving. Het buurtplan was meer een opeenstapeling van individuele wensen op eigen erf en bood onvoldoende basis om het verder als geheel uit te werken in een pilot.

Daarnaast is vanaf maart 2017 een grotere gebiedsontwikkeling in beeld gekomen door een motie van de raad, waarin zij aan het college van burgemeester en wethouders heeft gevraagd invulling te geven aan 'substantiële groei' van Bunnik, ten westen van het dorp Odijk, passend bij de schaal en identiteit van de gemeente. De ontwikkeling van de twee nieuwe buurtschappen kan daarmee een opmaat worden voor een grotere woningbouwontwikkeling.

Dit gewijzigde inzicht bij de gemeente en het feit dat het buurtplan onvoldoende beschouwd kon worden als gezamenlijk gedragen plan met een duidelijke meerwaarde voor de omgeving, heeft ertoe geleid dat de gemeente in overweging heeft gegeven het buurtplan aan te passen, waardoor wel aan de oorspronkelijke uitgangspunten tegemoet wordt gekomen.

Daarnaast is voorgesteld om verder te gaan met de individuele wensen van de bewoners op hun eigen erf, voor zover de bewoners daar zelf om verzoeken. Op 22 juni 2017 is het hierboven geschetste standpunt van de gemeente in een gesprek tussen de bewoners en de betrokken wethouder toegelicht.

De uitkomst van het traject van het buurtplan tot nu toe, is anders dan de verwachtingen die er aan het begin van het traject waren, zowel bij bewoners als gemeente. Zowel de bewoners als de

	<i>gemeente hebben veel tijd gestoken in het traject. Wij begrijpen de teleurstelling bij verschillende bewoners over het verloop van het proces en de uitkomst. De stelling van bewoners dat sprake zou zijn van een 'zoethouder' onderschrijven wij echter niet.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	c. Op 22 juni 2017 heeft de betrokken wethouder de belofte gedaan dat een ieder individueel zou worden benaderd over de bestemmingsmogelijkheden op zijn of haar perceel/woonplek. Op deze belofte heeft nog geen enkele actie plaatsgevonden.
Reactie gemeente	<i>In het gesprek op 22 juni 2017 is onder andere de afspraak gemaakt dat bewoners die hun individuele wens tot uitvoering willen brengen, in gesprek kunnen gaan met de gemeente over de realisatiemogelijkheden en eventuele aanvullende voorwaarden. De actie hiervoor ligt in eerste instantie bij de individuele bewoner. De gemeente heeft uit het gesprek de indruk overgehouden dat niet iedereen de behoefte voelt om zijn verzoek op dit moment concreet tot uitvoer te brengen. Vooruitlopend hierop is door één van de buurtbewoners een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een loods voor agrarische voertuigen.</i> <i>De gemeente is bereid om met degene die invulling wil geven aan zijn of haar specifieke wens/idee in gesprek te gaan (één op één). Wij bespreken dan de specifieke (maatwerk)mogelijkheden voor betrokkene. Het initiatief hiervoor ligt nadrukkelijk bij de individuele bewoner. Tot nu toe heeft één bewoner zich gemeld. De gemeente is in gesprek met deze bewoner over de inpassingsmogelijkheden van zijn plannen. Door de gemeente is een maatwerkvoorstel opgesteld ten aanzien van de planologische mogelijkheden op het perceel van betrokkene.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	d. Voordat gestart wordt met de bouwplannen rondom boerderij Het Burgje, moet er eerst recht worden gedaan aan de bewoners van Vinkenburg om hun bestemming op een redelijke manier aan te passen. Voor de bewoners hebben Vinkenburg en de plannen voor locatie Het Burgje met elkaar te maken en zijn het geen verschillende gebieden (zoals de ambtenaren beweren).
Reactie gemeente	<i>Aanvankelijk was het de bedoeling om Odijk-west integraal te ontwikkelen met een ambitieus plan inclusief omlegging van de N229. Helaas bleek deze integrale ontwikkeling in 2013 financieel</i>

	<p><i>niet haalbaar. Daarop is besloten om de ontwikkeling te beperken tot het plangebied van de buurtschappen en de planvorming voor Odijk-west te beëindigen.</i></p> <p><i>De beperkte ontwikkeling van de buurtschappen is wel ter hand genomen omdat het plan voorziet in een gewenste woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan de huisvestingsbelangen van de gemeente Bunnik en het in stand houden van het gewenste voorzieningenniveau in de gemeente Bunnik. Bovendien staat het plan voor de buurtschappen niet in de weg aan een eventueel toekomstige integrale doorontwikkeling van deze buurtschappen tot een groter woningbouwgebied. Er liggen met andere woorden gegronde algemene belangen ten grondslag aan de ontwikkeling van de buurtschappen. Daarbij moeten de belangen van de bewoners van Vinkenburg worden meegewogen. Maar dat betekent niet dat de buurtschappen alleen gebouwd mogen worden als eerst de uitbreidingswensen van de bewoners van Vinkenburg worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>Het klopt dat de plannen voor de buurtschappen en het bestaande Vinkenburg met elkaar te maken hebben. De percelen in Vinkenburg liggen aangrenzend aan of in de directe nabijheid van het plangebied voor de buurtschappen. De directe leefomgeving van de bewoners van Vinkenburg zal veranderen door realisering van de buurtschappen.</i></p> <p><i>Ruimtelijk gezien is het echter niet zo dat de buurtschappen niet kunnen worden ontwikkeld zonder de percelen van de bewoners van Vinkenburg daarbij te betrekken.</i></p> <p><i>Tevens wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder c., waar is aangegeven dat de gemeente bereid is in gesprek te gaan met bewoners die hun individuele wens op hun eigen perceel tot uitvoering willen brengen.</i></p>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	e. Het plangebied van het bestemmingsplan moet worden uitgebreid, zodat aanpassing en legalisering van de bestemming van percelen in buurtschap Vinkenburg mogelijk worden.
Reactie gemeente	<p><i>Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak of verplichting om eventuele ontwikkelingsmogelijkheden voor de percelen in buurtschap Vinkenburg mee te nemen bij de ontwikkeling van de twee nieuwe buurtschappen.</i></p> <p><i>De buurtschappen kunnen goed worden ontwikkeld zonder dat de bestemming van de percelen in buurtschap Vinkenburg wordt aangepast. Daarbij is de verkeersafwikkeling wel relevant. In de afweging en begrenzing van het plangebied is dit dan ook meegenomen.</i></p> <p><i>Zoals in de reactie van de gemeente onder b. is aangegeven biedt het huidige buurtplan onvoldoende basis om het als geheel verder</i></p>

	<p>uit te werken.</p> <p><i>In het gesprek van 22 juni 2017 is ook besproken dat het buurtplan aangepast zou kunnen worden: Een nieuwe lijst van initiatieven die de buurt gezamenlijk wil oppakken. Dit kunnen tijdelijke of permanente zaken zijn waarmee het verschil wordt gemaakt c.q. die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het gebied. Het initiatief voor een aangepast plan ligt bij de bewonersgroep. Indien een nieuw buurtplan wordt ingediend dat voldoet aan de voorwaarden, kan eventueel een passende planologische procedure worden doorlopen.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
Zienswijze	<p>f. Er moet opnieuw onderzocht worden hoe de ontsluiting van het plangebied geregeld kan worden. De bewoners van Vinkenburg willen geen ontsluiting op de Burgweg. Het voorstel van de bewoners is een ontsluiting in noordelijke richting naar de N229.</p>
Reactie gemeente	<p><i>Bij de aanbesteding van het plan voor locatie Het Burgje heeft de gemeente over de hoofdontsluiting van het plangebied aangegeven dat er in ieder geval één nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk is. Dit omdat de Weteringsdijk en de Vinkenburgweg als erfontsluitingsweg in de huidige vorm een te beperkte capaciteit hebben om te kunnen functioneren als volwaardige ontsluiting voor het nieuwe wijkje. Bovendien is de aansluiting van de Weteringsdijk op de Burgweg niet ideaal (in een bocht van de Burgweg). De locatie van de nieuwe ontsluitingsweg heeft de gemeente overgelaten aan marktpartijen die meededen aan de aanbesteding. In het winnende plan is gekozen voor een ontsluiting vanuit de nieuwe wijk op de Burgweg. De gemeente heeft beoordeeld of de gekozen ontsluiting voldoende capaciteit heeft en veilig is.</i></p> <p><i>Een alternatieve ontsluiting van het plangebied in noordelijke richting betekent ten opzichte van het gekozen tracé:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een langer tracé tot aan bestaande (hoofd)infrastructuur; - Een grotere impact op het (open) landschap / agrarisch gebied; - Meer 'restgronden' rondom de ontsluitingsweg, waarvan de gebruiksmogelijkheden beperkt worden; - Meerdere grondeigenaren waarmee overeenstemming moet worden bereikt over aanleg van de ontsluitingsweg. <p><i>Indien - op termijn - een grotere woningbouwontwikkeling aan de orde is in het gebied ten westen van Odijk, dan is een extra ontsluiting nodig in het gebied. De voorgestelde ontsluiting op de Burgweg is dan niet voldoende.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het</i></p>

	<i>bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	g. Het bouwverkeer kan geen gebruik maken van de bestaande wegen Weteringsdijk, Vinkenburgweg en Burgweg, omdat deze daarvoor niet geschikt zijn en dit tot onveilige situaties leidt.
Reactie gemeente	<p><i>De gemeente onderzoekt samen met de ontwikkelaar verschillende opties voor de route van het bouwverkeer. Daarbij bestaat de voorkeur om het bouwverkeer te laten rijden via de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied. Het bouwverkeer hoeft in dit geval geen gebruik te maken van de Vinkenburgweg en de Weteringsdijk.</i></p> <p><i>Op het moment dat (nog) niet gebruik kan worden gemaakt van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, zullen de bestaande wegen worden gebruikt voor het bouwverkeer en daar waar noodzakelijk geschikt worden gemaakt hiervoor. Daarbij staat veiligheid voor omwonenden en gebruikers van de wegen voorop.</i></p> <p><i>In dat geval zullen de bewoners enige overlast moeten dulden omdat deze situatie tijdelijk is. In overleg tussen de bouwer en de gemeente zal dan worden bekeken hoe de overlast tot een minimum kan worden beperkt. De bouwer zal bewoners informeren over de geplande werkzaamheden.</i></p>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	h. Er moet een veilige voetgangers en fietsverbinding komen met het dorp Odijk middels een ongelijke kruising van de provinciale weg N229.
Reactie gemeente	<p><i>De gemeente onderschrijft de mening van de bewoners dat er een veilige verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) moet komen tussen de nieuwe wijk en het dorp Odijk.</i></p> <p><i>De gemeente heeft in overleg met de provincie Utrecht (als wegbeheerder van de N229 en de Burgweg) een nadere verkeerskundige uitwerking gemaakt, waarin o.a. een vrijliggend fietspad langs de Burgweg (vanaf de ontsluitingsweg) en de oversteek met de N229 zijn ingetekend. Provincie en gemeente hebben (technisch) overeenstemming bereikt over deze verkeersmaatregelen. Concreet betekent dit dat er een vrijliggend fietspad wordt aangelegd aan de noordzijde van de Burgweg, tussen de nieuwe ontsluitingsweg en het kruispunt met de N229. Tevens zijn er dan aanpassingen nodig voor de fietsoversteken met de N229 en langs de Zeisterweg. Alle benodigde verkeersmaatregelen zijn uitgewerkt op tekening; deze tekening wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Uitgangspunt is dat de verkeersmaatregelen gelijktijdig worden uitgevoerd met de realisering van de twee nieuwe buurtschappen.</i></p> <p><i>Kortom, er komt een veilige verbinding voor fietsers en</i></p>

	<p><i>voetgangers met het dorp Odijk. Niet via een ongelijkvloerse kruising met de N229, zoals bewoners voorstellen, maar via een vrijliggend fietspad en aanpassing van de kruising met de N229. Een ongelijkvloerse kruising in de vorm van een brug of een tunnel is een grote ingreep met verstrekkende consequenties. Zo heeft het grote ruimtelijke impact op de omgeving, is het technisch moeilijk uitvoerbaar en is de toekomstbestendigheid ervan – op dit moment - onzeker. In het kader van de verdere uitwerking van de uitvoeringsstrategie, waarbij een grote woningbouwopgave nader wordt onderzocht, wordt een ongelijkvloerse kruising van de N229 meegenomen. In dat geval zal aanpassing van de N229 sowieso noodzakelijk zijn.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan (H4) wordt nader aangevuld.</i></p>

2.2 Betrokkene 2 - Natuur en Milieufederatie (NMF)

<p>Zienswijze</p>	<p>De NMF heeft verschillende keren aangegeven verbaasd te zijn over de koers die de gemeente dreigt te gaan varen aangaande de nieuwbouwwijk Buurtschappen van Odijk en het besluit om aardgasaansluiting toe te staan. De NMF wil nogmaals duidelijk maken dat zij het erg jammer vinden dat de gemeente het besluit rondom aardgasaansluiting niet aanpast in het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk.</p> <p>Onder andere de NMF en Stedin hebben gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar van de buurtschappen. De ontwikkelaar heeft aangegeven de (toekomstige) bewoners de keuze te laten of zij wel of niet een aardgasaansluiting willen.</p> <p>NMF pleit bij zowel gemeente als ontwikkelaar er voor om budget vrij te maken om de toekomstige bewoners, in een zo vroeg mogelijk stadium, professionele begeleiding te bieden bij de afweging wel of geen gasaansluiting. NMF heeft de hoop dat de toekomstige bewoners enthousiast worden voor een aardgasloze woning en alsnog besloten wordt tot het achterwege laten van het aanleggen van een aardgasnetwerk.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p><i>In het kader van het informele en formele vooroverleg over het bestemmingsplan heeft de NMU inderdaad meermalen het aanleggen van het aardgasnetwerk in de buurtschappen van Odijk aan de orde gesteld. In reactie daarop heeft de gemeente een uitgebreide toelichting gegeven op de duurzaamheid van het plan en het wel of niet aanleggen van een aardgasnetwerk. Tevens hebben wij aangegeven dat het niet mogelijk is achteraf, na afronding van het aanbestedingstraject, alsnog van de ontwikkelaar te eisen dat de buurtschappen aardgasloos worden gerealiseerd. Het achteraf aanpassen van de (beoordelings)criteria is in strijd met de Aanbestedingswet. Kopers krijgen individueel de keuze voor een gasloze woning, dat wil zeggen dat de woning al dan niet wordt aangesloten op het aardgasnetwerk.</i></p> <p><i>De nu ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om ons eerder ingenomen standpunt en de achterliggende overwegingen te herzien.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van de zienswijze heeft er wel opnieuw overleg plaatsgevonden tussen NMU, gemeente Bunnik en ontwikkelaar over de verschillende duurzaamheidsaspecten van de toekomstige woonwijk.</i></p> <p><i>In dit overleg zijn concrete afspraken gemaakt over o.a. het verkennen van de mogelijkheden en implicaties van aardgasvrij bouwen en het enthousiasmeren van de toekomstige bewoners voor aardgasvrij / all electric. Tevens is gesproken over de rol die elke partij op zich kan nemen. In ieder geval wordt gezamenlijk opgetrokken bij het voorlichten en begeleiden van de toekomstige bewoners.</i></p>
<p>Conclusie</p>	<p><i>De zienswijze heeft ertoe geleid dat NMU, gemeente en ontwikkelaar met elkaar in gesprek zijn over de verschillende duurzaamheidsaspecten van het plan. De zienswijze is hiermee</i></p>

	<i>voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.3 Betrokkene 3 - Provincie Utrecht

Zienswijze	a. De gemeente heeft voldaan aan artikel 1.6, eerste lid van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016). Er is namelijk via een mobiliteitsscan nagegaan welke mobiliteitseffecten optreden en of een mobiliteitstoets noodzakelijk is voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. De provincie deelt de conclusie uit de mobiliteitsscan niet dat geen verdere verdieping (mobiliteitstoets) en uitbreiding van het studiegebied benodigd is. Uit de mobiliteitsscan blijkt dat mogelijk sprake is van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk. Dat betekent dat een mobiliteitstoets moet worden uitgevoerd met mogelijke oplossingen voor de knelpunten, waarbij ook realisering en financiering van de maatregelen aan bod komen.
Reactie gemeente	<i>Naar aanleiding van deze zienswijze hebben gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. De conclusie daarvan is dat door de verkeerstoename als gevolg van éénmaal het Burgje (maximaal 150 woningen, de scope van dit bestemmingsplan) nog geen verdere verdieping (mobiliteitstoets) en uitbreiding van het studiegebied nodig is.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	b. Het faciliteren van het fietsverkeer vanuit het plangebied richting N229 en Odijk moet beter uitgewerkt worden, waaronder ook het oversteken van de N229. Dat de gemeente onderzoek doet naar de oversteekbaarheid van de N229 is een goede zaak. Hierover dient wel voldoende afstemming plaats te vinden met de wegbeheerder. De maatregelen moeten een integraal onderdeel uitmaken van de besluitvorming over het bestemmingsplan.
Reactie gemeente	<i>Naar aanleiding van deze zienswijze hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en provincie. Die hebben geleid tot een nader uitgewerkte verkeerskundige tekening waarin de ontsluitingsweg van het Burgje, de aansluiting op de N410, het beoogde vrijliggende fietspad en de oversteek van de N229 zijn ingetekend. Daarover is technisch overeenstemming. De beoogde verkeersmaatregelen kunnen gerealiseerd worden binnen de ter plaatse geldende verkeersbestemmingen. Een uitbreiding van het plangebied is niet noodzakelijk. Uitgangspunt is dat de verkeersmaatregelen gelijktijdig worden</i>

	<i>uitgevoerd met de ontwikkeling van de buurtschappen. Met de provincie vindt nader overleg plaats over de diverse uitvoeringsaspecten. De tekening wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan en de verkeersparagraaf in de toelichting wordt nader aangevuld.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan (H4) wordt nader aangevuld.</i>
Zienswijze	<i>c. De provincie deelt niet de conclusie van de mobiliteitsscan dat een voorrangskruispunt van de ontsluitingsweg op de N410 (Burgweg) qua afwikkelcapaciteit en oversteekbaarheid voor langzaam verkeer ruimschoots voldoet bij een ontwikkeling van eenmaal en driemaal Het Burgje (Buurtschappen van Odijk).</i>
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar onze reactie onder b. Hierbij wordt onderstreept dat het bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op de ontwikkeling van éénmaal het Burgje (Buurtschappen van Odijk).</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i>d. De veronderstelling dat de verdubbeling van de rechtdoorgaande rijstroken op de N229, tot een vergroting van de capaciteit van de kruising N229/N410 leidt, is voorbarig.</i>
Reactie gemeente	<i>Een verdubbeling van de rijstroken van de N229 kan (in combinatie met andere maatregelen) tot een betere doorstroming leiden, maar is in zoverre voorbarig dat hierover door de provincie geen besluit is genomen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i>e. De nu voorgestelde ontsluiting voor het plangebied voldoet in ieder geval niet wanneer Odijk-West zou doorgroeien.</i>
Reactie gemeente	<i>Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de twee nieuwe buurtschappen (maximaal 150 woningen). Een grotere woningbouwontwikkeling is binnen dit bestemmingsplan niet aan de orde. Op het moment dat wordt besloten een grotere woningbouwontwikkeling ter hand te nemen, ontstaat er een nieuwe situatie. Vanzelfsprekend zal dit in nauw overleg met de provincie plaatsvinden. Elke verdergaande ontwikkeling zal opnieuw</i>

	<p>beoordeeld moeten worden. Op dit moment nemen wij kennis van deze opmerking.</p>
Conclusie	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

2.4 Betrokkene 4 - Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ)

Zienswijze	<p><u>Algemeen</u></p> <p>a. SMZ vraagt zich af wat de bouw van de Buurtschappen betekent voor het 'in situ' bewaren van de aangetroffen archeologische waarden (zoals in het archeologisch rapport wordt aanbevolen).</p> <p>b. Vanwege aanwezige waarden van landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden is SMZ tegen verdere verstedelijking van dit gebied. De gemeente houdt echter vooralsnog vast aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van een aantal buurtschappen, met dus mogelijk in de toekomst nog een verdere verstedelijking van dit gebied.</p> <p>c. SMZ ziet meer kansen voor ontwikkeling van een streekmuseum in de monumentale boerderij 't Burgje in combinatie met stadslandbouw.</p>
Reactie gemeente	<p>a. <i>In het plan zijn groenbestemmingen opgenomen mede vanuit de gedachte dat de aanwezige archeologische waarden hier 'in situ' kunnen worden bewaard. Omdat er buiten deze groengebieden ook archeologische waarden voorkomen, heeft nader onderzoek plaatsgevonden. In het gehele plangebied is uitgebreid archeologisch onderzoek uitgevoerd, in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek, luchtfoto-onderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek en een vlakdekkende opgraving.</i></p> <p><i>Het binnen het plangebied gelegen deel van het grafveld is (met uitzondering van een zone op de locatie van buurtschap 'Het Burgje' en 'Erf Het Burgje') integraal opgegraven en er is een relevante steekproef van de vondsten in de restgeul en informatie over deze restgeul verzameld. Daarmee is de hierin besloten informatie vastgelegd en daarmee behouden en is dit deel vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. De binnen het plangebied gelegen delen van de historische hofstede Vinkenburg zijn volledig opgegraven en daarmee is ook dit deel van het plangebied vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. Ook de locatie van een recente onderkelderde stal op de locatie van 'Erf Het Burgje' is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor de zones waar behoudenswaardige archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn wordt een dubbelbestemming voor de bescherming van archeologische (verwachtings-)waarden opgenomen. Het betreft een zone op de locatie van de</i></p>

	<p><i>boomgaard van buurtschap 'Het Burgje' en 'Erf Het Burgje' waarbinnen nog archeologisch (vervolg-) onderzoek plaats moet vinden bij bodemingrepen dieper dan 30 cm - mv.</i></p> <p><i>Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de archeologieparagraaf aangepast alsmede de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.</i></p> <p><i>b. Wij hebben begrip voor deze bedenkingen tegen een verdere verstedelijking. Daartoe is de behoefte aan nieuwe woningen ook in regionaal verband bekeken en ligt er een integrale afweging ten grondslag aan de locatie van de buurtschappen. De gemeente Bunnik wil niet alleen de omgevingswaarden centraal stellen, maar heeft ook als taak om te voorzien in voldoende huisvesting voor haar eigen bewoners en voor de regionale woningbehoefte. Het onderhavige plan voorziet in een deel van deze woningbouwopgave. Daarbij is nadrukkelijk afgewogen dat de locatie van de buurtschappen buiten de rode contouren is gesitueerd, waar slechts een deel van de totale woningbouwopgave mag worden gerealiseerd. Juist vanwege landschap, cultuurhistorie en natuur is gekozen voor zelfstandige buurtschappen in het landschap met een dorps karakter en een groen/blauwe omlijsting in de vorm van brede watergangen met natuurvriendelijke oevers. Op deze wijze kunnen waarden van landschap, cultuurhistorie en natuur ook bij de verdere uitbreiding van het aantal buurtschappen worden meegewogen.</i></p> <p><i>c. In het kader van het vooroverleg hebben wij al aangegeven dat wij een streekmuseum, inclusief het kweken van streekeigen kersen, appels en peren, een sympathiek idee vinden met meerwaarde voor het Kromme Rijngebied en een impuls voor de duurzame landbouw, recreatie en toerisme. Maar bij een dergelijke invulling ontbreekt de bijdrage aan de woningbouwopgave, en dat vormt hier een zwaarwegend belang. Met de woningbouw worden bovendien de financiële middelen gegenereerd die nodig zijn om de monumentale boerderij Het Burgje en het bijbehorende boerenerf met hoogstamboomgaard te kunnen opknappen en behouden. Met het behoud van de monumentale boerderij en het boerenerf en de daarin beoogde voorzieningen, zoals kleinschalige horeca, wordt bovendien bijgedragen aan recreatie en toerisme in het buitengebied. De zienswijze geeft geen aanleiding om deze afweging te herzien.</i></p>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<u>Ladder duurzame verstedelijking</u> d. SMZ stelt dat in de laddertoets bij het bepalen van de behoefte

	<p>niet alleen van de lokale behoefte en plancapaciteit moet worden uitgegaan, maar veel breder gekeken moet worden naar verstedelijkingslocaties in Utrecht: zoals Leidsche Rijn, Rijnenburg en de A12-zone.</p> <p>e. Voor SMZ blijft het onduidelijk waar de groei van het aantal lokale huishoudens met 945 vandaan komt? SMZ stelt dat het goed zou zijn bij de gegeven groeicijfers uit te gaan van een migratiesaldo 'nul' zodat ook de autonome groei van de bevolking van Bunnik duidelijk is.</p> <p>f. Bij stap 2 van de ladder is het volgens de SMZ de vraag of je wel bij de gegeven berekening van de behoefte alleen van Bunnik mag uitgaan en vervolgens van een groei die tevens met een bepaalde migratie rekening houdt?</p> <p>g. Dat binnenstedelijk geen woonmilieus kunnen worden gerealiseerd die met de buurtschappen worden beoogd, is een doelredenering, terwijl de laddertoets er nu juist op gericht is om een duurzame stedelijke ontwikkeling te waarborgen, bij voorkeur in het binnenstedelijk gebied.</p> <p>h. SMZ is voorstander om eerst op basis van realistische behoefteberekeningen (migratiesaldo nul) te bouwen op beschikbare binnenstedelijke locaties, voordat er naar het kwetsbare buitengebied wordt gekeken.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p><i>d. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuwe laddertoets uitgevoerd door de Stec Groep¹. Deze nieuwe laddertoets wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. In het rapport is breed gekeken naar de verstedelijking in Utrecht. De relevante 'marktregio' is bepaald voor de woningbouwplannen van de buurtschappen. Volgens het rapport is er een grote woningvraag in alle gemeenten van de Utrechtse regio. Het beleid is om de daarvoor benodigde woningbouw deels ook te spreiden over de regio. Zo heeft de woningvraag in Bunnik bijvoorbeeld ook een overwegend lokale oriëntatie. Circa 75% van de kopers komt uit de gemeente zelf of een buurgemeente. In dat geval is het niet onredelijk om ook in Bunnik zelf in deze woningbehoefte te voorzien, en niet alles toe te schuiven naar de Leidsche Rijn, Rijnenburg en de A12-zone. Daar vindt al grootschalige woningbouw plaats en ook daar behoeven landschap, cultuurhistorie en natuur een afweging. Voor de Ladder is het onder andere van belang dat er geen planoverschotten ontstaan op de (regionale) woningmarkt. Bij de Laddertoets is daarom de grotere regio in ogenschouw genomen en zijn op dit niveau ook de vraag en het aanbod (harde plancapaciteit) tegen elkaar afgezet. In de update van de Laddertoets is dit verduidelijkt. Hieruit blijkt dat er in alle gemeenten waarmee Bunnik een verhuisrelatie heeft een dusdanig grote woningvraag is waardoor overprogrammering of het niet kunnen 'vullen' van</i></p>

¹ Laddertoets 'De Buurtschappen van Odijk', stec groep, 6 november 2017.

inbreidingslocaties met woningbouw zeer onwaarschijnlijk is. Daarnaast is bij het bepalen van de woningvraag, en de daarvan afgeleide woningbehoefte, rekening gehouden met reguliere migratie tussen gemeenten. Daarmee is de 'regionale' behoefte onderdeel van de woningvraag zoals die in Bunnik wordt geprognosticeerd. Dit in samenhang met de grote woningvraag en mogelijkheden om inbreidingsplekken te 'vullen' maken dat Bunnik als Ladderregio wordt gehanteerd.

e. Beantwoording samen met f.

f. Om tot een reële inschatting van de woningvraag, en de daarvan afgeleide woningbehoefte, te komen is de huishoudensontwikkeling uit Primos, een erkende en veelgebruikte prognose, in perspectief geplaatst. Hiertoe zijn prognoses afgezet tegen elkaar en tegen de historische huishoudensontwikkeling in Bunnik. Hieruit blijkt dat de woningvraag volgens recente Primos-prognoses in lijn liggen met de historische huishoudensontwikkeling en daarmee een goede indicator zijn voor de toekomstige woningvraag. Zoals SMZ terecht stelt is het bouwprogramma één van de inputvariabelen (naast bijvoorbeeld reguliere migratie, ontwikkelingen in de huishoudensamenstelling, etc.). Primos geeft in onze ogen een goed beeld om de volgende redenen:

- Er staat een grote druk op de woningmarkt in en rondom Utrecht, daarbij kan (on)beschikbaar aanbod invloed hebben op de verdeling van de regionale behoefte.*
- De recente prognoses liggen in lijn met de historische huishoudensontwikkeling in Bunnik. Daarmee lijkt Primos voor Bunnik een prima indicator voor de huishoudensgroei.*

In de update van de Laddertoets zijn de meest recente cijfers en inzichten gebruikt, deze bevestiging de verwachte ontwikkelrichting.

g. Beantwoording samen met h.

h. De SMZ stelt dat de Ladder er met name op gericht is om een duurzame ontwikkeling te waarborgen, bij voorkeur in binnenstedelijk gebied. In de Ladderafweging is daar wel degelijk rekening mee gehouden. Van belang is dat de behoefte dusdanig groot is, zowel in de grotere regio als in Bunnik zelf, dat alleen de inbreidingslocaties onvoldoende mogelijkheden bieden om in de woningvraag te voorzien. De provincie Utrecht stuurt daarbij vanuit haar verordening en structuurvisie strak op verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de door de provincie gestelde rode contouren dient te worden gerealiseerd. Daarmee wordt geborgd dat inbreidingslocaties daadwerkelijk worden benut. Verder merken wij op dat de Ladder geen dwingende voorkeursvolgorde oplegt, waarbij eerst alle inbreidingslocaties moeten zijn 'gevuld' alvorens tot uitbreiding kan worden overgegaan.

	<p><i>Sinds 1 juli 2017 is de Ladder in het Bro gewijzigd. De 'oude trede 3' is daarbij geschrapt. Om deze reden is een motivering van trede 3 in de update van de Laddertoets niet opgenomen. Dit neemt niet weg dat de locatie passend ontsloten is met verschillende middelen van vervoer. Zoals toegelicht in de eerdere Laddertoets is de autobereikbaarheid goed. De provinciale weg N229 ligt pal naast de projectlocatie en via deze weg is binnen 5 autominuten de A12 te bereiken. De OV bereikbaarheid van het plangebied is redelijk, met een NS-station op 4 kilometer afstand (fietsafstand) en bushaltes op 5 minuten lopen. Daarnaast zijn er diverse dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, op loopafstand van het plan gelegen.</i></p>
Conclusie	<p><i>Mede naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is een update van de Laddertoets uitgevoerd. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan (hoofdstuk 3) wordt hierop aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
Zienswijze	<p><u>PRS/PRV</u></p> <ul style="list-style-type: none"> i. Het kan niet hard worden gemaakt dat de gegeven ontwikkeling direct in aansluiting op het stedelijke gebied (Odijk) plaatsvindt. j. Het is onduidelijk wat de gegeven stedenbouwkundige ontwikkeling vanuit zichzelf bijdraagt aan de kwaliteit van de zogenaamde kernrandzone. De te behouden elementen zoals de boomgaard, de boerderij en het grafveld blijven zonder de ontwikkeling immers ook al behouden. k. De SMZ is geen voorstander van de omlegging van de N229 vanwege de effecten op de aanwezig waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. l. Als er met de provincie overeenstemming bestaat over een omlegging van de N229 en een oostelijke aansluiting van de N421/Limesweg op de A12, zouden daarvan de consequenties moeten worden aangegeven op de toekomstige verkeersafwikkeling. m. Door de voorgenomen verstedelijking zal toch het karakteristieke landschap verdwijnen, inclusief oude stroomruggen zoals die hier voorkomen.
Reactie gemeente	<p><i>i. In het provinciale beleid is Odijk-west aangewezen als toekomstige woonlocatie direct in aansluiting op het stedelijk gebied. Met de buurtschappen is een meer organische ontwikkeling van Odijk-west beoogd. De buurtschappen liggen direct ten westen van de huidige kern. Juist vanwege landschap, cultuurhistorie en natuur is gekozen voor de vorm van een buurtschap aansluitend op Odijk, die in de toekomst niet in de weg staat aan een verdere ontwikkeling van Odijk-west, en in de tussentijd landschappelijk en cultuurhistorisch zorgvuldig is</i></p>

ingepast zonder de directe binding met Odijk uit het oog te verliezen. De locatie sluit bovendien goed aan op reeds aanwezige infrastructuur, zoals de N410 en de N229. De toekomstige bewoners zijn voor basisvoorzieningen, zoals scholen, supermarkt en gezondheidscentrum, ook aangewezen op het dorp Odijk. Tot slot bedraagt de afstand tussen het plangebied van de buurtschappen en de dichtstbijzijnde bebouwing van het dorp Odijk enkele honderden meters. Al met al zijn wij van mening dat sprake is van een woningbouwontwikkeling, in aansluiting op het dorp Odijk.

- j. Juist voor het grafveld wordt ingrijpen aanbevolen. De huidige staat en conservering van het grafveld is zodanig dat beter kan worden opgegraven dan 'in situ' te behouden. Ook het behoud op langere termijn van de boomgaard is niet vanzelfsprekend. Juist de kernrandzones zijn aangewezen om enige stedelijk druk op te vangen. Het is dan ook geenszins verzekerd dat de boomgaard in de toekomst tot in lengte van dagen ongewijzigd zal worden voortgezet. Daarbij komt dat de buurtschappen heel goed passen binnen het provinciale beleid voor de ontwikkeling van Odijk-west. In de toelichting op het bestemmingsplan is de relatie tussen de planontwikkeling en de kwaliteit van de kernrandzone beschreven. De randen van de buurtschappen hebben sterke (zicht)relatie met het omliggende landschap. Een groot deel van de buitenranden wordt openbaar gehouden en waar mogelijk zijn de voorzijdes van de woningen aan deze buitenranden gesitueerd. Dit zorgt ervoor dat de overgang tussen landschap en de nieuwe woningen niet rommelig wordt. Het geeft ook ruimte voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij bestaande landschapselementen (zoals houtwallen en hagen) zoveel als mogelijk worden behouden.*
- k. Voor de ontwikkeling van de buurtschappen is de omlegging van de N229 niet aan de orde en ook niet nodig. Er is op dit moment geen formeel besluit van gemeente of de provincie die de omlegging mogelijk maakt. Deze zienswijze kan worden ingebracht zodra de omlegging van de N229 in beeld komt bij een verdere ontwikkeling van Odijk-West.*
- l. Onder k. is aangegeven dat voor de ontwikkeling van de buurtschappen de omlegging van de N229 niet aan de orde is en ook niet nodig. De mogelijke effecten hiervan zijn daarom niet onderzocht in de mobiliteitsscan. In de mobiliteitsscan is de realisatie van een halve aansluiting vanaf de Limesbaan (N421) op de A12 in oostelijke richting wél meegenomen bij het berekenen van de toekomstige verkeersbelasting inclusief het verkeer afkomstig van de buurtschappen van Odijk.*
- m. Het landschap zal door de ontwikkeling van de buurtschappen inderdaad veranderen. Terecht constateert de SMZ dat de locatie van de buurtschappen waardevol gebied is. In het kader van het vooroverleg zijn wij uitgebreid ingegaan op de afweging tussen enerzijds het behoud van omgevingswaarden en*

	<p>anderzijds de taak van de gemeente om te voorzien in voldoende huisvesting voor haar eigen bewoners en voor de regionale woningbehoefte.</p> <p>Met de waarden van het Kromme Rijngebied, de archeologische en cultuurhistorische waarden is zorgvuldig omgegaan. De buurtschappen sluiten aan op het bestaande verkavelingspatroon en versterken dit met een blauwe-groene omlijsting en het zoveel als mogelijk behouden van bestaande landschapselementen. Daarnaast voorziet het plan in het behoud (en opknappen) van de monumentale en thans vervallen boerderij Het Burgje met het bijbehorende boerenerf en hoogstamboomgaard. Dat neemt niet weg dat het plan ook voorziet in woningbouw, teneinde te kunnen voorzien in de toekomstige woningbehoefte. Dat gaat ten koste van een deel van het oorspronkelijk landschap en de natuur rondom Het Burgje. Het belang van het voorzien in voldoende huisvesting heeft hier gelet op de zorgvuldige inpassing van het plan, echter zwaarder gewogen. Na afweging van alle betrokken belangen acht het gemeentebestuur de beperkte aantasting van waarden aanvaardbaar. De zienswijze geeft geen aanleiding om deze afweging te herzien.</p>
Conclusie	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Zienswijze	<p><u>Wet natuurbescherming</u></p> <p>n. Het onderzoek naar de beschermde soorten is nog niet afgerond zodat er ook geen zekerheid is of de noodzakelijke ontheffing zal worden verleend.</p> <p>Wat is de reden om een groot deel van de voorheen rondom 't Burgje aanwezige kersenboomgaard al te rooien?</p>
Reactie gemeente	<p>n. Het vervolgonderzoek naar een aantal beschermde diersoorten is inmiddels afgerond. De betreffende rapportage wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan en de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld. Op basis van het natuuronderzoek en het vervolgonderzoek kan geconcludeerd worden dat er foerageergebied voor vleermuizen verloren gaat door de voorgenomen ontwikkeling. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is alleen nodig indien het foerageergebied dat verloren gaat, essentieel is voor de vleermuizen - die er gebruik van maken - om van hun verblijfplaats gebruik te kunnen blijven maken. Met andere woorden, indien er voldoende alternatief foerageergebied is in de omgeving waar de vleermuizen naar kunnen uitwijken, zonder dat hierdoor hun verblijfplaats moet worden verlaten, dat is het foerageergebied dat verdwijnt niet essentieel. Een ontheffing is dan niet nodig.</p> <p>Wij hebben in kaart gebracht welk alternatief foerageergebied binnen een straal van 3 km rondom het plangebied behouden blijft. Tevens blijft er in het plangebied zelf ook foerageergebied</p>

	<p><i>behouden, zoals een deel van de boomgaard en een nieuwe waterpartij met natuurvriendelijke oevers. De uiteindelijke conclusie is dat er voldoende alternatief foerageergebied voor vleermuizen behouden blijft. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.</i></p> <p><i>Het rooien van een aantal bomen in boomgaard was nodig om het archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven ter plaatse te kunnen uitvoeren. Voorafgaand aan het rooien heeft een ecologische beoordeling plaatsgevonden van de bomen, in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en steenuilen. Op basis van de bevindingen kon de conclusie getrokken worden dat er geen belemmeringen waren voor het rooien van de onderzochte bomen, met inachtneming van de (toen nog geldende) Flora- en faunawet.</i></p>
Conclusie	<p><i>Mede naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan (hoofdstuk 5) aangepast.</i></p>
Zienswijze	<p><u>Duurzaamheid</u></p> <p>o. Gasloos bouwen is niet mogelijk omdat dit bij de aanbesteding niet is meegenomen. Daarom is het beter met de aanbesteding van de voorgenomen ontwikkeling te wachten tot het bestemmingsplan is vastgesteld.</p> <p><u>Verbeelding/planregels</u></p> <p>p. Waarom is het beeldkwaliteitsplan niet verankerd in het bestemmingsplan?</p> <p>q. Het was goed geweest om in het beeldkwaliteitsplan te verwijzen naar het 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied' en de 'Kwaliteitsgidsen landschappen provincie Utrecht, deelkatern Rivierengebied'.</p>
Reactie gemeente	<p>o. <i>Bij de ontwikkeling van het voorliggende plangebied is er bewust voor gekozen om als gemeente een faciliterende rol in te nemen bij de gebiedsontwikkeling en de kennis, creativiteit en innovativiteit van marktpartijen optimaal te kunnen benutten. Daardoor zat de aanbesteding aan marktpartijen al in een vroeg stadium van de planontwikkeling. Eén van de doelen van de aanbesteding was een marktpartij te selecteren die in staat is een duurzame, toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige woonwijk met energiezuinige woningen te realiseren. Het winnende plan vormde de basis voor een passend bestemmingsplan.</i></p> <p>p. <i>Omdat beeldkwaliteit via de Welstandstoets loopt. Door het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota vast te stellen, verplicht de wet om een bouwplan te toetsen aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Dat vloeit rechtstreeks voort uit de wet, daarvoor is een borging in het bestemmingsplan niet nodig</i></p>

	<p>(artikel 2.10, lid 1, onder d, Wabo).</p> <p>q. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de aangehaalde stukken. Zij vormen het toetsingskader voor de planvorming (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) en niet voor de vergunningverlening zelf.</p>
Conclusie	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Zienswijze	<p><u>Conclusie:</u></p> <p>r. Gezien aanwezige waarden van cultuurhistorie, landschap en daaraan gebonden natuurwaarden, heeft SMZ nog steeds overwegende bezwaren tegen de ruimtelijke ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken.</p> <p>s. De SMZ verzoekt de gegeven ontwikkeling te heroverwegen en een alternatieve ontwikkeling mogelijk te maken zoals bijvoorbeeld een streekmuseum en stadslandbouw.</p>
Reactie gemeente	<p>r. Een beperkt deel van het oorspronkelijke landschap, cultuurhistorie en natuur zal plaats moeten maken voor woningbouw. Dat is echter niet zo ingrijpend dat de herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap en cultuurhistorie geheel verloren gaat. Daar komt bij dat ook de huidige situatie niet optimaal is. De monumentale boerderij Het Burgje verkeert in vervallen staat, het boerenerf geeft een rommelige indruk door alle bebouwing en de hoogstamboomgaard is niet toegankelijk. Dat zal allemaal verbeteren. Verwezen wordt ook naar de reactie van de gemeente onder b. en m.</p> <p>s. Nogmaals, de plannen van de SMZ zijn heel sympathiek, maar leveren geen bijdrage aan de woningbouwopgave van het gemeentebestuur. Om die reden heeft de ontwikkeling van woningbouw hier de voorkeur. Met de ontwikkeling van de buurtschappen beschikt Bunnik ook in de toekomst over een kwalitatief sterk en aantrekkelijk woningbestand. Tegelijkertijd wordt de monumentale boerderij in het gebied opgeknapt en van een toekomstbestendige bestemming voorzien die een duurzame exploitatie van deze waardevolle locatie mogelijk maakt. Verwezen wordt ook naar de reactie van de gemeente onder c. Na afweging van alle betrokken belangen menen wij te moeten vasthouden aan de ontwikkeling van woningbouw.</p>
Conclusie	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

2.5 Betrokkene 5 en Heilijgers Projectontwikkeling B.V.

<p>Zienswijze Mede namens meerdere betrokkenen</p>	<p><u>Belanghebbende</u></p> <p>a. De zienswijze is ingediend door de eigenaar van een aantal percelen direct aansluitend aan het plangebied, alsmede van een perceel dat gedeeltelijk binnen het plangebied valt (waarop de ontsluitingsweg is voorzien). Heilijgers Projectontwikkeling B.V. heeft een overeenkomst met de betreffende eigenaar over aankoop van die betreffende percelen aansluitend aan het plangebied (waaronder het perceel Odijk, sectie A, 2722 waarop de ontsluitingsweg is voorzien). Gelet op de vermoedelijke toekomstige overdracht van de betreffende percelen aan Heilijgers Projectontwikkeling B.V., wordt de zienswijze tevens namens hen ingediend. Partijen worden tezamen aangeduid als Heilijgers e.a.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p><i>Wij hebben de overeenkomst opgevraagd om te kunnen beoordelen in hoeverre Heilijgers Projectontwikkeling B.V. belanghebbende is. De indieners van de zienswijze kiezen er voor om deze overeenkomst om hen moverende redenen niet toe te sturen. Overigens vallen de belangen van Heilijgers Projectontwikkeling B.V. (deels) samen met de belangen van de eigenaar van de betreffende percelen, die in ieder geval belanghebbend is. De zienswijze wordt volledig in behandeling genomen.</i></p>
<p>Conclusie</p>	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
<p>Zienswijze</p>	<p><u>Feiten / voorgeschiedenis / achtergrond procedure</u></p> <p>b. Heilijgers e.a. hebben zich niet op de tender voor de locatie Het Burgje (=plangebied bestemmingsplan) ingeschreven omdat zij menen dat de start van het project 'Odijk West' een integrale gebiedsontwikkeling zou moeten zijn.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p><i>Ruimtelijke ordening en de wijze van gebiedsontwikkeling is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De beslissing van Heilijgers e.a. om niet mee te doen aan de aanbesteding voor de locatie Het Burgje - omdat zij menen dat de start van het project 'Odijk West' een integrale gebiedsontwikkeling zou moeten zijn - komt voor eigen rekening. Wij nemen hier kennis van. In onze reactie onder e. gaan wij uitgebreid in op de plannen voor een integrale gebiedsontwikkeling ten westen van Odijk.</i></p>
<p>Conclusie</p>	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
<p>Zienswijze</p>	<p>c. Mede als gevolg van de aanbestedingsprocedure ligt de focus van Heilijgers e.a. op dit moment op de kavels direct grenzend aan de toegangsweg.</p>

Reactie gemeente	<p><i>Er is bestuurlijke besluitvorming geweest over het realiseren van woningbouw op de gronden rondom locatie Het Burgje en niet meer.</i></p> <p><i>Een verzoek tot extra woningbouw / enkele woningen nabij de locatie Het Burgje kan alleen worden afgewogen indien daarvoor een separaat voorstel wordt ingediend. Dit zal worden beoordeeld op eenzelfde manier als de plannen en ideeën van omwonenden. Momenteel bespreekt de gemeente met Heilijgers e.a. de mogelijkheden voor woningbouw op de kavels direct grenzend aan de toegangsweg.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
Zienswijze	<p><i>d. Ondanks jarenlange betrokkenheid van Heilijgers e.a. bij het plan, de investeringen en eigendomspositie in het gebied, ligt er op dit moment een ontwerpbestemmingsplan waarin geen enkele van de door Heilijgers e.a. gedane voorstellen, wensen, visies en/of scenario's zijn meegenomen.</i></p>
Reactie gemeente	<p><i>Het voorliggende bestemmingsplan is een uitvloeisel van het besluit van de raad van 28 november 2013 om af te zien van een grootschalige woningbouwontwikkeling in het gebied ten westen van Odijk. Realisering van woningbouw op de gronden rondom boerderij Het Burgje is haalbaar gebleken en vervolgens aanbesteed. Heilijgers e.a. hebben er zelf voor gekozen om niet mee te doen aan deze aanbesteding. Er zijn op dit moment geen concrete aanknopingspunten om het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan uit te breiden waardoor een grotere woningbouwontwikkeling ten westen van Odijk mogelijk wordt. Wij verwijzen ook naar onze reactie onder e.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
Zienswijze	<p><u>Integrale gebiedsontwikkeling / Fair play</u></p> <p><i>e. Gelet op de beschreven voorgeschiedenis en de jarenlange (gemeenschappelijke) wens om tot een integrale woningbouwontwikkeling te komen, kunnen Heilijgers e.a. het zich moeilijk voorstellen dat uitsluitend de gronden van het voorliggende bestemmingsplan zich ruimtelijk zouden lenen voor een woningbouwontwikkeling en alle andere bij Heilijgers e.a. in eigendom zijnde gronden niet. Het besluit van de gemeente om uitsluitend nog tot ontwikkeling van gemeentegronden over te gaan lijkt niet te zijn ingegeven door ruimtelijke overwegingen maar slechts door financiële overwegingen aan de zijde van de gemeente. Die handelwijze is willekeurig en in strijd met fair play. De gemeente bevoordeelt zich zelf als grondeigenaar op oneigenlijke wijze</i></p>

	ten opzichte van andere gevestigde grondeigenaren die niet zelf een bestemmingsplan kunnen vaststellen.
Reactie gemeente	<p><i>De plannen voor woningbouw (voor maximaal 1000 woningen) ten westen van de kern Odijk kennen een lange voorgeschiedenis. Deze voorgeschiedenis is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daarin is ook aangegeven dat de gemeenteraad op 28 november 2013 – om diverse redenen – heeft besloten af te zien van een grootschalige woningbouwopgave van 1000 woningen in Odijk-west en een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een kleinschalige woningbouwontwikkeling rondom boerderij Het Burgje op basis van uitnodigingsplanologie. Deze vorm van planontwikkeling is nader uitgewerkt samen met raad, college, klankbordgroep en marktpartijen. Medio 2015 is gestart met de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van de betreffende gronden. Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de gronden rondom locatie Het Burgje en dat is in lijn met het besluit van de raad van 28 november 2013.</i></p> <p><i>Het besluit van de raad om af te zien van een grootschalige woningbouwontwikkeling van 1000 woningen is ingegeven door nieuwe marktomstandigheden, een wijzigende rol van de overheid en het effect van de economische crisis op de financiële situatie van de gemeente. Ook was het oorspronkelijke plan voor 1000 woningen zwaarbelast met harde randvoorwaarden en hoge ambities. Dit paste niet meer binnen een nieuwe wijze van (organische) gebiedsontwikkeling. Bovendien bleek de financiële last ervan te groot. De keuze om vooralsnog alleen de gronden rondom het Burgje te ontwikkelen is enerzijds ingegeven door het korte termijn belang van de gemeente om het verlies te beperken en een deel van de investeringen in Odijk-west te kunnen terugverdienen. Anderzijds is de keuze ingegeven door het lange termijn belang dat gebaseerd is op een positieve toekomstverwachting, waarbij de buurtschappen een opmaat kunnen zijn voor een grotere woningbouwontwikkeling waarmee ook sociaal-maatschappelijke, economische en volkshuisvestelijke baten worden behaald.</i></p> <p><i>Uiteindelijk heeft de raad een grote mate van beleidsvrijheid bij het maken van bovenstaande keuzes. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak of verplichting om eventuele ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw voor de gronden van Heilijgers e.a. mee te nemen bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. De buurtschappen kunnen goed worden ontwikkeld zonder dat de bestemming van de gronden van Heilijgers e.a. wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Er is in die zin geen onlosmakelijke samenhang. Daarbij is de verkeersafwikkeling wel relevant omdat deze over grond van Heilijgers e.a. loopt. In de begrenzing en bestemming van het plangebied is dit dan ook meegenomen.</i></p> <p><i>Overigens is een grotere, gefaseerde woningbouwontwikkeling ten westen van Odijk weer opnieuw op de agenda gezet door de</i></p>

gemeenteraad.

Op 9 maart 2017 heeft de raad via een motie aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd invulling te geven aan 'substantiële groei' van Bunnik, passend bij de schaal en identiteit van de gemeente. Concreet houdt dit in dat er ten westen van het dorp Odijk in de toekomst nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

Met de motie wil de raad concreet invulling geven aan wensen en ideeën die inwoners, ondernemers van Bunnik en regiopartners in 2016 naar voren brachten in de brede dialoog over de toekomst, in het kader van het opstellen van de Strategische agenda Bunnik. De raad vindt dat 'substantiële groei' belangrijke winst oplevert op drie terreinen die inwoners van Bunnik belangrijk vinden. Groei betekent om te beginnen meer betaalbare woningen voor inwoners van Bunnik en mensen uit de regio binnen krachtige dorpen. Groei schept daarnaast kansen op het gebied van mobiliteit, namelijk een goede doorstroming van het verkeer naar de A12 en A27 en om een autoluw en veilig buitengebied te realiseren. Ten derde kan de gemeente daardoor het fraaie deel van de Waterlinie, dat grenst aan de stad, uitbouwen tot een hoogwaardige recreatiegebied.

De raad heeft het college verzocht het bovenstaande te verwerken in een uitvoeringsstrategie, als nadere uitwerking van de Strategische agenda Bunnik. Op 14 december 2017 heeft de raad deze uitvoeringsstrategie vastgesteld. In de uitvoeringsstrategie Bunnik is aangegeven dat er op het gebied van woningbouw een grote kans ligt. De gemeente ligt op een strategisch punt in de regio Utrecht en wij hebben de ruimte. Met een groeiopgave voor woningbouw kunnen we de regio helpen en eveneens eigen opgaven realiseren.

Deze opgaven zijn:

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

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

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

Kortom, een integrale gebiedsontwikkeling ten westen van Odijk is weer in beeld. De uitwerking van een substantiële groeiopgave (buiten de rode contouren) in relatie tot de doelen uit de uitvoeringsstrategie Bunnik vraagt om gedegen onderzoek en dit krijgt de komende jaren meer vorm en inhoud.

	<p><i>De uitvoeringsstrategie geeft op dit moment nog geen antwoord op de vraag of een substantiële groeiopgave realistisch en haalbaar is. Evenmin worden er in de uitvoeringsstrategie aantallen woningen genoemd of specifieke ontwikkellocaties aangewezen. Op dit moment is er dus te weinig houvast om het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan uit te breiden met de gronden van Heilijgers e.a.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
Zienswijze	<p>f. Het enkel ontwikkelen van de eigen (gemeentelijke) percelen zou voor Heilijgers e.a. voorstelbaar zijn als de gemeente aanjager van een herontwikkeling wil zijn, indien er voor de ontwikkeling van de omliggende gronden geen concrete belangstelling bestond. Niets is echter minder waar. Heilijgers e.a. hebben tot het laatste moment concrete plannen aan de gemeente voorgelegd (inclusief het huidige plangebied), maar steeds nul op rekest gekregen.</p>
Reactie gemeente	<p><i>Nogmaals, vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak of verplichting om eventuele ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw voor de gronden van Heilijgers e.a. mee te nemen bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. De buurtschappen kunnen goed worden ontwikkeld zonder dat de bestemming van de gronden van Heilijgers e.a. wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de gronden rondom locatie Het Burgje. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 2013.</i></p> <p><i>De voorstellen van Heilijgers e.a. liggen hier niet ter beoordeling. Die zijn alleen aan de orde als realisering van de buurtschappen zonder deze voorstellen een slechte ruimtelijke ordening zou zijn. Verwezen wordt ook naar de reactie van de gemeente onder e.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>
Zienswijze	<p>g. De gemeente heeft aan andere omwonenden nota bene actief gevraagd welke wensen zij hebben ten aanzien van hun kavels en eventuele uitbreidingsmogelijkheden hierop, waarbij de gemeente bovendien actief meewerkt aan de realisatie van deze wensen. In dat verband wordt verwezen naar de bouwkavel op het perceel Weteringsdijk 4. Heilijgers e.a. voelen zich door de gemeente ongelijk behandeld. Het is niet aannemelijk dat de voorliggende gronden zich</p>

	<p>objectief gezien beter zouden lenen voor herontwikkeling dan de gronden van Heilijgers e.a. Het plangebied kan niet eens deugdelijk worden ontsloten omdat de gronden van de ontsluitingsweg in particulier eigendom zijn.</p>
Reactie gemeente	<p><i>Het klopt dat de gemeente omwonenden van het plangebied heeft benaderd naar aanleiding van de planvorming voor de buurtschappen. Hiervoor is ook de (voormalig) eigenaar van de betreffende gronden uitgenodigd.</i></p> <p><i>Hieronder lichten wij dat proces kort toe.</i></p> <p><i>Met de planvorming van de twee nieuwe buurtschappen rondom boerderij Het Burgje werd duidelijk dat de woon- en leefomgeving van de omwonenden (bewoners buurtschap Vinkenburg) ingrijpend zou veranderen.</i></p> <p><i>Vanuit dat perspectief heeft de gemeente Bunnik medio 2015 de omwonenden van het buurtschap Vinkenburg uitgenodigd, om hen de gelegenheid te geven hun wensen en ideeën over het buurtschap Vinkenburg kenbaar te maken, mede in relatie tot de ontwikkeling van de twee nieuwe buurtschappen.</i></p> <p><i>Dit bood de mogelijkheid voor bewoners om met elkaar in gesprek te gaan en na te denken over hun toekomstige woonsituatie. Uiteindelijke doel van dit traject was om te onderzoeken of de bewoners tot een gezamenlijk verzoek aan de gemeente zouden kunnen komen.</i></p> <p><i>Begin 2016 hebben de bewoners een buurtplan ingediend en dit plan is beoordeeld door de gemeente. Uiteindelijk was de gemeente van mening dat het ingediende buurtplan onvoldoende aansloot bij de voorwaarde dat sprake moest zijn van een gezamenlijk gedragen plan met een duidelijke meerwaarde voor de omgeving. Het buurtplan was meer een opeenstapeling van individuele wensen op eigen erf en bood onvoldoende basis om het verder als geheel uit te werken in een pilot.</i></p> <p><i>Naar aanleiding hiervan is de afspraak gemaakt dat bewoners die hun individuele wens voor hun eigen perceel tot uitvoering willen brengen, in gesprek gaan met de gemeente over de realisatiemogelijkheden en eventuele aanvullende voorwaarden.</i></p> <p><i>Vooruitlopend op het buurtplan is door de bewoner/eigenaar van het perceel Weteringsdijk 4 een principeverzoek ingediend voor uitbreidingsmogelijkheden op zijn perceel, dat overigens reeds een woonbestemming had. De gemeente heeft dit principeverzoek beoordeeld en besloten hier aan mee te werken.</i></p> <p><i>De gemeente is in overleg met Heilijgers e.a. over het minnelijk kunnen verwerven van de gronden voor de ontsluitingsweg. Dit onderhandelingstraject loopt al enige tijd en daarom zijn inmiddels ook de eerste stappen gezet voor een onteigeningsprocedure. De benodigde gronden voor de ontsluitingsweg alsmede de gronden ten zuiden daarvan zijn getaxeerd. Deze taxatie vormt de basis voor het uitbrengen van een bod aan de grondeigenaar. Verder verwijzen wij naar ons antwoord onder c.</i></p>
Conclusie	<p><i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord,</i></p>

	<i>maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<p><u>Toegangsweg</u></p> <p>h. Geen medewerking verlenen aan de herontwikkeling van de percelen van Heilijgers e.a. maar voor de herontwikkeling van de eigen gronden wel gebruik maken van diezelfde gronden van Heilijgers e.a. (voor de ontsluitingsweg) is 'cherry picking' en valt moeilijk te rechtvaardigen.</p> <p>Heilijgers e.a. vragen zich af in hoeverre nog sprake kan zijn van minnelijke verwerving als zij via het voorliggende bestemmingsplan al voor een vrijwel volledige feit worden geplaatst. Niet alleen door wat betreft de feitelijke invulling van de toegangsweg (locatie en afmetingen zijn blijkbaar al ingevuld), maar ook door de opmerking in het bestemmingsplan dat indien geen overeenstemming wordt bereikt, ingezet zal worden op onteigening. Met een dergelijk 'mes op de keel' kan van minnelijke verwerving toch moeilijk nog gesproken worden.</p>
Reactie gemeente	<p><i>De gemeente, ontwikkelaar van de buurtschappen en Heilijgers e.a. zijn al enige tijd in onderhandeling over aankoop van de gronden ter plaatse van de toegangsweg, tegen een bepaalde vergoeding. In het kader van dit onderhandelingstraject zijn Heilijgers e.a. op zoek naar toezeggingen danwel toestemmingen van de gemeente, die betrekking hebben op een grotere gebiedsontwikkeling, in samenhang met de eigendomsoverdracht van de gronden voor de toegangsweg. Dit is een keus van Heilijgers e.a. en niet van de gemeente. De gemeente kan die toezeggingen nu (nog) niet doen. In dat verband verwijzen wij ook naar onze reactie onder e.</i></p> <p><i>Vanaf het begin is de insteek geweest om de betreffende gronden minnelijk te kunnen verwerven. Als dat niet lukt, is onteigening noodzakelijk. De intentie van de gemeente is nog steeds om de gronden minnelijk te kunnen verwerven. Op ieder moment tijdens de onteigeningsprocedure kan (toch) tot minnelijke overeenstemming worden gekomen. Dan kan de onteigening worden gestopt.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan vormt de basis voor een eventuele onteigeningsprocedure. De gronden die eventueel voor onteigening in aanmerking komen, dienen opgenomen te zijn in het bestemmingsplan. De afmetingen (van de verkeersbestemming) zijn daarbij ingevuld, omdat niet meer grond onteigend mag worden dan nodig is voor het kunnen aanleggen van de ontsluitingsweg. Tevens dient in de paragraaf 'economische uitvoerbaarheid' aangegeven te worden dat de betreffende gronden – indien nodig – zullen worden onteigend en dat daartoe de procedure in werking is gezet.</i></p>

Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i>i. Nu de toegangsweg is voorzien op grond die in eigendom aan Heilijgers e.a. toebehoort is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. De ontsluiting over de gronden van Heilijgers e.a. is immers volgens het rapport van SWECO (mobiliteitsscan) noodzakelijk voor een verkeersveilige en duurzame ontsluiting van de Buurtschappen. Zonder deze toegangsweg kan en zal het plan dan ook niet worden gerealiseerd.</i>
Reactie gemeente	<i>Zoals aangegeven, is de intentie van de gemeente nog steeds om de benodigde gronden voor de ontsluitingsweg minnelijk te kunnen verwerven. De gemeente is hierover in overleg met Heilijgers e.a. Dit onderhandelingstraject loopt al enige tijd en daarom zijn inmiddels ook de eerste stappen gezet voor een onteigeningsprocedure. De benodigde gronden voor de ontsluitingsweg alsmede de gronden ten zuiden daarvan zijn getaxeerd. Deze taxatie vormt de basis voor het uitbrengen van een bod aan de grondeigenaar. Eventuele onteigening van de gronden maakt uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i>j. Voor zover de gemeente betoogt dat deze privaatrechtelijke belemmering middels onteigening weggenomen zou kunnen worden, merken Heilijgers e.a. op, dat de economisch/financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond. In de afspraken over de grondexploitatie is niets over onteigening vastgelegd, laat staan dat daarvoor afdoende financiële middelen zijn vrij gemaakt. De gemeente zal volgens Heilijgers e.a. niet bereid zijn de kosten voor onteigening te dragen. Nu de ontwikkelaar deze kosten niet op zich heeft genomen in de anterieure overeenkomst, is het kostenverhaal en daarmee de uitvoerbaarheid onvoldoende geregeld.</i>
Reactie gemeente	<i>In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is vastgelegd dat de benodigde gronden voor de ontsluitingsweg door ontwikkelaar moeten worden aangekocht en dat zij zorgdragen</i>

	<p>voor minnelijke verwerving. Indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt, is de gemeente bereid haar publiekrechtelijke bevoegdheden in te zetten en tot onteigening over te gaan.</p> <p>De raad heeft in november 2016 (onder geheimhouding) een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld voor de nog te maken kosten ten behoeve van de uitvoering van het woningbouwplan op de gronden rondom locatie Het Burgje. Tevens heeft de raad toen een grondexploitatie vastgesteld. In dit besluit van de raad is rekening gehouden met kosten voor een eventuele onteigeningsprocedure.</p>
Conclusie	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Zienswijze	<p><u>Verkeersbestemming</u></p> <p>k. Heilijgers e.a. kunnen zich niet verenigen met de evenementenregeling in de bestemming 'Verkeer'. Gelet op de gekozen opzet van het plangebied ligt het veel meer in de rede om evenementen centraal in de buurtschappen te laten plaatsvinden.</p> <p>Niet valt in te zien waarom evenementen juist of tevens op de toegangsweg zouden moeten plaats vinden. Bovendien komen in dat geval alle lasten (geluid, parkeeroverlast etc.) ten laste van het perceel van Heilijgers e.a.</p>
Reactie gemeente	<p>Wij kunnen meegaan in de zienswijze van Heilijgers e.a. dat het logischer is dat eventuele evenementen centraal in de wijk plaatsvinden en niet op de toegangsweg naar de wijk. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt op de verbeelding en in de regels de evenementenregeling uitgesloten voor de toegangsweg.</p>
Conclusie	<p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Zienswijze	<p><u>Hoe verder?</u></p> <p>l. Heilijgers e.a. zijn niet tegen de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw 'an sich'. Maar dat zou een integraal plan moeten zijn, waaraan Heilijgers e.a. nog steeds graag bijdragen.</p> <p>Nu grootschalige herontwikkeling van het betreffende gebied blijkbaar weer actief op de agenda staat, had de gemeente niet kunnen volstaan met het uitsluitend in procedure brengen van een kleinschalig plan zoals dat nu voorligt. Verwezen wordt nog naar een collegevoorstel om samen met de gemeente Wijk bij Duurstede een studie te doen naar de capaciteit van de N229, waarbij zou worden uitgegaan van 2000 woningen ten westen van Odijk.</p>

Reactie gemeente	<i>Nogmaals, het voorliggende bestemmingsplan is een uitvloeisel van het besluit van de raad van 28 november 2013 om af te zien van een grootschalige woningbouwontwikkeling in Odijk-west. Realisering van woningbouw op de gronden rondom boerderij Het Burgje is haalbaar gebleken en vervolgens aanbesteed. De vastgestelde uitvoeringsstrategie heeft een grotere woningbouwopgave ten westen van Odijk inderdaad opnieuw op de agenda gezet. Op dit moment biedt de uitvoeringsstrategie echter nog te weinig houvast om het plangebied van het bestemmingsplan uit te breiden. Verwezen wordt ook naar onze reactie onder e.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<u>Conclusie</u> m. Gelet op het vorenstaande is het bestemmingsplan in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Heilijgers e.a. verzoeken rekening te houden met hun zienswijze en niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Zij verzoeken de gemeente daarnaast om weer actief met hen om tafel te gaan om nader te spreken over de invulling van het oorspronkelijke plan voor 1000 woningen.
Reactie gemeente	<i>Gelet op alle aspecten die wij naar voren hebben gebracht bij de beantwoording van deze zienswijze, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is opgesteld. Wij hebben de daarbij betrokken ruimtelijke belangen zorgvuldig geïnventariseerd en afgewogen en het bestemmingsplan berust daarmee op een deugdelijke motivering. De in het bestemmingsplan gemaakte keuzes zijn mede gebaseerd op de reacties uit het vooroverleg en de zienswijzen. Na afweging van alle betrokken belangen, menen wij vast te moeten houden aan vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.6 Betrokkene 6 - Woonadviescommissie VAC Bunnik

Zienswijze	a. De woonadviescommissie pleit er voor om drie genoemde verkeersmaatregelen die in de mobiliteitsscan worden beschreven, nu al uit te voeren. De woonadviescommissie geeft daarbij voorstellen mee om bij de uitwerking met de provincie mee te nemen:
-------------------	---

Ontsluitingsweg het Burgje met de N410

- Het is een goede oplossing om een voorrangskruising te maken, N410 wordt voorrangsweg.
- Automobilisten vanuit Houten kunnen met 60 km/uur aan komen rijden. Het zal -aan de ene kant- niet meevallen de bocht naar rechts vlak voor deze aansluiting met die snelheid te nemen, maar -aan de andere kant- de realiteit is dat sluipverkeer eerder te snel dan te langzaam rijdt. We stellen voor om snelheidsbeperkende maatregelen in te bouwen voor autoverkeer op de N410 vanuit Houten om het oprijden van de ontsluitingsweg op de N410 veiliger te maken.
- Vanaf midden december 2017 gaat buslijn 43 rijden over de N410 van Odijk naar Houten en v.v. Mogelijk toch iets om in dit "driesprong" ontwerp qua ruimte rekening mee te houden.

Vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de N410

- Het vrijliggende dubbele fietspad aan de noordzijde van de N410 tussen de ontsluitingsweg en het kruispunt N410-N229 is een goede oplossing om langzaam verkeer van het overige verkeer te scheiden. Voorgesteld wordt dit fietspad door te trekken, met een bocht, naast de ontsluitingsweg - aan de niet te bebouwen oostzijde- tot in de wijk om kruisend verkeer -langzaam en automobilisten- ter hoogte van de aansluiting ontsluitingsweg en N410 te vermijden. Eveneens, aan de andere kant, dit fietspad door te trekken tot het dubbele fietspad langs de Singel, bij de kruising Zeisterweg-Singel, opdat schoolgaande, fietsende kinderen daar veilig rechtsaf kunnen slaan richting school.
- Een aanvullend voorstel is om naast dit fietspad aan de noordzijde ervan bij de N410 en aan de oostzijde ervan bij de ontsluitingsweg, een voetpad aan te leggen voor buurtschapbewoners die naar (of van) de bushaltes aan de N229 willen gaan (komen) of, lopend boodschappen willen doen in Odijk. Om te voorkomen dat men op het fietspad moet lopen.

Verdubbeling van beide rechtdoorgaande rijstroken op de N229

De woonadviescommissie stelt voor de verdubbeling van de rechtdoorgaande rijstroken reeds nu uit te voeren.

- Het geeft overstekende fietsers en voetgangers meer en sneller groen. Overwogen moet worden in de afstelling van de verkeerslichten of de cyclustijden korter moeten worden gemaakt (aanbeveling Mobiliteitsscan) of langer. Indien een groep schoolgaande kinderen voor rood staat te wachten en het licht springt op groen dan steekt de hele groep over, ongeacht of halverwege dat oversteken het licht weer op rood springt.
- De doorstroming van het doorgaande verkeer verbetert. De automobilisten uit Werkhoven, Cothen en Wijk bij Duurstede zullen dit zeer waarderen!

Uit de mobiliteitsscan blijkt niet hoelang die verdubbelde rijstroken

	moeten worden, maar de woonadviescommissie stelt voor deze verdubbeling door te trekken tot aan de verdubbelde rijstroken van het kruispunt N229-Singel en idem in omgekeerde richting.
Reactie gemeente	<p><u>Ontsluitingsweg het Burgje met de N410</u> <i>In overleg met de provincie Utrecht is een nadere verkeerskundige uitwerking gemaakt van onder andere de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Burgweg (N410). Ter hoogte van deze aansluiting komt als snelheidsremmer een plateau. Met de provincie bestaat technische overeenstemming over de beoogde aansluiting op de N410.</i></p> <p><u>Vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de N410</u> <i>Het voorstel om het fietspad door te trekken, met een bocht, naast de ontsluitingsweg, verder de wijk in, stuit op privaatrechtelijke belemmeringen. Deze gronden zijn niet in eigendom van gemeente, provincie of ontwikkelaar. Het fietspad wordt doorgetrokken over de nieuwe ontsluitingsweg en zal aansluiten op het fietspad richting Houten. Ter plaatse van de oversteek met de ontsluitingsweg, hebben de fietsers voorrang op automobilisten. Richting Odijk wordt het fietspad doorgetrokken tot aan het bestaande fietspad langs de Singel. Het nieuwe fietspad wordt 3,5 meter breed. Dit is breed genoeg om voetgangers veilig op het fietspad te laten lopen.</i></p> <p><u>Verdubbeling van beide rechtdoorgaande rijstroken op de N229</u> <i>De doorstroming op de N229 kan verbeterd worden door het toevoegen van rijstroken op de N229 (in combinatie met andere maatregelen), maar dan verschuift de problematiek naar het volgende kruispunt (Singel) of de op- en afritten van de A12. Dat heeft meer nadelen dan de problematiek op de kruising N229-N410. Zodoende wordt er voor gekozen de huidige situatie vooralsnog te laten bestaan. In dat licht is de toevoeging van de nieuwe woonwijk een gering probleem. Bovendien is een verdubbeling van rijstroken voorbarig, omdat hierover door de provincie (als wegbeheerder) geen besluit is genomen.</i></p>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	b. De woonadviescommissie verwacht dat veel langzaam verkeer, fietsers richting Bunnik, de Uithof, de ontsluitingsroute Vinkenburgweg, Schoudermantel (parallelweg) naar de kruising N229-Singel nemen. Het is van belang dat, voor veilig langzaam verkeer, adequate maatregelen worden genomen om de Vinkenburgerweg autoluw te behouden.
Reactie gemeente	<i>De Vinkenburgweg wordt aan de grenzen van de nieuwe woonwijk voor autoverkeer afgesloten doormiddel van afzet(fiets)paaltjes.</i>

	<i>Vanuit de Burgweg en Schoudermantel zullen achtereenvolgens de Weteringsdijk en de Vinkenburgweg geen doorgaande verbinding vormen binnen de wijk en slechts voor huidige bewoners functioneel zijn. Hierdoor zal de intensiteit van het autoverkeer op deze wegen gelijkwaardig blijven aan de huidige situatie.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	c. De woonadviescommissie geeft nog eens de suggestie mee om laadpalen voor elektrische auto's te realiseren in het plangebied.
Reactie gemeente	<i>De ontwikkelaar onderzoekt op dit moment of zij laadpalen voor elektrische auto's op eigen terrein als optie kan aanbieden aan toekomstige kopers van de woningen. Daarnaast onderzoekt de ontwikkelaar de mogelijkheden van 'WeDriveSolar', een (100%) elektrische deelauto met eigen laadparkeerplek. Juridisch raakt dit onderwerp niet de inhoud van het bestemmingsplan.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	d. De ontwikkeling van de buurtschappen maakt een eventuele omlegging van de N229 in de toekomst niet onmogelijk. Een omlegging van de N229 nu, zal toch een verbetering opleveren voor de (langzaam)verkeersveiligheid en de doorstroming, ten opzichte van de maatregelen die nu genomen worden. De woonadviescommissie wijst er op dat de kosten van deze nu noodzakelijke verkeersmaatregelen, bij een latere omlegging van de N229 "onnodige uitgaven" blijken te zijn geweest. Plus dat er kosten bijkomen om sommige van deze verkeersmaatregelen terug te bouwen of te slopen.
Reactie gemeente	<i>Dit punt heeft uiteraard meegewogen in de besluitvorming. Op dit moment ligt er een verantwoord plan voor de ontwikkeling van de buurtschappen. Er ligt op dit moment geen besluitvorming over een eventuele omlegging van de N229. Het is niet wenselijk om nog langer te wachten met de ontwikkeling van de buurtschappen. Bovendien is het niet realistisch om een wegomlegging te maken voor 150 woningen. De hoge kosten voor een wegomlegging staan niet in verhouding tot de opbrengsten uit de ontwikkeling van 150 woningen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze is hiermee voldoende beantwoord, maar leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

Zienswijze	e. De woonadviescommissie pleit voor een ongelijkvloerse oversteek voor langzaam verkeer (brug of tunnel) bij het kruispunt N410-N229. Dit zou een verdere verbetering van de huidige verkeersmaatregelen zijn zoals beschreven in de mobiliteitsscan.
Reactie gemeente	<p><i>De gemeente vindt het belangrijk dat er een veilige verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) komt tussen de nieuwe wijk en het dorp Odijk.</i></p> <p><i>In overleg met de provincie Utrecht (als wegbeheerder van de N229 en de Burgweg) heeft de gemeente een nadere verkeerskundige uitwerking gemaakt, waarin o.a. een vrijliggend fietspad langs de Burgweg (vanaf de ontsluitingsweg) en de oversteek met de N229 zijn ingetekend. Provincie en gemeente hebben (technisch) overeenstemming bereikt over deze verkeersmaatregelen. Concreet betekent dit dat er een vrijliggend fietspad wordt aangelegd aan de noordzijde van de Burgweg, langs het wegvak tussen de nieuwe ontsluitingsweg op het Burgje en het kruispunt met de N229. Tevens zijn er dan aanpassingen nodig voor de fietsoversteken met de N229 en langs de Zeisterweg. Alle benodigde verkeersmaatregelen zijn uitgewerkt op tekening; deze tekening wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de verkeersmaatregelen gelijktijdig worden uitgevoerd met de realisering van de twee nieuwe buurtschappen.</i></p> <p><i>Kortom, er komt een veilige verbinding voor fietsers en voetgangers met het dorp Odijk. Niet via een ongelijkvloerse kruising met de N229, maar via een vrijliggend fietspad en aanpassing van de kruising met de N229.</i></p> <p><i>Een ongelijkvloerse kruising in de vorm van een brug of een tunnel is een grote ingreep met verstrekkende consequenties. Zo heeft het grote ruimtelijke impact op de omgeving, is het technisch moeilijk uitvoerbaar en is de toekomstbestendigheid ervan – op dit moment - onzeker. In het kader van de verdere uitwerking van de uitvoeringsstrategie, waarbij een grote woningbouwopgave nader wordt onderzocht, wordt een ongelijkvloerse kruising van de N229 meegenomen. In dat geval zal aanpassing van de N229 sowieso noodzakelijk zijn.</i></p>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan (H4) wordt nader aangevuld.</i>

2.7 Reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

De gemeente heeft het waterschap geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft in reactie hierop aangegeven dat er een 'oude' versie van het waterhuishoudkundig plan bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. In de betreffende versie zijn de eerder gemaakte opmerkingen van het waterschap niet verwerkt.

Reactie gemeente

De opmerkingen van het waterschap zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het voorlopig en definitief ontwerp van de openbare ruimte. Per abuis waren de opmerkingen nog niet verwerkt in een nieuwe versie van het waterhuishoudkundig plan. Dit is inmiddels gebeurd en deze nieuwe versie (d.d. 24 november 2017) wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan via een ambtshalve wijziging.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Daarnaast zijn ook een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Hierna is een overzicht gegeven van alle aanpassingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve aanpassingen (paragraaf 3.3).

Uitzondering vormen vernummeringen en de kleine tekst en redactionele aanpassingen, die niet specifiek zijn benoemd.

Tegen een bestemmingsplan staat alleen beroep bij de rechter open voor degene die eerder een zienswijze heeft ingediend. Maar tegen onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd worden vastgesteld, staat voor een ieder beroep open, ook als niet eerder een zienswijze werd ingediend.

Aanpassingen van de verbeelding en de regels leiden tot een wijziging van het besluit zelf. Het bestemmingsplan wordt dan gewijzigd vastgesteld. Aanpassingen van de toelichting leiden niet tot een wijziging van het besluit zelf, maar enkel tot een wijziging van de motivering van het besluit. Wijzigingen van de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Regels

De bestemming Verkeer wordt aangevuld met een regel dat evenementen niet zijn toegestaan ter plaatse van de toegangsweg.

Verbeelding

De bestemming Verkeer, ter plaatse van de toegangsweg, wordt voorzien van een specifieke aanduiding zodat evenementen ter plaatse van die aanduiding niet zijn toegestaan.

Toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting op onderdelen aangepast (het beleidskader, de planbeschrijving, de milieuaspecten en de maatschappelijke uitvoerbaarheid).

3.3 Ambtshalve wijzigingen

Regels

In artikel 1 is het begrip horeca toegesneden op de specifieke situatie in het bestemmingsplan en is nu in de begrippen opgenomen als kleinschalige horeca.

In de bestemming Groen is een regeling opgenomen voor behoud en bescherming van de karakteristieke boomgaard, via een aanduiding 'landschapswaarden'. De bestaande houtsingel aan de oostkant van het

plangebied is ook voorzien van de aanduiding 'landschapswaarden'. De houtsingel is per abuis niet opgenomen in de regeling voor behoud en bescherming. Deze ommissie wordt hersteld.

De bestemming Waarde – Archeologie A vervalt omdat de betreffende delen van het plangebied op basis van het archeologisch onderzoek (opgravingen) zijn vrijgegeven.

In de bestemming Waarde – Archeologie (B), wordt het begrip 'archeologisch deskundige' aangepast.

Bijlage bij regels

De 'Lijst van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' is meer op maat samengesteld voor het plangebied. Bedrijvigheid die niet gewenst is binnen de bestemming 'cultuur en ontspanning', is uitgezonderd.

Verbeelding

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie A' wordt van de verbeelding verwijderd in die delen van het gebied die op basis van het archeologisch onderzoek (opgravingen) zijn vrijgegeven.

De begrenzing van de (overblijvende) archeologische dubbelbestemming wordt aangepast. In die delen van het gebied (een deel van de boomgaard en het erf rondom boerderij Het Burgje) kunnen nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Toelichting

Ambtshalve is de toelichting op onderdelen geactualiseerd (het beleidskader met o.m. de strategische agenda, de woonvisie en deze zienswijzennota). Verder zijn de aanvullende onderzoeken (archeologie, ecologie en ladder duurzame verstedelijking) ambtshalve in de toelichting verwerkt en zijn een aantal milieuaspecten op onderdelen aangevuld.

Hoofdstuk 7 (economische uitvoerbaarheid) wordt aangevuld met de opmerking dat de onteigeningsprocedure ten behoeve van de aan te leggen ontsluitingsweg in werking is gezet.

Bijlagen bij toelichting

De aanvullende onderzoeken zijn als bijlage achter het bestemmingsplan opgenomen.