

## **Nota zienswijzen**

Bestemmingsplan Ambachtsgilden te Westbroek  
Versie 19 april 2024



## Inhoudsopgave

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave                                                                 | 3  |
| 1 Inleiding                                                                   | 5  |
| 2 Zienswijzen                                                                 | 6  |
| 2.1 Zienswijze 1, Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek                        | 6  |
| 2.2 Zienswijze 2: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek                        | 10 |
| 2.3 Zienswijze 3: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek                        | 12 |
| 2.4 Zienswijze 4: Eigenaar percelen ten noorden van het gebied Ambachtsgilden | 13 |
| 2.5 Zienswijze 5: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek                        | 14 |
| 2.6 Zienswijze 6: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek                        | 16 |
| 2.7 Zienswijze 7: Eigenaar perceel Kerkdijk XX te Westbroek                   | 17 |
| 2.8 Zienswijze 8: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek                        | 18 |
| 3 Algehele conclusie                                                          | 21 |



# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsgilden te Westbroek' is op 20 december 2023 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en het digitale gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de wens van initiatiefnemer Van Wijnen om 21 woningen te realiseren in een mix van goedkope koop en vrije sector koop.

In de periode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. Er zijn binnen deze termijn acht zienswijzen ingediend.

## 2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen worden hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### 2.1 Zienswijze 1, Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek

#### Samenvatting

- a. In de toelichting staat dat er behoefte is aan woningen. Deze behoefte bestaat voornamelijk uit huurwoningen en seniorenwoningen, daarin voorziet dit plan niet. Waarom afgeweken wordt van de doelgroepenverordening wordt niet gemotiveerd.
- b. Ten onrechte is afkoop van sociale huurwoningen toegestaan. Ten onrechte is de indruk gewekt dat er geen behoefte zou zijn aan sociale huurwoningen.
- c. In het kader van het plan is niet geparticipeerd met omwonenden. Niet eerder dan in 2012, na een brief van omwonenden, is overleg geweest met de burens, maar nimmer op het niveau van meepraten, meedenken en meeweten. Van serieuze participatie is geen sprake geweest.
- d. Het plan wijkt af van het Beeldkwaliteitsplan, er zijn meer vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en minder levensloopbestendige woningen.
- e. Als gevolg van het plan gaat vrij zicht verloren. Met de bouw is er geen vrij zicht meer op de inundatievelden.
- f. Aan de motie van januari 2022, veilige doorsteek voor langzaam verkeer tussen de Ambachtsgilden en de Wolkammerweg, is geen uitvoering gegeven.
- g. In de periode van 1 december 2019 tot en met januari 2022 was er geen rechtsgeldige voorschotovereenkomst. Ten tijde van het formuleren van de randvoorwaarden lagen er geen afspraken tussen partijen. Dit omdat de eerste overeenkomst was verlopen. Of daarmee voldoende is geparticipeerd, gecommuniceerd of geïnformeerd is niet te toetsen aan een overeenkomst.
- h. Het raadsvoorstel van 14 december 2021 is afdwongen door de ontwikkelaar.
- i. De locatie heeft niet de voorkeur van de Westbroekers. In het MER, behorende bij de Omgevingsvisie, staat omschreven waarom: *'Naast het nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt in noordelijke richting het stiltegebied dat overlapt met de oostelijke Vechtplassen. Woningbouw zou deze stilte gegarandeerd verstoren. Het noordwesten van Westbroek heeft ook een cultuurhistorische en archeologische waarde. Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het aandachtsgebied van Unesco Werelderfgoed, De Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit belemmert direct uitbreiding aan deze zijde.'*
- j. Uit de opgestelde risicoanalyse planschade blijkt dat voor 28 omwonenden er schade is. Naar aanleiding van dit rapport is niet samen met omwonenden gesproken over hoe schade te minimaliseren.
- k. Uit het onderzoek door DUO market research uit oktober 2020 blijkt dat vooral betaalbare koopwoningen worden gemist alsmede huurwoningen. Naar vrijstaande woningen blijkt geen vraag te zijn. Met de uitkomsten van dit onderzoek is niets gedaan.
- l. Het plan ziet op meer dan 11 woningen en de planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarmee had de laddertoets doorlopen moeten worden. Niet wordt voldaan aan 3.1.6 Bro.
- m. Onderdeel van de stukken is de Quicksan flora- en fauna. In dit stuk wordt geen melding gemaakt van de steenuil. Volgens verschillende omwonenden is deze wel aanwezig. Het plangebied maakt daarmee onderdeel uit van het leefgebied.

#### Beantwoording

- a. Binnen de gemeente De Bilt is er een forse vraag naar woningen. Zo ook in Westbroek. Uit de Woonvisie blijkt dat er tot 2030 circa 590 koop- en 540 huurwoningen nodig zijn, waarvan 350 sociale en 190 middenhuurwoningen. Met het voorgenomen plan wordt, voor een deel, invulling gegeven aan deze woningbehoefte. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft het college op 26 maart 2021 besloten tot afkoop van zes sociale huurwoningen voor

dit project. Het plan loopt immers al sinds 2012 en in deze fase alsnog de planopzet aanpassen door het opnemen van zes sociale huurwoningen zou tot vertraging leiden. Het college vond verdere vertraging van het plan onwenselijk. De raad heeft op 27 januari 2022 bij behandeling en vaststelling van de Ruimtelijke randvoorwaarden Ambachtsgilden twee amendementen ingediend: “Doelgroepenverordening van toepassing bij woningbouwontwikkeling achter Kerkdijk 35 – 37 te Westbroek” en “Ambachtsgilden aan te vullen met sociale woningbouw en woningen voor starters”. Beide amendementen zijn door de raad verworpen. Het programma gaat nu uit van in totaal 21 woningen, waarvan 6 rijwoningen en een mix aan vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. In de plantoelichting wordt opgenomen dat met het collegebesluit van 26 maart 2021 reeds afgeweken werd van de doelgroepenverordening en dit via de betaling van een exploitatiebijdrage aan de gemeente financieel wordt verrekend.

- b. In het bestemmingsplan is aangesloten bij het kaderstellende besluit van de raad (de ruimtelijke randvoorwaarden) en de hieraan voorafgaande afspraken met het college. Dat deze afspraken gemaakt zouden zijn onder een verkeerde weergave van feiten is derhalve onjuist. Wij verwijzen u naar antwoord a.
- c. In het kader van het planproces is veelvuldig overleg geweest en zijn omwonenden geïnformeerd over de komende plannen. Dat in het kader van deze planvorming niet alle belangen overeenkomen en niet geleid hebben tot een plan waarin alle betrokken partijen (omwonenden, initiatiefnemer en gemeente) elkaar kunnen vinden is bekend. Met het besluit (vaststelling ruimtelijke randvoorwaarden) van januari 2022 heeft de raad hiervan reeds kennis kunnen nemen en hierin haar afweging van belangen gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan is een verdere uitwerking van het plan binnen de vastgestelde kaders. Het is evident dat niet alle omwonenden zich hierin niet kunnen vinden. Voorgaande laat onverlet dat in voldoende mate is geparticipeerd en nu ook met de vaststelling de raad kennis kan nemen van alle betrokken belangen en meningen en hierin een goede belangenafweging kan maken.
- d. De ruimtelijke randvoorwaarden benoemen 21 woningen waarvan 6 rijwoningen. De verkaveling laat 6 rijwoningen zien, 7 vrijstaande woningen en 8 geschakelde/twee-onder-één-kap woningen. Het bestemmingsplan kent eenzelfde programma. Bij de laatste inloopbijeenkomst is de mogelijkheid van levensloopbestendige woningen benoemd. Voor zowel de vrijstaande woningen als de twee-onder-één-kap woningen geldt dat het beoogde woonproduct ook een variant kent die levensloopbestendig kan worden uitgevoerd. Of deze woningen er daadwerkelijk komen hangt van de kopers af. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de bouw van dit type woningen.
- e. Het is juist dat met deze planontwikkeling een stuk uitzicht komt te vervallen. Een eerste afweging hieromtrent is reeds genomen door de provincie Utrecht door dit deel van Westbroek binnen het stedelijk gebied (de “rode contour”) op te nemen. Voorliggend bestemmingsplan is een logisch vervolg hierop. Daarbij speelt dat reeds vele jaren planvorming voor dit perceel loopt, zelfs van voor de aanwijzing van de NHW tot werelderfgoed. De mate waarmee het uitzicht beperkt wordt moet afgewogen worden tegen het belang van woningbouw in Westbroek. Hiervoor is reeds met de ruimtelijke randvoorwaarden een eerste besluit genomen waarvan dit bestemmingsplan een verdere uitwerking is.
- f. Het is juist dat de raad de motie doorsteek Ambachtsgilden heeft aangenomen in de, uitgelopen, raadsvergadering van 27 januari 2022. In de plantoelichting is deze motie onbenoemd en ook niet beschreven is welke inspanningen verricht zijn om uitvoering aan de motie te geven. De gewenste verbinding is namelijk gelegen buiten het plangebied, maar sluit logischerwijs wel aan op het plangebied. De nu geldende bestemming op de naastgelegen gronden staan niet in de weg aan de aanleg van de verbinding. In het verleden is contact geweest over een eventuele verwerving van de gronden. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming. De gewenste langzaamverkeersverbinding is verkeerstechnisch niet noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de verbinding niet vereist. Onderhavig plan staat niet in de weg aan het aanleggen van de verbinding. In het bestemmingsplan wordt benoemd dat het pad los van een verdere procedure kan worden aangelegd indien alle betrokken eigenaren en partijen hiermee kunnen instemmen.
- g. Voor de mate en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan participatie, informatie en communicatie is de door de raad vastgestelde nota participatiebeleid van toepassing. Van belang is dat omwonenden geïnformeerd worden maar ook dat de gemeenteraad ten tijde van besluitvorming op de hoogte is van alle belangen en meningen van omwonenden. In dit, langlopende, planproces is hiervoor genoeg ruimte geweest. Het al dan niet hebben van een overeenkomst brengt hierin geen verandering. Privaatrechtelijk is primair van belang dat het kostenverhaal is geborgd. Uitsluitend hiervoor geldt een wettelijke verplichting. Aan deze verplichting is voldaan.
- h. Gangbaar is dat in een raadsvoorstel ook de gevolgen worden benoemd indien de raad een besluit niet of anders neemt. Immers voor een goede besluitvorming is het noodzakelijk dat alle relevante gevolgen van een besluit in beeld gebracht worden, ook wanneer niet ingestemd wordt met een bepaald besluit. Dat gezien het lange

planproces de initiatiefnemer bij het raadsvoorstel voor vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden heeft aangegeven in het geheel de ontwikkeling te heroverwegen is niet verwonderlijk. Dat deze kennis de raad ertoe gedwongen heeft het besluit te nemen zoals genomen is een aanname van reclamant.

- i. De passage zoals geciteerd kan niet los gezien worden van de voorafgaande inleidende paragraaf van hoofdstuk 16. Hier is terug te lezen dat: *'De vergezichten maken onderscheid tussen niet of in een bepaalde mate bouwen buiten de rode contouren. Zonder een concrete voorkeur uit te spreken, is het zinvol om te beschouwen wat de effecten zijn van woningbouw of bedrijvigheid buiten de rode contour.'* Het MER spreekt zich in de aangehaalde passage door reclamant uit over bouwen buiten de rode contour c.q. stedelijk gebied. In casu ziet het bestemmingsplan op bouwen binnen de rode contour. Overigens staat Ambachtsgilden als bouwlocatie op de visiekaart van de ontwerpomgevingsvisie zoals deze voor besluitvorming aan de raad is voorgelegd.
- j. Dat de planvorming voor aanwonenden mogelijk tot een planologische verslechtering leidt die redelijkerwijs niet voor eigen rekening kan blijven kan niet worden bestreden. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De ligging van de omliggende woningen en de bouwlocatie is zo dat elke verkaveling leidt tot een planologische verslechtering. Planschade kan alleen voorkomen worden indien in zijn geheel niet gebouwd wordt op locatie. Dat met simpele aanpassingen schade geminimaliseerd kan worden wordt bestreden. Met het plan is gekozen voor een logische stedenbouwkundige invulling waarmee de Wolkammerweg in zekere zin gespiegeld wordt. Hoewel onderkend wordt dat het plan voor aanwonenden mogelijk leidt tot vergoedbare schade heeft de raad bij het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden hierin een eerste afweging van belangen gemaakt die met de vaststelling van dit bestemmingsplan herbevestigd wordt.
- k. Zie ook het antwoord onder a. Bij het bepalen van de woningbehoefte is primair uitgegaan van de Woonvisie. De woonvisie dateert van november 2021 en geeft daarmee een actueel beeld dan het aangehaalde eerdere onderzoek. Daarnaast moet opgemerkt worden dat het onderzoek van DUO gebaseerd is op wensen van bestaande bewoners. De behoefte van mensen van 'buiten' die een woning zoeken binnen gemeente De Bilt is daarmee niet meegenomen.
- l. Dat er meer dan 11 woningen gebouwd worden is juist. De planlocatie is gelegen binnen de rode contour en wordt aangemerkt als stedelijk gebied door de provincie Utrecht. In principe markeert de ligging van de rode contour de begrenzing van het stedelijk gebied, zie o.a. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 26 april 2006 (200503327/1). Los van deze locatie is er binnen de rode contour / stedelijk gebied van Westbroek geen ruimte voor een plan van deze omvang. Dat in aansluiting op bestaande bebouwing een nieuw woonlint wordt mogelijk gemaakt is niet onlogisch. Vanaf 1988 is meermaals op deze wijze in de zuid-westhoek de kern Westbroek verder uitgebreid.
- m. De planlocatie betreft een weiland met aan weerszijde een kavelsloot. Op circa 100 m ten westen van de planlocatie zijn twee waarnemingen bekend van steenuil. Op een afstand van circa 900 m rondom de planlocatie zijn meerdere waarnemingen bekend van roepende individuen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er waarschijnlijk drie vaste nest-/ vaste rustplaatsen van een steenuil aanwezig zijn in een straal van 1,5 km rondom de planlocatie (NDFF, 2019-2024). Binnen de grenzen van de planlocatie is geen bebouwing aanwezig, derhalve kan het voorkomen van vaste rust- en nestlocaties van de steenuil uitgesloten worden.

Het territorium van steenuilen is vaak 5 tot 30 hectare groot. De planlocatie betreft een gebied van circa 1,6 ha. Dit is een klein gebied in vergelijking met hoe groot het territorium normaliter is van een steenuil. Het leefgebied van de steenuil dient te bestaan uit verschillende elementen (Kennisdocument steenuil, BIJ12, 2017):

1. een open tot halfopen landschap met een afwisselend korte en verruigde vegetatie ;
2. erven met bebouwing, beplanting, tuinen, moestuinen en weilandjes met (hobby)vee ;
3. voldoende nestplaatsen in boomholten, nestkasten of nauwe ruimten in gebouwen, bijvoorbeeld tussen de dakbedekking en het beschot ;
4. een gevarieerd aanbod van prooien zoals muizen, regenwormen en insecten ;
5. voldoende zit- en uitkijkposten om te foerageren en om te rusten ;
6. geen verstoring en versnippering door grote wegen • geen gebruik van insecticiden of andere pesticiden in het territorium of in de directe omgeving.

De steenuil foerageert op verschillende prooien waaronder muizen (vooral veld- en bosmuizen, maar ook woelratten), kleine vogels (mussen, spreeuwen en merels), meikevers, diverse soorten loopkevers, mestkevers, oorwormen, nachtvlinders, spinnen, larven, rupsen, kikkers, salamanders, vleermuizen en regenwormen. De planlocatie betreft een intensief onderhouden grasweide met zeer minimale beschutting, zeer weinig variatie in vegetatie en zitplekken. Alleen de boom aan de noordoostzijde kan gebruikt worden als zitplaats en beschutting

voor prooidieren en steenuilen. Rondom de planlocatie zijn er verschillende percelen aanwezig die de genoemde elementen bevatten die essentieel zijn voor het leefgebied van de steenuil en de verschillende prooidieren. Doordat de planlocatie deze elementen niet heeft is de planlocatie niet essentieel voor de steenuil als foerageergebied. Doordat er op de planlocatie geen essentiële onderdelen aanwezig zijn, weinig voedsel biedt en een zeer klein deel vorm van het leefgebied van de steenuil is er geen sprake van negatieve effecten op de steenuil door de beoogde ontwikkeling.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt verwezen naar het collegebesluit waarin het college op 26 maart 2021 heeft besloten tot afkoop van zes sociale huurwoningen voor dit project en, twee door de raad op 27 januari 2022 ingediende amendementen: “Doelgroepenverordening van toepassing bij woningbouwontwikkeling achter Kerkdijk 35 – 37 te Westbroek” en “ Ambachtsgilden aan te vullen met sociale woningbouw en woningen voor starters”. Beide amendementen zijn door de raad verworpen.
- In de toelichting wordt verwezen naar de aangenomen motie over de langzaamverkeersverbinding. Er wordt opgenomen dat de vaststelling van dit plan niet in de weg staat aan de uitvoering van deze verbinding en dat deze verbinding niet noodzakelijk is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 2.2 Zienswijze 2: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek

### Samenvatting

- a. Het plan doet afbreuk aan het landelijk karakter. Door het plan wordt landbouwgrond onttrokken aan de agrarische bestemming. De voorgenomen ontwikkeling maakt extensiveren van landbouw minder mogelijk.
- b. Het plan doet afbreuk aan de Kerkdijk, een weg met lintbebouwing. Het plan schept mogelijk een precedent voor de toekomst.
- c. In het plan wordt gesteld dat het plan de mogelijkheid biedt voor Westbroekers om in het Westbroek te blijven wonen. Dit zal slechts zeer beperkt zijn gezien het programma en de kwalitatieve behoefte aan woningen. De beoogde woningen in het hogere segment zullen veelal gekocht worden door mensen die niet afkomstig zijn uit Westbroek.
- d. Dat het beoogde programma bij zal dragen aan de leefbaarheid van Westbroek wordt bestreden. Als gevolg van dit beperkte aantal woningen zullen er geen nieuwe voorzieningen komen.
- e. Onduidelijk is of de heikikker op locatie nu aanwezig is. Paragraaf 4.7 van het onderzoek is hierin onduidelijk.
- f. Er wordt in het plangebied maar beperkt voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers. Een tekort is te voorzien waaruit gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.
- g. Het beeldplan in het bestemmingsplan wijkt af van het beeldplan zoals getoond op 25 oktober 2021. De eerdere versie liet een groenzone zien ter hoogte van de Wolkammerweg 16, 18 en 20. Kan een dergelijke wijziging zo worden doorgevoerd?
- h. Reclamant merkt op dat hij verwacht planschade op te lopen.
- i. Niet van deze tijd is dat een zienswijze uitsluitend schriftelijk (niet per mail) kan worden ingediend.

### Beantwoording

- a. Met het plan wordt inderdaad landbouwgrond onttrokken. De gronden zijn echter al lange tijd niet meer in eigendom van een agrariër. Met de ligging binnen de rode contour is het beleidsmatig mogelijk deze gronden in te zetten voor woningbouw. Met het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden is door de gemeenteraad aangegeven dat deze invulling de voorkeur geniet. Dat daarmee agrarische gronden aan de oorspronkelijke functie onttrokken worden is een gegeven maar is ook onderdeel geweest van de ruimtelijke afweging van de raad.
- b. Het plan is een logisch vervolg op eerdere uitbreidingen van Westbroek. Het plan is daarmee een uitvloeisel van een reeds aanwezig precedent met dien verstande dat dit het laatste stukje grond was binnen de rode contour. Een verdere uitbreiding van Westbroek op eenzelfde wijze ligt daarmee niet in de lijn der verwachting.
- c. Een deel van het programma valt onder goedkope koop. Deze woningen zijn, in zijn algemeenheid, financieel snel bereikbaar voor eenieder en daarmee ook de Westbroeker. Ook de woningen in het duurdere segment zijn, mogelijk, bereikbaar. In veel gevallen ontstaat er doorstroming binnen de kern en wordt er een sprong gemaakt in de 'wooncarrière', ook hier is dit in redelijkheid te verwachten. Daarmee komen er naar verwachting meer woningen in bereik van de Westbroeker dan enkel de woningen in dit plan.
- d. Het woonprogramma is inderdaad niet van die omvang dat daarmee ook nieuwe voorzieningen in Westbroek zullen ontstaan. Wel is het zo dat bestaande voorzieningen profiteren van nieuwbouw binnen een woonkern.
- e. Door Blom ecologie is in eerste instantie een quickscan uitgevoerd. Daaruit bleek dat nader onderzoek naar o.a. de heikikker nodig was. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd. De conclusie in hoofdstuk 4 is duidelijk. De heikikker is niet aanwezig in het gebied. De bestreden paragraaf is opgenomen in de plantoelichting. De tekst is inderdaad onduidelijk en zal worden verduidelijkt waarbij zowel de ringslang als de heikikker kan worden uitgesloten.

Het aanvullend soortenonderzoek naar heikikker en ringslang is gedaan door middel van het verzamelen van DNA sporen in de omliggende kavelsloten. De verzamelde monsters worden getest op DNA resten van de heikikker en ringslang. De verzamelde monsters worden getest door een onafhankelijk bedrijf die hierin is gespecialiseerd. In de Soorteninventarisatieprotocollen van het NGB (2023) wordt benoemd dat eDNA onderzoek betrouwbaar de aanwezigheid van soorten kan vaststellen (of uitsluiten).

Bij aanwezigheid van DNA van deze soorten is normaliter aanvullend veldonderzoek benodigd om een indicatie te krijgen van bijvoorbeeld populatie-omvang, succesvolle voortplanting, het belang van de leefgebieden, etc. Echter doordat er geen DNA sporen zijn aangetroffen is aanvullend veldonderzoek niet benodigd en kan geconcludeerd worden dat de heikikker en ringslang niet aanwezig zijn op de planlocatie, er geen sprake is van

aantasting van vaste rust- of voortplantingsplaatsen of leefgebied en er derhalve geen sprake is van een overtreding van de Wnb.

- f. In het plan is rekening gehouden met de parkeernormen zoals deze gelden binnen de gemeente. Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat deze normen niet passend zouden zijn en als gevolg daarvan er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.
- g. De zogenaamde boerderijtuin heeft in eerdere plannen meer in het midden van het plangebied gelegen. In de eindversie van de ruimtelijke randvoorwaarden is de boerderijtuin verschoven naar de noordzijde. Het bestemmingsplan sluit hier op aan.
- h. Of reclamant daadwerkelijk schade ondervindt is van meerdere factoren afhankelijk waaronder het moment van verkrijgen van de woning. Dat de planvorming voor aanwonenden mogelijk tot een planologische verslechtering leidt die redelijkerwijs niet voor eigen rekening kan blijven kan niet worden bestreden. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De ligging van de omliggende woningen en de bouwlocatie is zo dat elke verkaveling leidt tot een planologische verslechtering. Planschade kan alleen voorkomen worden indien in zijn geheel niet gebouwd wordt op locatie. Met het plan is gekozen voor een logische stedenbouwkundige invulling waarmee de Wolkammerweg in zekere zin gespiegeld wordt. Hoewel onderkend wordt dat het plan voor aanwonenden mogelijk leidt tot vergoedbare schade heeft de raad bij het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden hierin een eerste afweging van belangen gemaakt die met de vaststelling van dit bestemmingsplan herbevestigd wordt.
- i. Van deze klacht wordt kennisgenomen. De gemeente De Bilt heeft echter als beleid dat zienswijzen schriftelijk moeten worden ingediend. Daarnaast kan men, tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp, ook een afspraak maken met de behandelend ambtenaar voor een mondelinge zienswijze.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De paragraaf ecologie wordt verduidelijkt.

## 2.3 Zienswijze 3: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek

### Samenvatting

- a. Reclamant is geschrokken van de dichtheid. Het open landschap wordt aangetast. Met name wordt bezwaar gemaakt tegen de luxe villa's. De verkoopprijzen zijn dermate hoog dat de woningen niet bereikbaar zijn voor Westbroekers. De 6 betaalbare woningen zijn enkel een doekje voor het bloeden.
- b. Uit gesprekken met Van Wijnen is gebleken dat de sloot verbreed wordt maar dat er geen beschoeing komt. Wie draagt zorg voor het onderhoud? De vrees is dat het een rommel wordt.
- c. De straat wordt doodlopend en aangelegd op veengrond. Dit gaat problemen geven.
- d. Een speelplaats voor kinderen wordt gemist. Is deze eruit bezuinigd?
- e. Toen reclamant in 1985 kwam wonen in Westbroek is geïnformeerd naar woningbouw in de omgeving. Aangegeven is dat er niet gebouwd zou gaan worden. Het plan heeft tot gevolg dat de natuur verder wordt teruggedrongen. Dit terwijl verschillende diersoorten zich regelmatig laten zien.
- f. Uit betrouwbare bron is bekend dat een blindganger is neergekomen in het gebied. Welke garantie is er dat er geen ongelukken gebeuren.

### Beantwoording

- a. Het plan sluit in dichtheid aan op de woningdichtheid zoals deze ook aan de Wolkammerweg voorkomt. In zekere zin is het een logische voorzetting van de uitbreiding van Westbroek zoals deze vanaf de jaren 80 in gang is gezet. Dat de woningen financieel niet bereikbaar zijn voor Westbroekers is lastig te toetsen. Het programma is gedifferentieerd in prijzen en zou in theorie wel bereikbaar moeten zijn. Wanneer naar de WOZ-waarden van de woningen aan de Wolkammerweg wordt gekeken valt op dat deze prijzen aansluiten op de genoemde verkoopbedragen door reclamant.
- b. De sloot wordt inderdaad verbreed. Beschoeiing is gezien het karakter van het gebied niet wenselijk. Ook ecologisch geniet dit niet de voorkeur. Het onderhoud van de oever komt te liggen bij de eigenaar van de sloot. Omdat de sloot onderdeel uitmaakt van het watersysteem zijn ook de regels van het waterschap van toepassing.
- c. De nieuwe ontsluiting zal aangelegd worden overeenkomstig de technische voorwaarden en eisen die de gemeente De Bilt hieraan stelt. Dit is een vereiste om de weg in eigendom over te kunnen dragen.
- d. De ruimtelijke randvoorwaarden voorzien in de 'boerderijtuin' waar een speelgelegenheid kan komen. In het bestemmingsplan heeft dit plandeel de bestemming Groen gekregen. Binnen de bestemming groen kan invulling gegeven worden aan een speelplek.
- e. Hoe en op welke wijze reclamant in 1985 is geïnformeerd over planvorming binnen de gemeente is niet meer na te gaan. In zijn algemeenheid is het zo dat ruimtelijke ordeningsvraagstukken maar een beperkte horizon hebben. Ruimtelijk beschouwd is vanaf de midden jaren 80 waarneembaar hoe de kern Westbroek zich heeft uitgebreid met de Wolkammerweg als laatste toevoeging. Daarmee was te veronderstellen dat mogelijk op termijn eenzelfde toevoeging gedaan zou worden, zeker gezien de ligging binnen stedelijk gebied c.q. de rode contour. Dat het plan ten kosten gaat van agrarische gronden is juist. Hierin heeft de raad in het kader van het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden haar eerste afweging gemaakt.
- f. De melding van een blindganger is aanleiding voor nader onderzoek. Dit nadere onderzoek loopt, de uitkomsten van dit onderzoek wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot het uitvoeren van nader onderzoek naar Niet gesprongen explosieven. Na afronding van dat onderzoek (gepland: mei 2024) zullen de daarin genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

## **2.4 Zienswijze 4: Eigenaar percelen ten noorden van het gebied Ambachtsgilden**

### **Samenvatting**

- a. Reclamant heeft vastgesteld dat ten zuiden van haar eigendom sprake is van een woonbestemming waarvan het bouwvlak nagenoeg samenvalt met de kadastrale grens. Reclamant wil dat woningen en eventuele bijgebouwen en garages op minimaal 4 meter van de erfgrens worden geplaatst.

### **Beantwoording**

- a. De reactie van reclamant relateert aan het bouwvlak voor de rijwoningen. Dit bouwvlak is ruimer op de verbeelding opgenomen dan strikt noodzakelijk. Nu de planvorming verder in maatvoering is uitgewerkt kan er nog meer op maat bestemd worden. Hiermee is het mogelijk het bouwvlak op 2 meter van de erfgrens te situeren. Verder opschuiven naar het zuiden is verkeerstechnisch niet wenselijk. De woningen komen dan te dicht op de 'S-bocht' te liggen wat verkeerskundig onwenselijk is. Overigens zijn de in de zienswijze genoemde percelen sinds 2024 niet meer in het bezit van indiener van de zienswijze. Zie verder zienswijze 7.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- Het bouwvlak voor de 6 rijwoningen wordt met 2 meter naar het zuiden toe verkleind. Aan de zuidzijde van het bouwvlak voor de 6 rijwoningen wordt het bestemmingsvlak Wonen (zonder bouwvlak) iets verdiept c.q. gelijk getrokken met het bouwvlak.

## 2.5 Zienswijze 5: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek

### Samenvatting

- a. In de stukken is aangegeven dat de heikikker en ringslang uitgesloten kunnen worden. Daarmee zou een ontheffing niet noodzakelijk zijn. Reclamant weet zeker dat de heikikker en ringslang aanwezig zijn. Een ontheffing is daarmee wel nodig. Daarnaast wordt het rapport onvolledig bevonden. Steenuilen en vleermuizen leven ook in het gebied.
- b. De wijk 't Opperend is na 25 jaar tot stand gekomen. Door de toenmalige gemeente is toegezegd dat achter de Wolkammer weg niet meer gebouwd zou worden. De gemeente De Bilt is ook gehouden aan deze toezegging.
- c. De gronden hebben volgens het bestemmingsplan de bestemming 'openweide gebied'. Door de provincie is het gebied aangewezen als stiltegebied. Het bouwen van woningen heeft een negatieve invloed hierop en zijn daarmee in strijd met de provinciale regels.
- d. Goedkope koopwoningen kennen een prijs tot € 300.000,00 volgens de woonvisie. Tijdens de laatste bijeenkomst in januari is aangegeven dat de woningen € 350.000,00 gaan kosten. Dat is meer dan de prijsstijging van het CBS. Verzocht wordt in de regels dat de rijwoningen goedkope koopwoningen betreft en voor het begrip goedkope koop moet verwezen worden naar de woonvisie.
- e. In januari 2022 is toegezegd dat van de twee-onder-een-kap woningen er 4 als levensloopbestendig worden uitgevoerd. Ook is toegezegd dat Westbroekers voorrang hebben op de verkrijging van de woningen. Dit moet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het plan voldoet qua programma niet aan de woonvisie. Ook dit moet aangepast worden.
- f. De conclusie dat parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkeling is niet juist. Volgens de toelichting worden 15 openbare parkeerplaatsen gemaakt en 30 niet openbare parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen die achter elkaar worden aangelegd zijn volledig meegerekend waar dat niet mag omdat deze achter elkaar worden aangelegd.

### Beantwoording

- a. Door Blom ecologie is in eerste instantie een quickscan uitgevoerd. Daaruit bleek dat nader onderzoek naar de heikikker en ringslang nodig was. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd. De conclusie in hoofdstuk 4 is duidelijk. De heikikker en ringslang zijn niet aanwezig in het gebied, dan wel in het nadere onderzoek niet door Blom vastgesteld. De gebruikte onderzoeksmethode, eDNA, geeft een goed inzicht in de daadwerkelijke aanwezigheid. In het kader van de quickscan is de aanwezigheid van een steenuil niet vastgesteld. In de Nationale Database Flora en Fauna is ook geen vermelding bekend. Of het weiland een essentiële betekenis heeft als foerageergebied kan, los van de aanwezigheid, worden betwijfeld, mede gezien de omliggende weilanden.

Het aanvullend soortenonderzoek naar heikikker en ringslang is gedaan door middel van het verzamelen van DNA sporen in de omliggende kavelsloten. De verzamelde monsters worden getest op DNA resten van de heikikker en ringslang. De verzamelde monsters worden getest door een onafhankelijk bedrijf die hierin is gespecialiseerd. In de Soorteninventarisatieprotocollen van het NGB (2023) wordt benoemd dat eDNA onderzoek betrouwbaar de aanwezigheid van soorten kan vaststellen (of uitsluiten).

Bij aanwezigheid van DNA van deze soorten is normaliter aanvullend veldonderzoek benodigd om een indicatie te krijgen van bijvoorbeeld populatie-omvang, succesvolle voortplanting, het belang van de leefgebieden, etc. Echter doordat er geen DNA sporen zijn aangetroffen is aanvullend veldonderzoek niet benodigd en kan geconcludeerd worden dat de heikikker en ringslang niet aanwezig zijn op de planlocatie, er geen sprake is van aantasting van vaste rust- of voortplantingsplaatsen of leefgebied en er derhalve geen sprake is van een overtreding van de Wnb.

Het territoria van steenuilen is vaak 5 tot 30 hectare groot. De planlocatie betreft een gebied van circa 1,6 ha. Dit is een klein gebied in vergelijking met hoe groot het territorium normaliter is van een steenuil. Het leefgebied van de steenuil dient te bestaan uit verschillende elementen (Kennisdokument steenuil, BIJ12, 2017):

1. een open tot halfopen landschap met een afwisselend korte en verruigde vegetatie ;
2. erven met bebouwing, beplanting, tuinen, moestuinen en weilandjes met (hobby)vee ;
3. voldoende nestplaatsen in boomholten, nestkasten of nauwe ruimten in gebouwen, bijvoorbeeld tussen de dakbedekking en het beschot ;

4. een gevarieerd aanbod van prooien zoals muizen, regenwormen en insecten ;
5. voldoende zit- en uitkijkposten om te foerageren en om te rusten ;
6. geen verstoring en versnippering door grote wegen • geen gebruik van insecticiden of andere pesticiden in het territorium of in de directe omgeving.

De steenuil foerageert op verschillende prooien waaronder muizen (vooral veld- en bosmuizen, maar ook woelratten), kleine vogels (mussen, spreeuwen en merels), meikevers, diverse soorten loopkevers, mestkevers, oorwormen, nachtvinders, spinnen, larven, rupsen, kikkers, salamanders, vleermuizen en regenwormen. De planlocatie betreft een intensief onderhouden grasweide met zeer minimale beschutting, zeer weinig variatie in vegetatie en zitplekken. Alleen de boom aan de noordoostzijde kan gebruikt worden als zitplaats en beschutting voor prooidieren en steenuilen. Rondom de planlocatie zijn er verschillende percelen aanwezig die de genoemde elementen bevatten die essentieel zijn voor het leefgebied van de steenuil en de verschillende prooidieren. Doordat de planlocatie deze elementen niet heeft is de planlocatie niet essentieel voor de steenuil als foerageergebied. Doordat er op de planlocatie geen essentiële onderdelen aanwezig zijn, weinig voedsel biedt en een zeer klein deel vorm van het leefgebied van de steenuil is er geen sprake van negatieve effecten op de steenuil door de beoogde ontwikkeling.

- b. Hoe en op welke wijze reclamant is geïnformeerd over planvorming binnen de toenmalige gemeente is niet meer na te gaan. In zijn algemeenheid is het zo dat ruimtelijke orderingsvraagstukken maar een beperkte horizon hebben. Ruimtelijk beschouwd is vanaf de midden jaren 80 waarneembaar hoe de kern Westbroek zich heeft uitgebreid met de Wolkammerweg als laatste toevoeging. Daarmee was te veronderstellen dat mogelijk op termijn eenzelfde toevoeging gedaan zou worden, zeker gezien de ligging binnen stedelijk gebied c.q. de rode contour.
- c. In het kader van de planvorming is overleg geweest met de provincie Utrecht. Uit dit overleg is niet naar voren gekomen dat de planontwikkeling in strijd zou zijn met de Verordening. De aanduiding “Stille kern” heeft betrekking op de gehele kern c.q. de rode contour van Westbroek. In de plantoelichting is geen melding gemaakt van ligging binnen dit gebied. Een tekstuele passage wordt hiervoor nog opgenomen. Wel kan opgemerkt worden dat de aanduiding niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling.
- d. Tussen initiatiefnemer en gemeente zijn afspraken over het programma gemaakt als ook afspraken in relatie tot de woonvisie. Deze afspraken liggen vast in de anterieure overeenkomst. Het verder vastleggen van deze afspraken in het ruimtelijk plandocument is niet noodzakelijk.
- e. Bij de laatste inloopbijeenkomst is enkel de mogelijkheid van levensloopbestendige woning benoemd. Hierover zijn geen afspraken gemaakt. Voor zowel de vrijstaande woningen als de twee-onder-één-kap woningen geldt dat het beoogde woonproduct ook een variant kent die levensloopbestendig kan worden uitgevoerd. Of deze woningen er daadwerkelijk komen hangt van de kopers af. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de bouw van dit type woningen.
- f. Het plan voorziet vooralsnog in de aanleg van 45 parkeerplaatsen. Daarmee is de gemiddelde norm aangehouden zoals gangbaar in De Bilt. De vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden laten een verkaveling zien met parkeerplaatsen naast elkaar. Het plan kan daarmee voldoen aan de norm. Of daadwerkelijk wordt voldaan, de norm wordt finaal getoetst in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen. Indien dan blijkt dat niet voldaan kan worden aan de norm is dat reden om de vergunning niet af te geven. Opgemerkt moet worden dat het plan en het plangebied voldoende ruimte kent om parkeren, overeenkomstig de norm, in te passen. Binnen de opgenomen bestemmingen is hiervoor voldoende ruimte. In de ruimtelijke randvoorwaarden wordt overigens niet voorzien in parkeren achter elkaar. In alle tekeningen zijn de parkeerplaatsen naast elkaar getekend.

## Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- In de plantoelichting wordt het aspect “Stille kern” benoemd.

## 2.6 Zienswijze 6: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek

### Samenvatting

- a. Reclamant vraagt waarom is afgezien van 30% sociale huurwoningen.
- b. Er zijn meerdere locaties benoemd als mogelijke bouwlocaties, de meeste zien op invlechten van woningen. Waarom is dit niet uitgewerkt? Dit plan leidt tot schade aan de natuur, zichtlijnen en het stille gebied dat is bij invlechten minder het geval.

### Beantwoording

- a. Door de raad is in het kader van het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden Ambachtsgilden uitvoerig over dit punt gediscussieerd. Hiertoe zijn ook twee amendementen ingediend: “Doelgroepenverordening van toepassing bij woningbouwontwikkeling achter Kerkdijk 35 – 37 te Westbroek” en “ Ambachtsgilden aan te vullen met sociale woningbouw en woningen voor starters”. Beide amendementen zijn verworpen. Het bestemmingsplan is opgesteld in lijn met de door de raad op 27 januari 2022 vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden Ambachtsgilden. De behandeling in de uitloopvergadering van de raad van 1 februari 2022 is terug te vinden op de website van de raad. Ook de overwegingen van de verschillende fracties om af te wijken van de 30% eis is hier terug te luisteren.
- b. Deze locatie was reeds in 2009 in beeld als bouwlocatie. Daarmee heeft de vraag nooit voorgelegen of met ‘invlechting’ afgezien kan worden van bouwen op deze locatie. Meermaals heeft de gemeente zich positief uitgesproken over bouwen op deze locatie.

### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.7 Zienswijze 7: Eigenaar perceel Kerkdijk XX te Westbroek

### Samenvatting

- a. Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Kerkdijk te Westbroek dat aan de noordzijde van het plangebied grenst. Op de verbeelding wordt een maatvoering gemist. Daarmee is onduidelijk op welke afstand de 6 rijwoningen komen ten opzichte van de woning. Het lijkt erop alsof het bouwvlak op of over de perceelgrens ligt.
- b. Reclamant geeft aan dat de woningen een bvo kunnen krijgen van 193 m<sup>2</sup>. Daarmee zijn deze woningen dermate groot dat deze nimmer bereikbaar zijn voor starters.
- c. Bij de laatste bijeenkomst is medegedeeld dat de woningen een GBO krijgen van circa 105 m<sup>2</sup>. Het zou beter zijn wanneer het bouwvlak meer afgestemd wordt op deze maatvoering.
- d. Wanneer het bouwvlak wordt aangepast ontstaat er circa 3 meter aan de noordzijde welke groen ingericht kan worden. Dit komt ten goede aan de privacy en bezonning. Ook sluit dit beter aan bij de eisen vanuit het burgerlijk wetboek die voorschrijft dat binnen 2 meter van de erfgrans geen ramen mogen.
- e. Het plan biedt onvoldoende rechtszekerheid nu niet duidelijk is wat de maatvoering is van het bouwvlak. Uit niets blijkt wat de afstand tot de erfgrans nu is.

### Beantwoording

- a. Het bouwvlak kent een diepte van 11,5 meter en een lengte van 34,5 meter. Ten opzichte van de kopse kanten kent het bouwvlak 1 meter speling. Naar de oostkant kent het bouwvlak ook 1 meter speling ten opzichte van het bouwplan. Aan de noordkant worden de woning in de erfgrans gebouwd.
- b. De woningen krijgen een gebruiksoppervlakte van circa 97 m<sup>2</sup>. Met de gemeente zijn bindende afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Dit ligt vast in een met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is ook de maximale Vrij Op Naamprijs vastgelegd. Dat het bouwvlak grotere woningen toestaat betekent niet dat deze er ook daadwerkelijk komen. Voor de rijwoningen is dit ook niet te verwachten nu de verkoopprijs vastligt.
- c. Zie antwoord onder a. Nu het plan, in maatvoering, verder is uitgewerkt kan het bouwvlak verder afgestemd worden op het bouwplan. Daarmee is er ruimte het bouwvlak 2 meter naar het zuiden te verkleinen.
- d. Met het meer passend maken van het bouwvlak is 2 meter te winnen. Het bouwvlak wordt in zuidelijke richting met 2 meter verkleind. .
- e. Het plan biedt voldoende rechtszekerheid. De maatvoering is te herleiden uit het plan. Zeker vanuit de nieuwe raadpleegomgeving. Ook is in voldoende mate duidelijk hoe de daadwerkelijke bebouwing binnen het bouwvlak wordt gesitueerd.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- Het bouwvlak voor de 6 rijwoningen wordt met 2 meter naar het zuiden toe verkleind. Aan de zuidzijde van het bouwvlak voor de 6 rijwoningen wordt het bestemmingsvlak Wonen (zonder bouwvlak) iets verdiept c.q. gelijk getrokken met het bouwvlak.

## 2.8 Zienswijze 8: Bewoner Wolkammerweg XX te Westbroek

### Samenvatting

- a. Reclamant stelt dat het plan op onderdelen aangepast dient te worden wil het de toets der kritiek kunnen doorstaan bij de Raad van State. Hiertoe zijn de navolgende punten aangevoerd.
- b. Het plan suggereert dat voor het dorp wordt gebouwd. Dat is het niet het geval gezien het dure programma. Dat bouwen voor de verkeerde doelgroep bestuursrechtelijk relevant is blijkt uit een uitspraak in het kader van de Wet natuurbescherming.
- c. De planlocatie is gelegen in het stiltegebied. In het bestemmingsplan, maar ook in het akoestisch onderzoek, is hiermee geen rekening gehouden.
- d. Volgens het huidige bestemmingsplan kent het gebied archeologische waarden. In de omgevingsvisie van de provincie Utrecht is het gebied tevens aangeduid als beschermen en benutten van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Op de gemeentelijke archeologische kaart is het ook aangemerkt als waardevol. Volgens reclamant kan het niet zo zijn dat uit een onderzoek uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer blijkt dat het niet archeologisch waardevol is terwijl gemeente en provincie deze waarde wel aan het gebied toekennen.
- e. Binnen het plangebied zijn uilen aanwezig, een foto van april 2023 laat dit zien. Daarnaast wordt het gebied gebruikt als foerageergebied en is het aangewezen als ganzenrustgebied. De bouw van huizen leidt tot strijdigheid met het natuurbeschermingsrecht.
- f. Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe wordt omgegaan met waardevermindering van woningen aan de Wolkammerweg. Uit onderzoek blijkt dat er mogelijk schade ontstaat. Vereist is dat inzicht wordt gegeven in het onderdeel planschade zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst. Beoordeeld moet worden of voldaan is aan hetgeen bepaald is in artikel 3.1.6 eerste lid onder f Besluit ruimtelijke ordening.
- g. Het plan maakt onvoldoende inzichtelijk wat de gevolgen zijn voor de waterkwaliteit. Het plangebied watert af op de Vecht. Om verdere achteruitgang tegen te gaan dient bezien te worden welke maatregelen getroffen worden. Het verbreden van de watergang leidt tot toenemende stroomsnelheden. Er is onvoldoende onderzocht hoe schade aan aanwezige beschoeiingen voorkomen kunnen worden.

### Beantwoording

- a. Hier wordt in onderstaande beantwoording op ingegaan
- b. Over het beoogde programma heeft reeds besluitvorming plaatsgevonden. Zie antwoord a bij zienswijze 1. Het beoogde programma ziet op 6 rijwoningen, 7 vrijstaande woningen en 8 geschakelde woningen. Dat de woningen financieel niet bereikbaar zijn voor Westbroekers is lastig te toetsen. Het programma is gedifferentieerd in prijsstelling en zou in theorie wel bereikbaar moeten zijn voor de Westbroeker. Een deel van het programma valt onder goedkope koop. Deze woningen zijn, in zijn algemeenheid, financieel snel bereikbaar voor eenieder en daarmee ook de Westbroeker. Wanneer naar de WOZ-waarden van de woningen aan de Wolkammerweg wordt gekeken valt op dat deze prijzen aansluiten op de genoemde verkoopbedragen. Ook deze woningen zijn, mogelijk, bereikbaar. In veel gevallen ontstaat er doorstroming binnen de kern en wordt er een sprong gemaakt in de 'wooncarrière', ook hier is dit in redelijkheid te verwachten. Daarmee komen er naar verwachting meer woningen in bereik van de Westbroeker dan enkel de woningen in dit plan.
- c. In het kader van de planvorming is overleg geweest met de provincie Utrecht. Uit dit overleg is niet naar voren gekomen dat de planontwikkeling in strijd zou zijn met de Verordening. De aanduiding "Stille kern" heeft betrekking tot de gehele kern van Westbroek.



Figuur: Aanduiding "Stille kern"

In de plantoelichting is geen melding gemaakt van ligging binnen dit gebied. Een tekstuele passage wordt hiervoor nog opgenomen. Wel kan opgemerkt worden dat de aanduiding niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling plan.

- d. De planlocatie kent inderdaad een archeologische verwachtingswaarde. Op basis van een eerste onderzoek is een verwachtingswaarde toegekend aan het gebied. Of deze verwachting daadwerkelijk juist is wordt niet eerder onderzocht dan dat daartoe aanleiding is. In casu volgt dit uit het initiatief het gebied de bebouwen. Door RAAP is hiertoe en bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek dateert reeds uit 2008. Uit het booronderzoek blijkt niet dat de uitgesproken verwachting klopt, behoudens het noordelijke plandeel. De rest van het gebied is vrijgegeven door het bevoegd gezag. Voor het noordelijke plandeel blijft nader onderzoek nodig.
- e. In het kader van de quickscan is de aanwezigheid van een steenuil niet vastgesteld. In de Nationale Database Flora en Fauna is ook geen vermelding bekend. Of het weiland een essentiële betekenis heeft als foerageergebied kan, los van de aanwezigheid, worden betwijfeld, mede gezien de omliggende weilanden bestaat er voldoende uitwijkgebied voor de uil. Het plangebied bestaat uit grasland en kent nagenoeg geen schuilgelegenheid voor diersoorten (veldmuizen) waarop de steenuil jaagt. ~~De waarde van het gebied als ganzenrust gebied is beperkt. In de plantoelichting is dit nader gemotiveerd.~~ Met ingang van 1 maart 2024 is de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. Daarmee behoort het stedelijk gebied c.q. de rode contour van Westbroek niet langer tot het ganzenrustgebied. De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Het territoria van steenuilen is vaak 5 tot 30 hectare groot. De planlocatie betreft een gebied van circa 1,6 ha. Dit is een klein gebied in vergelijking met hoe groot het territorium normaliter is van een steenuil. Het leefgebied van de steenuil dient te bestaan uit verschillende elementen (Kennisdocument steenuil, BIJ12, 2017):

1. een open tot halfopen landschap met een afwisselend korte en verruigde vegetatie ;
2. erven met bebouwing, beplanting, tuinen, moestuinen en weilandjes met (hobby)vee ;
3. voldoende nestplaatsen in boomholten, nestkasten of nauwe ruimten in gebouwen, bijvoorbeeld tussen de dakbedekking en het beschot ;
4. een gevarieerd aanbod van prooien zoals muizen, regenwormen en insecten ;
5. voldoende zit- en uitkijkposten om te foerageren en om te rusten ;
6. geen verstoring en versnippering door grote wegen • geen gebruik van insecticiden of andere pesticiden in het territorium of in de directe omgeving.

De steenuil foerageert op verschillende prooien waaronder muizen (vooral veld- en bosmuizen, maar ook woelratten), kleine vogels (mussen, spreeuwen en merels), meikevers, diverse soorten loopkevers, mestkevers, oorwormen, nachtvinders, spinnen, larven, rupsen, kikkers, salamanders, vleermuizen en regenwormen. De planlocatie betreft een intensief onderhouden grasweide met zeer minimale beschutting, zeer weinig variatie in vegetatie en zitplekken. Alleen de boom aan de noordoostzijde kan gebruikt worden als zitplaats en beschutting voor prooidieren en steenuilen. Rondom de planlocatie zijn er verschillende percelen aanwezig die de genoemde elementen bevatten die essentieel zijn voor het leefgebied van de steenuil en de verschillende prooidieren. Doordat de planlocatie deze elementen niet heeft is de planlocatie niet essentieel voor de steenuil als foerageergebied. Doordat er op de planlocatie geen essentiële onderdelen aanwezig zijn, weinig voedsel biedt en een zeer klein deel vorm van het leefgebied van de steenuil is er geen sprake van negatieve effecten op de steenuil door de beoogde ontwikkeling.

- f. Dat de planvorming voor aanwonenden mogelijk tot een planologische verslechtering leidt die redelijkerwijs niet voor eigen rekening kan blijven kan niet worden bestreden. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Met het plan is gekozen voor een logische stedenbouwkundige invulling waarmee de Wolkammerweg in zekere zin gespiegeld wordt. Hoewel onderkent wordt dat het plan voor aanwonenden mogelijk leidt tot vergoedbare schade heeft de raad bij het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden hierin een eerste afweging van belangen gemaakt die met de vaststelling van dit bestemmingsplan herbevestigd wordt. Artikel 3.1.6 onder f schrijft voor dat het plan inzicht geeft op de uitvoerbaarheid van het plan. De plantoelichting wordt verder uitgewerkt op dit punt. In de exploitatie opzet is door de initiatiefnemer planschade als kostenpost meegenomen. Gebleken is dat het plan uitvoerbaar is.
- g. In paragraaf 4.11.3 wordt kort beschreven hoe de waterkwaliteit behouden wordt. In het vooroverleg is het waterschap in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan. In december 2022 heeft het Waterschap AGV aangegeven dat de waterthema's op hoofdlijnen goed zijn omschreven. De plantoelichting wordt verder verduidelijkt op het aspect waterkwaliteit. Dat het verbreden van de sloot leidt tot een grotere stroomsnelheid

wordt niet ingezien. Een bredere sloot kent in de regel een grotere capaciteit waarmee de stroomsnelheid afneemt maar toch eenzelfde hoeveelheid water kan worden afgevoerd.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- In de plantoelichting wordt het aspect “Stille kern” benoemd.
- De beschrijving van het “Ganzenrustgebied” in de toelichting wordt aangepast.
- De plantoelichting wordt verduidelijkt op het punt waterkwaliteit.

### 3      **Algehele conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- In de toelichting wordt verwezen naar het collegebesluit waarin het college op 26 maart 2021 heeft besloten tot afkoop van zes sociale huurwoningen voor dit project en, twee door de raad op 27 januari 2022 ingediende amendementen: “Doelgroepenverordening van toepassing bij woningbouwontwikkeling achter Kerkdijk 35 – 37 te Westbroek” en “Ambachtsgilden aan te vullen met sociale woningbouw en woningen voor starters”. Beide amendementen zijn door de raad verworpen.
- In de toelichting wordt verwezen naar de aangenomen motie over de langzaamverkeersverbinding. Er wordt opgenomen dat de vaststelling van dit plan niet in de weg staat aan de uitvoering van deze verbinding en dat deze verbinding niet noodzakelijk is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
- De paragraaf ecologie wordt verduidelijkt.
- Er wordt nader onderzoek naar Niet gesprongen explosieven verricht. Na afronding van dat onderzoek (gepland: mei 2024) zullen de daarin genoemde maatregelen worden uitgevoerd.
- Het bouwvlak voor de 6 rijwoningen wordt met 2 meter naar het zuiden toe verkleind. Aan de zuidzijde van het bouwvlak voor de 6 rijwoningen wordt het bestemmingsvlak Wonen (zonder bouwvlak) iets verdiept c.q. gelijk getrokken met het bouwvlak.
- In de plantoelichting wordt het aspect “Stille kern” benoemd.
- De beschrijving van het “Ganzenrustgebied” in de toelichting wordt aangepast.
- De plantoelichting wordt verduidelijkt op het punt waterkwaliteit.

Het bestemmingsplan met aanpassingen voorziet daarmee in een goede ruimtelijke ordening.