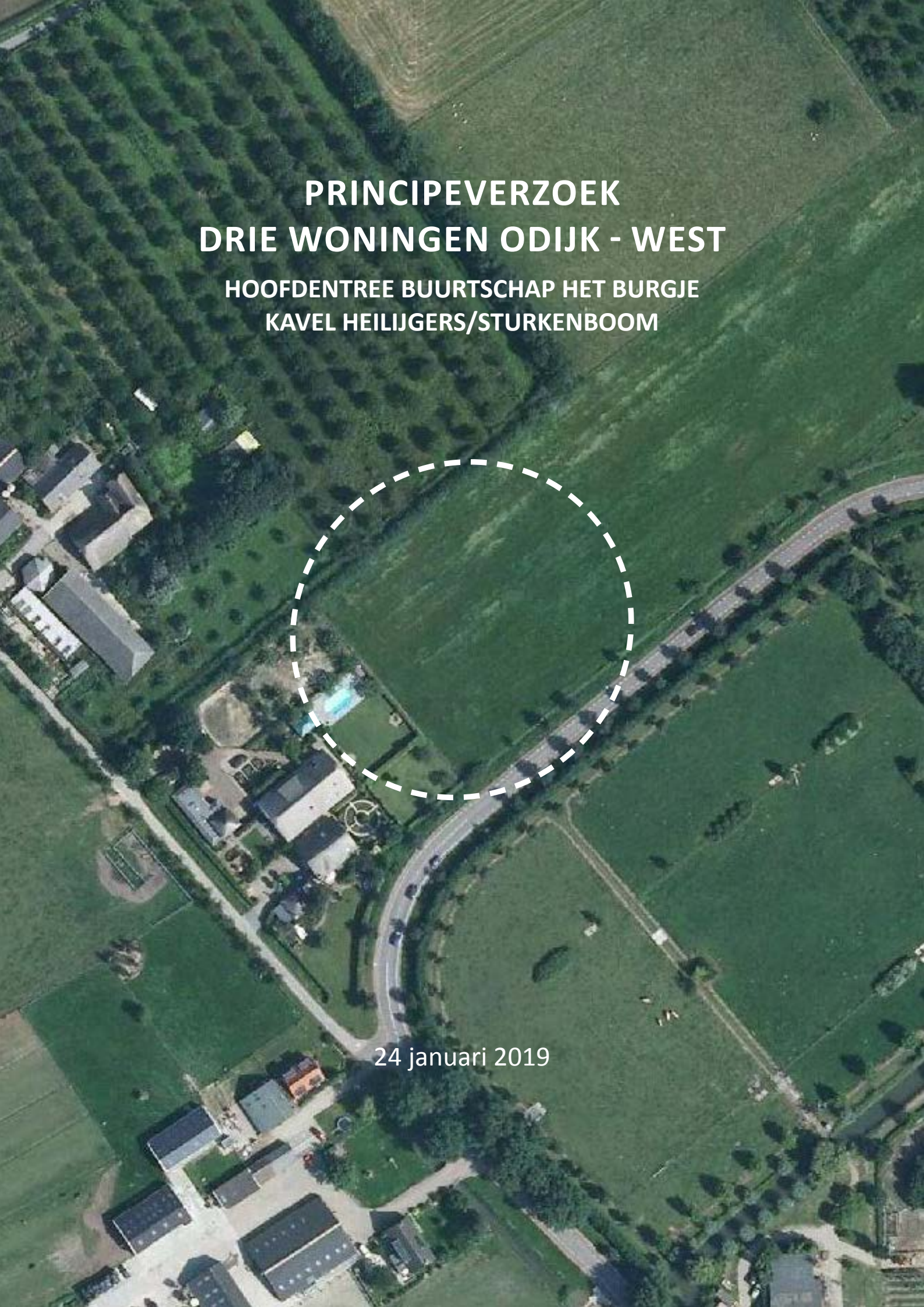


An aerial photograph of a residential area. A dashed white circle highlights a specific plot of land, which appears to be a large, open green space. To the left of the circle, there are several houses and a swimming pool. A road curves around the bottom and right side of the highlighted area. The surrounding landscape is a mix of green fields and trees.

PRINCIPEVERZOEK DRIE WONINGEN ODIJK - WEST

**HOOFDENTREE BUURTSCHAP HET BURGJE
KAVEL HEILIJGERS/STURKENBOOM**

24 januari 2019

COLOFON

opdrachtgever:

Heilijgers Projectontwikkeling bv
Postbus 340
3800 AH Amersfoort

adviseur:



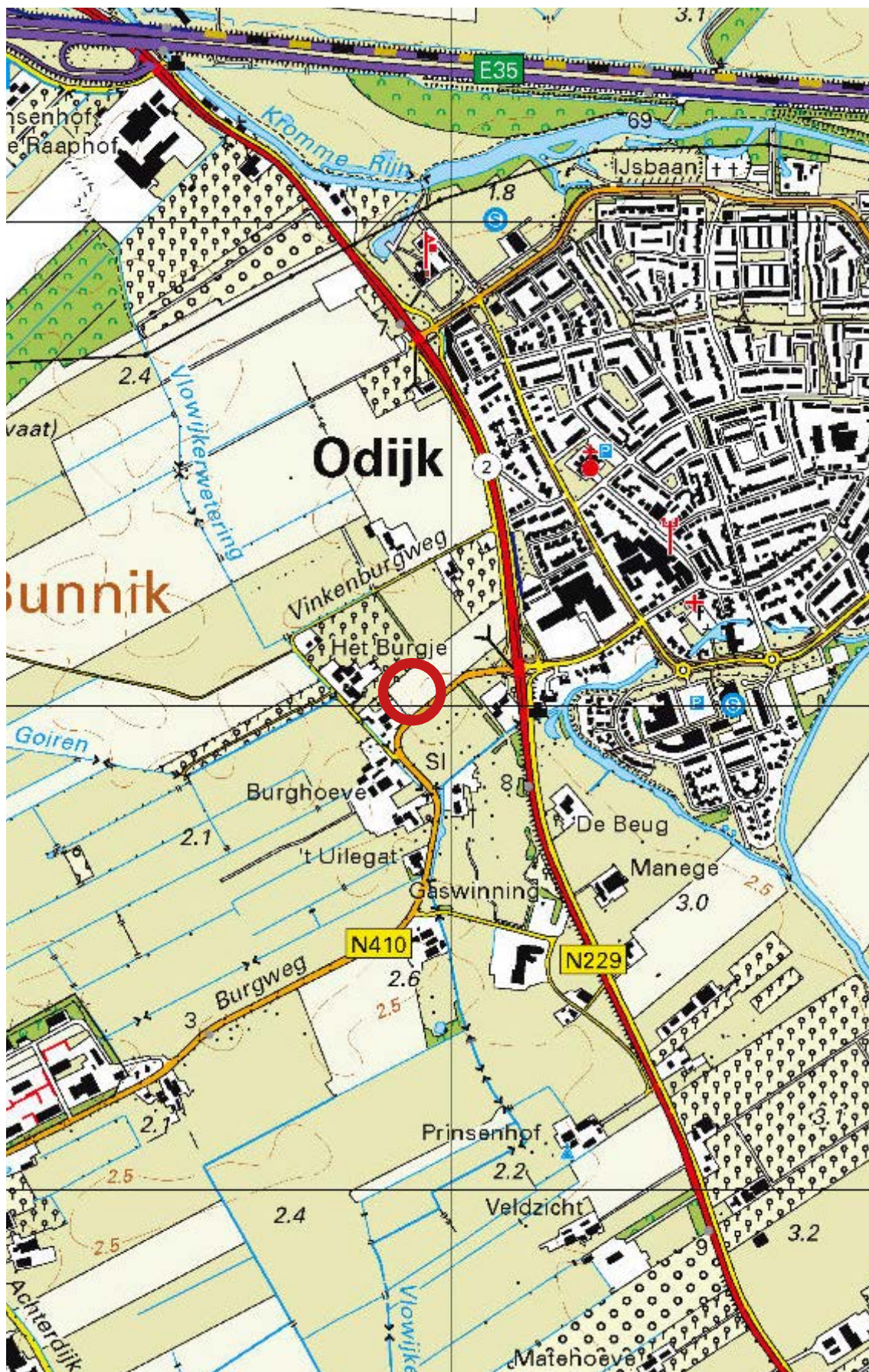
Landschapsarchitectuur
Duurzame Stedebouw
Toegepaste Ecologie
Juridische Planologie

Adviesbureau Haver Droeze bnt
Muurhuizen 165b
3811 EG Amersfoort
T: 033-4613535
F: 033-4651898
E: info@haverdroeze.nl

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

INHOUD

1. INLEIDING EN AANLEIDING	5
2. PLANGEBIED ODIJK - WEST	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Ontwikkeling Buurtschappen van Odijk	9
2.3 Ontwikkeling van drie woningen in Odijk – West	11
3. TOETSING AAN BELEID	16
3.1 Provinciaal beleid	16
3.2 Regionaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.4 Conclusie	24
4. MILIEUASPECTEN	26
4.1 Geluid	26
4.2 Bedrijven en milieuzonering	26
4.3 Water	27
4.4 Bodem	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.7 Ecologie	31
4.8 Externe veiligheid	32
5. CONCLUSIE	33
BIJLAGE - VERKAVELING ODIJK - WEST 2 MAART 2018	



Afbeelding 1: Odijk West op topografische kaart van 2017
Bron: www.topotijdreis.nl

1. INLEIDING EN AANLEIDING

Plangebied Odijk- West ligt aan de Burgweg in Odijk (gemeente Bunnik). Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 2400m² en heeft een agrarische functie (zie afbeelding 1 en 2). Direct ten noorden van het plangebied wordt het woningbouwproject 'Buurtschappen van Odijk' gerealiseerd met daarbinnen de wijk 'Het Burgje'. De beoogde hoofdontsluiting van het te ontwikkelen gebied is voorzien op gronden in eigendom van de familie Sturkenboom.

De familie Sturkenboom heeft een overeenkomst gesloten met Heilijgers Projectontwikkeling BV met als doel aan de zuidwestzijde van de nieuwe ontsluitingsweg drie woningen te realiseren. Deze woningen waren reeds opgenomen in het schetsontwerp voor de nieuwbouwwijk, ter markering van de entree en ter versterking van de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe wijk en het gebied als geheel.

In eerdere fases zijn diverse andere plannen aan de orde geweest voor de gronden rondom de geplande ontsluitingsweg. De gekozen opzet gaat uit van drie woningen op ruime vrije kavels. De woningen zullen op een hoogwaardige manier landschappelijk worden ingepast en vormen zodoende een landschappelijke markering van de toegangsweg. De woningen zijn complementair aan de woningtypologie van 'Het Burgje'.

In het vigerende bestemmingsplan 'Vinkenburg' hebben de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Voorliggend principeverzoek is bedoeld om duidelijkheid te krijgen over de bereidheid van de gemeente tot medewerking aan de beoogde ontwikkeling van de beoogde drie woningen. Indien akkoord dan dient dit principeverzoek als basis voor de te doorlopen herzieningsprocedure van het bestemmingsplan. Vanzelfsprekend zal een dergelijke procedure in overleg met de gemeente worden doorlopen.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied Odijk West
Bron: maps.google.nl



1815



1850



1875



1900



1925



1950



1975



2000



2017

Afbeelding 3: Topografische kaarten tussen 1815 en 2017
Bron: www.topotijdreis.nl

2. PLANGEBIED ODIJK - WEST

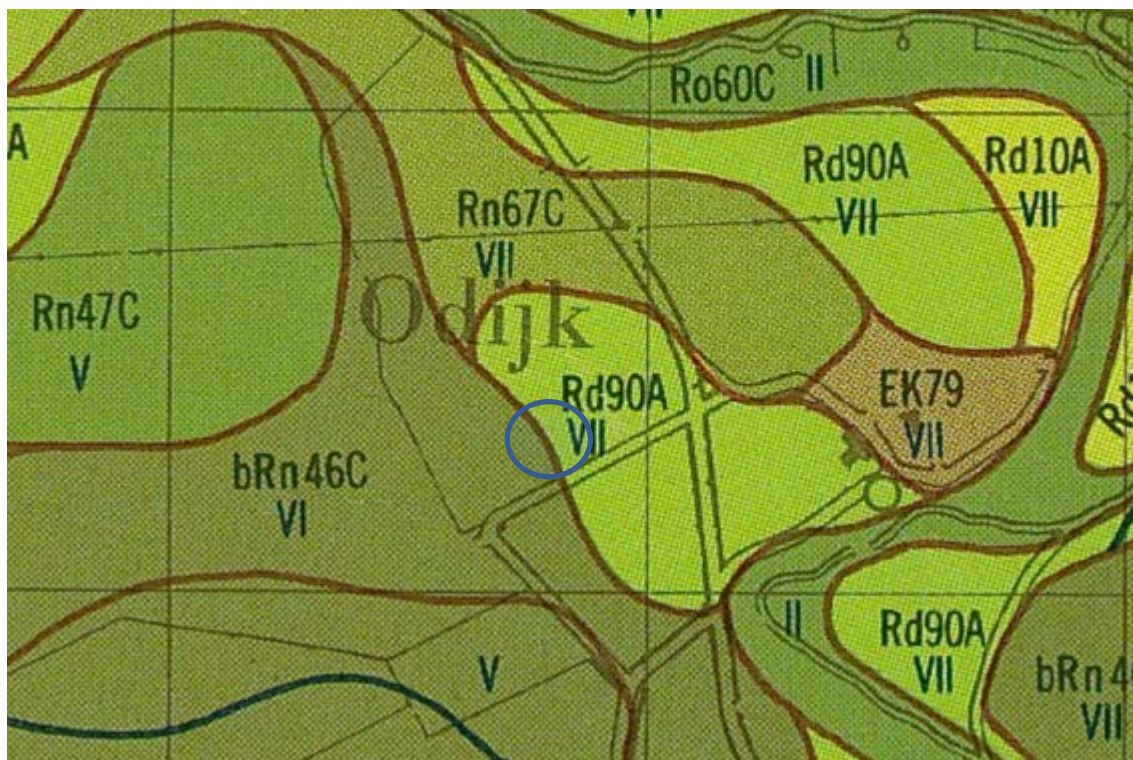
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied van de gemeente Bunnik aan de westzijde van de N229 en de kern Odiijk en ligt ten noorden van de Burgweg (N410). Het gebied waar de woningen zijn gepland, beslaat een oppervlakte van 2359m². Het plangebied is agrarisch in gebruik als maïsland.

Het plangebied is gesitueerd op de oude stroomruggen en oeverwallen uit de periode van vóór de dam bij Dorestad in de 9e eeuw; toen de Rijn zich hier nog door het landschap vlocht. Deze relatief hooggelegen (en dus droog) zavelige overslaggronden vormden zowel toen als nu een goede vestigingsplaats voor bewoning en landbouw (zie afbeelding 4).

De monumentale boerderij met een hoogstam kersenboomgaard Het Burgje, waar het buurtschap naar genoemd is, ligt op de westrand van de stroomrug aan de Vlowijkse wetering en kijkt uit over het aangrenzende open komgebied met een opstreckende slagenverkaveling. De Weteringsdijk en de Burgweg vormde van oudsher al de verbinding tussen de boerderij en de rivier en het dorp, dat met de kerk op de hoge oeverwal in een bocht van de Kromme Rijn ligt.

De omgeving van het plangebied is in de loop van de jaren nauwelijks veranderd (zie afbeelding 3). De gronden hebben hun agrarische functie al die jaren behouden. Ook de karakteristieke slagenverkaveling is door de jaren heen zichtbaar gebleven. Langs de Burgweg en Vinkenburgweg zijn in de loop van de jaren een aantal boerderijen uitgebreid en gerealiseerd. De boerderijen Het Burgje en Het Uilegat zijn al sinds 1850 zichtbaar op de kaart en nog steeds aanwezig.



Afbeelding 4: Uitsnede bodemkaart waarbij Rd90A VII zware zavel/lichte klei is en bRn46C VI zware klei
Bron: Stiboka



Afbeelding 5: gemeentelijke schetsontwerp met verkaveling - omcirkeld de nieuwe entree
Bron: Gemeente Bunnik



Afbeelding 6: Krukhuisboerderij 't Burgje.

2.2 Ontwikkeling Buurtschappen van Odijk

Odijk is in de loop van de jaren steeds verder uitgebreid, maar de N229 en de Kromme Rijn hebben daarin voor lange tijd de buitengrenzen bepaald. Het uitbreidingsplan van 'Buurtschappen van Odijk' dat ten noorden van het plangebied zal worden gerealiseerd, vormt hierop een uitzondering. Het plangebied bevindt zich langs de nieuw aan te leggen toegangsweg naar deze nieuwe wijk. De drie gewenste woningen zullen de entree markeren van de nieuwe woonwijk.

Het plan 'De Buurtschappen van Odijk' bestaat uit een cluster van twee buurtschappen met een programma van 150 woningen op 6ha (zie afbeelding 5). De stedenbouwkundige opzet van het nieuwbouwwijk Buurtschappen van Odijk speelt in op het principe van de historische boerenerven op de oeverwallen in dit open buitengebied, waarbij met verschillende ruimtelijke middelen de schaal wat wordt verdicht. Daarbij moet o.a. worden gedacht aan nieuwe elementen als houtwallen, hakhoutbosjes gecombineerd met behoud van boomgaarden, watergangen en oude boerderijen. Dit landschapsbeeld van de komgronden met opstreckende verkaveling en doorkijkjes biedt daardoor goede mogelijkheden voor de inpassing van kleinschalige buurtschappen op de stroomruggen. De voormalige monumentale krukhuisboerderij Het Burgje krijgt een functie als ontmoetingshuis (zie afbeelding 6).

Het buurtschap is intern ontsloten door middel van een min of meer vierkant wegcircuit en wordt ontsloten via twee bestaande wegen, de Vinkenburgweg aan de noordzijde en de Weteringsdijk aan de westzijde. Dit betreffen tertiaire ontsluitingen die geen directe verbinding met het dorp en de N229 opleveren. Aan de zuidoostzijde is daarom een nieuwe ontsluiting gepland die aansluit op de Burgweg (N410). Deze weg geeft rechtstreeks aansluiting op de N229 en de dorpskern van Odijk. Deze weg zal zodoende als centrale toegangsweg gaan dienen. Zie de verkavelingstekening die als bijlage deel uitmaakt van dit principeverzoek.

Vanaf de Burgweg is er in noordelijke richting zicht op een nog open landschap met dubbele gesloten houtwal. De buurtschap zal daarachter worden gebouwd en is daardoor nauwelijks zichtbaar vanaf de Burgweg. Om duidelijk te maken dat hier een woonwijk ligt die onderdeel uitmaakt van Odijk, is het wenselijk dat de nieuwe ontsluitingsweg duidelijk herkenbaar wordt als entree naar de nieuwe wijk. Alleen laanbomen zullen naar verwachting niet het benodigde effect opleveren. Het toevoegen van woningen langs deze weg, markeert de entreesituatie naar een nieuw bebouwd gebied en legt een ruimtelijke verbinding tussen de kern Odijk en de bebouwing van de Buurtschappen. Het plangebied dient zodoende een ruimtelijk herkenbare plek in het landschap te worden.

De betreffende gronden waarover de ontsluitingsweg van de wijk is gepland, zijn eigendom van de familie Sturkenboom. De familie Sturkenboom heeft een overeenkomst gesloten met Heilijgers Projectontwikkeling BV. De ontwikkeling van het plan voor de Buurtschappen zien zij als aanleiding om een voorstel te doen voor een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de hoofdentree van de 'Buurtschappen van Odijk' door de bouw van drie woningen ten zuidwesten van de ontsluitingsweg.



Afbeelding 7: bovenaanzicht geplande woningen
Bron: Adviesbureau Haver Droeze



Afbeelding 8: vogelvlucht vanaf Burgweg
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

2.3 Ontwikkeling van drie woningen in Odijk – West

De ontsluitingsweg naar de 'Buurtschappen van Odijk' wordt gevormd door een tweebaansweg. Langs deze weg zullen aan twee zijdes laanbomen worden geplant ter markering. De entree krijgt daarmee de uitstraling van een buurtontsluitingsweg, echter zonder dat hier bebouwing staat. Om de entree naar de buurtschappen herkenbaarder te maken, gaat voorliggend plan uit van de realisatie van 3 woningen aan de zuidwestzijde van deze nieuwe ontsluitingsweg (zie afbeelding 7-9 en tevens de verkavelingstekening die als bijlage deel uitmaakt van dit principeverzoek).

De drie woningen krijgen ieder een ruime eigen kavel van circa 800m² met eigen ontsluiting. De woningen zelf staan op enige afstand van de weg. Qua architectuur vormen de woningen één familie in vormtaal en materiaalgebruik. De twee noordelijke woningen kijken over de agrarische gronden uit op Odijk. De woning op de hoek met de Burgweg kijkt uit over de Burgweg en het landschap daarachter en markeert met zijn architectuur het entree naar het plan de Buurtschappen. De inhoud van de woningen bedraagt circa 800m³.

Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in beplanting langs de buitenranden waardoor de landschappelijke relatie met de dorpskern verder wordt versterkt. De noordgrens wordt gevormd door de bestaande houtwal op deze plek. Aan de westzijde worden langs de watergang elzen ingeplant ter afscherming van de aanwezige woningen langs de Weteringsdijk.

Met het oog op de vast te stellen hogere waarde in verband met het wegverkeerslawaai vanaf de Burgweg, is tevens voorzien in maatregelen ten behoeve van een geluidsluwe buitenruimte. In lijn met gemeentelijk en provinciaal beleid wordt nadrukkelijk ingezet op duurzaam bouwen. Met het oog op bewustwording worden diverse duurzaamheidsmaatregelen ook zichtbaar gemaakt in de architectuur. De woningen krijgen geen aansluiting op het gasnet.

Met de landschappelijke, gebiedseigen, beplanting en de kwalitatief hoogwaardige architectuur van de woningen geeft het nieuwe buurtschap al bij de entree haar visitekaartje af. Bovendien krijgt het gebied hiermee een duidelijk herkenbare entree met een eigen identiteit. Komend van of gaand naar Odijk zal bebouwing op deze plek bijdragen aan de herkenning van de eigen woonplek, het bevordert het gevoel van "thuis komen". Afbeelding 10-14 geven referentiebeelden weer.



Afbeelding 9: zij aanzicht vanaf Burgweg

Bron: Adviesbureau Haver Droeze



Afbeelding 10: referentiebeelden landelijke woningen met veel ruimte rondom



Afbeelding 12: bestaande erfgrens met erf boerderij Weteringsdijk
Bron: maps.google.nl



Afbeelding 13: voorstel toekomstige erfgrens met elzen



Afbeelding 14: referenties schermafscheiding tbv geluidwering

3. TOETSING AAN BELEID

Het plan om langs de toegangsweg drie woningen te realiseren, past niet binnen vigerend bestemmingsplan 'Vinkenburg' en evenmin in het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk'. In het hierna volgende is getoetst in hoeverre het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid aanknopingspunten bieden om tot ontwikkeling van het plangebied te komen.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie

De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (vastgesteld 2 februari 2013, laatste herijking vastgesteld 12 december 2016) geeft de ruimtelijke visie van de provincie Utrecht weer. Provincie Utrecht heeft een visie die zich richt op een duurzame leefomgeving, het beschermen van kwaliteiten, vitale dorpen en steden en een dynamisch landelijk gebied.

Algemeen uitgangspunt voor nieuwe verstedelijking is dat 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd dient te worden. Daarnaast is het beleid gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

Relevant voor Odijk is het onderdeel vitale dorpen en steden waarbinnen de provincie 'Toekomstige woonlocaties' heeft aangewezen (art. 6.2.2). Het plangebied maakt namelijk deel uit van de door de Provincie Utrecht aangewezen 'Toekomstige woonlocatie' ten westen van Odijk. Over deze uitbreidingslocaties is overeenstemming bereikt tussen gemeente en provincie. De gebieden waarover nog geen ontwerp-planologisch besluit is genomen, zijn aangewezen met een bol waarmee is aangegeven hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden op de betreffende locatie. Voor Odijk-West zijn dit er 1000.

Voor ontwikkelingen binnen deze aangewezen gebieden is geen ontheffing nodig vanuit Gedeputeerde Staten, wel dient de noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de locatie te worden onderbouwd conform de door de provincie aangegeven voorkeursvolgorde (Ladder voor duurzame verstedelijking). Voorts stelt de provincie enkele algemene ruimtelijke randvoorwaarden (aansluiten op bestaand stedelijk gebied, goede kwaliteit kernrandzone, inzicht in de mobiliteitseffecten). Wanneer wordt voldaan, kan de gemeente zonder meer de locatie ontwikkelen. Daarnaast zijn locatie specifieke randvoorwaarden geformuleerd, voor onderhavige locatie (Odijk-West) zijn met name de bereikbaarheid en de doorstroming op de N229 als voorwaarde gesteld.

3.1.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening

In 2016 is de Provinciaal Ruimtelijke Verordening herijkt vastgesteld. Voor de gewenste herontwikkeling van het plangebied is relevant dat artikel 3.19 toestaat om woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren binnen de gronden die zijn aangewezen als 'Toekomstige woonlocatie' voor zover deze passen binnen het opgenomen woningbouwprogramma (zie afbeelding 15). Het woningbouwprogramma voor Bunnik biedt ruimte aan de ontwikkeling van 1000 woningen, waarvan er recent 150 mogelijk zijn gemaakt met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk'.

Artikel 3.19 staat nieuwbouw toe wanneer deze wordt gerealiseerd in aansluiting op het stedelijk gebied. De geometrische plaatsbepaling is indicatief bepaald zonder planbegrenzing en wordt op de kaart aangegeven met een bol. De nieuwbouw dient bij te dragen aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone. Deze kwaliteit moet gelijktijdig mee worden ontwikkeld.

De toelichting op het ruimtelijk besluit dat de woningbouw mogelijk maakt, dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat aan voorgenoemde voorwaarden met betrekking tot de aansluiting op het stedelijk gebied en de kwaliteit van de kernrandzone wordt voldaan. Ook dient in de onderbouwing een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar, energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Ten slotte dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

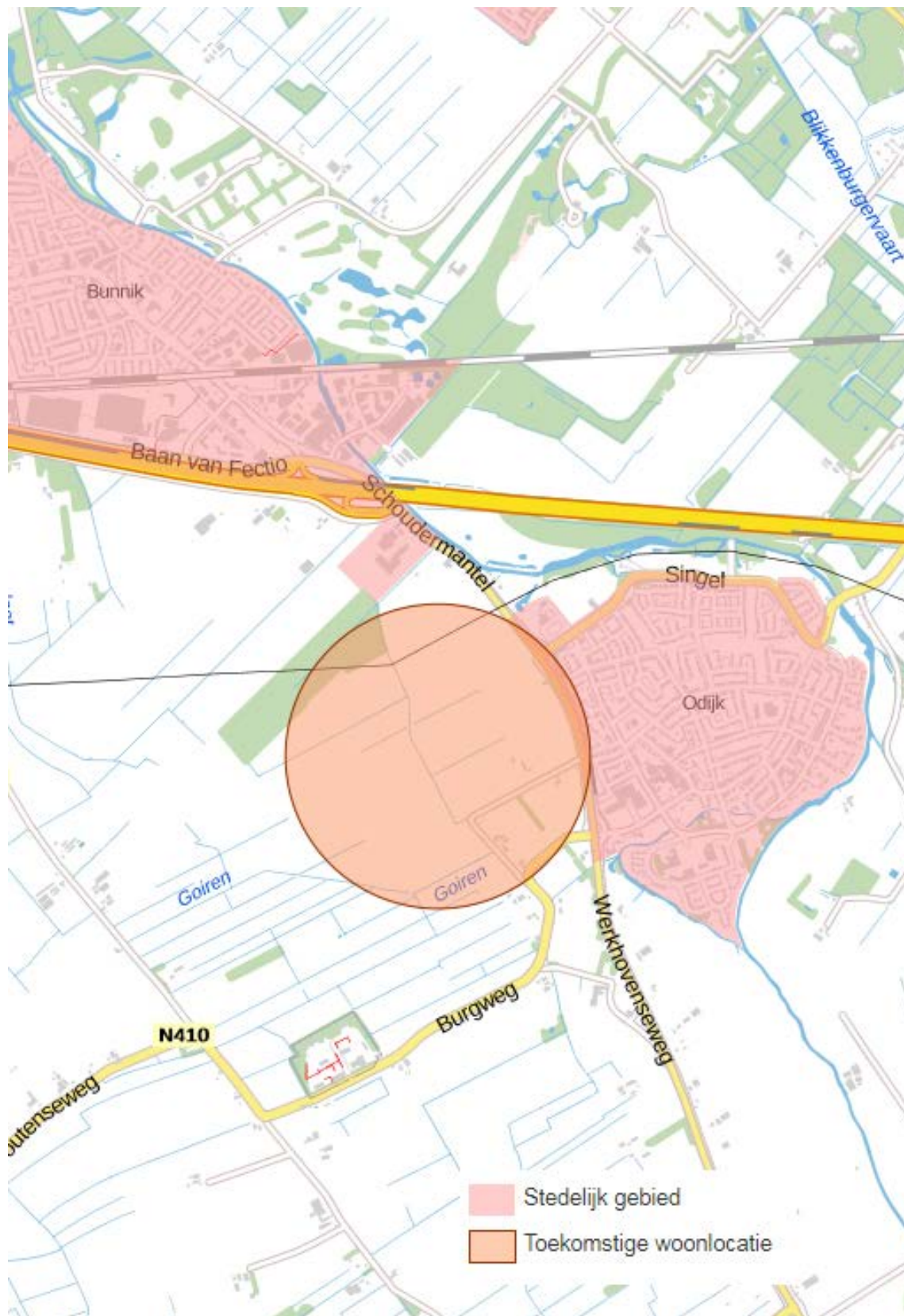
Artikel 3.7 gaat nader in op de kernrandzone en geeft een omschrijving van kwaliteitsversterking. Bij kwaliteitsversterking valt te denken aan prettige verblijfsmogelijkheden, goede verbindingen vanuit de kern, een landschappelijk zorgvuldige overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en aan de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone.

Met betrekking tot de voorwaarde dat stedelijke ontwikkelingen moeten aansluiten op bestaand stedelijk gebied kan worden opgemerkt dat woningen waar dit principeverzoek betrekking op heeft, aan de toegangsweg naar de woningbouwlocatie Het Burgje liggen. Bovendien ligt het plangebied op minder dan 250m afstand van de dorpskern van Odijk. De woningen sluiten daarmee direct aan op het bestaand stedelijke gebied. Doordat de woningen alleen aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg worden gebouwd, aansluitend op de bestaande bebouwing in het gebied doet deze zo min mogelijk afbreuk aan het omliggende (open) agrarische landschap. Voor de ontsluiting van de woningen wordt gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur.

Om de kwaliteit van de kernrandzone te versterken is een (landschappelijk) inpassingsplan gemaakt, waarbij de woningen zijn ingepast in het aanwezige slagenlandschap mede door het toepassen van onder meer laanbeplanting en sloten. De woningen staan op enige afstand tot de weg en zijn met hun voorgevel naar de weg gekeerd. De achtertuinen sluiten aan op de aangrenzende (bebouwde) percelen. Op deze manier vormt de woonbebouwing langs de toegangsweg een logische overgang tussen de kern Odijk en Het Burgje met behoud van de kwaliteit van de kernrandzone. De woningen zullen daarnaast gasloos worden.

Voorts is relevant dat het plangebied is aangewezen als overstroombaar gebied. Hiermee dient bij binnendijks bouwen van kwetsbare en vitale objecten of grootschalige woonwijken of bedrijventerreinen rekening te worden gehouden. Buitendijks geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. De 'handreiking overstromingsrobuust inrichten' van provincie Utrecht licht toe dat dit de bouw van 2000 of meer woningen of een gebied van 75ha betreft. Onderhavig plan omvat drie woningen en ligt binnendijks. Het overstromingsrisico in de risicokaart is laag. Het overstromingsgevaar staat de uitvoering van het plan daarom niet in de weg.

De provincie eist naast een goede inpassing dat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen. De Ladder moet in beginsel worden toegepast bij plannen die voorzien in "stedelijke ontwikkelingen". Jurisprudentie heeft bepaald dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daarmee de noodzaak om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Onderhavig plan gaat uit van de ontwikkeling van drie woningen en daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom niet doorlopen. Daarnaast is eind 2017 een update van de Laddertoets uitgevoerd door Stec-groep in het kader van de vaststelling van bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk'. Hieruit blijkt dat tussen 2017-2027 1.015 woningen nodig zijn. Na uitvoering van de harde plancapaciteit, inclusief 'Buurtschappen van Odijk', blijft er vraag naar ca. 760 woningen in gemeente Bunnik. De met dit principeverzoek voorziene woningen (3) passen daar ruim binnen.



Afbeelding 15: Provinciaal Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht
Bron: <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.PV1612PRV-VA01?s=SANMmAIEAXIMqkWERUEdFD2D-Ph7A>

3.1.3 Kernkwaliteiten Utrechts Landschap

In het kader van een landschappelijke inpassing, is met het oog op het bepaalde in artikel 1.8 (Landschappen) relevant te melden dat het plangebied deel uitmaakt van het “Rivierengebied”. Het provinciaal beleid is in dit gebied gericht op het behouden en versteken van de volgende kernkwaliteiten:

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

Het rivierengebied is een landschap met een langgerekte opbouw. Het landschap kent vijf duidelijk verschillende deelgebieden, met elk een eigen centrale ruggengraat. Vlakbij de ruggengraat is de eigen identiteit van het gebied het sterkst; de overgangen naar andere deelgebieden verlopen geleidelijk. De plekken waar ruggengraten beginnen, eindigen of bij elkaar komen verdienen extra aandacht. Hier komen ruimtelijke kenmerken bij elkaar. Op enkele van deze punten staan de kernkwaliteiten onder druk doordat er veel dynamiek is of omdat behoud extra inzet vraagt.

De vijf deelgebieden zijn:

- Flank
- Langbroek
- Kromme Rijn
- Nederrijn / Lek
- Schalkwijk

Het plangebied maakt onderdeel uit van de het Kromme Rijngebied waarbij de meanderende Kromme Rijn en verbindingswegen het gebied zijn lineaire karakter geven (zie afbeelding 16). Steden en dorpen worden afgewisseld door een mozaïek van boomgaarden, akkers en weilanden in blokverkaveling en meer open weilanden in strokenverkaveling.

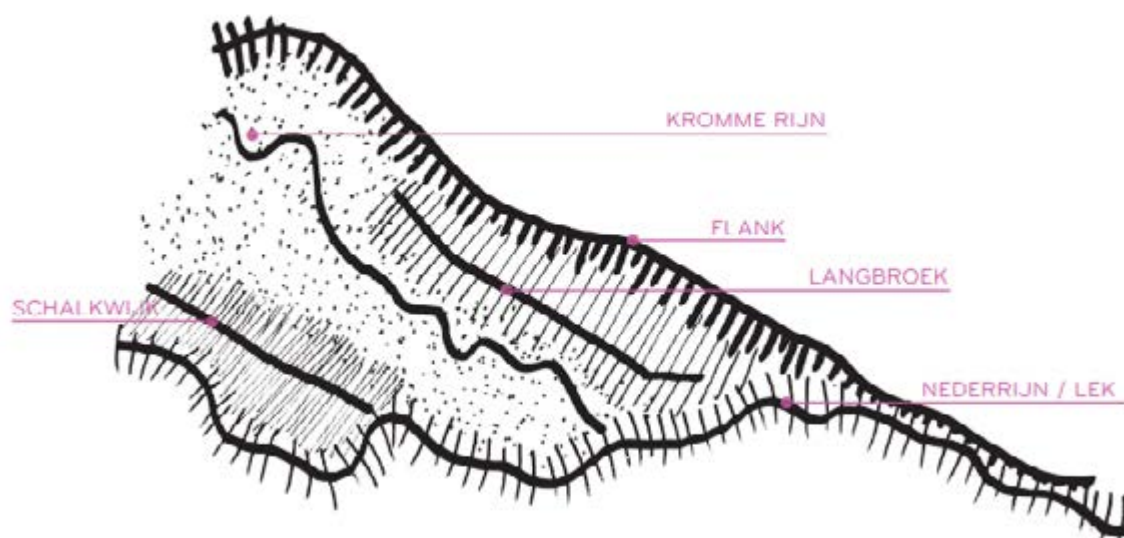
De provincie vindt het in dit gebied van belang dat het stedenbouwkundige plan wordt gebaseerd op de onderliggende verkaveling en dat de randen van nieuwbouw zacht zijn door een combinatie van groen en bebouwing. Ook dient het stedenbouwkundig plan oude wegen en linten te integreren. Uit de in paragraaf 2.3 opgenomen toelichting, blijkt dat wordt voldaan aan deze principes. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid voor de Landschappen.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2009)

Het Landschapsonwikkelingsplan voor het Kromme Rijngebied bevat de een visie voor het Kromme Rijngebied van de gemeente De Bilt, Zeist, Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, Houten en Wijk bij Duurstede. De visie vormt een belangrijk middel voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Het gebied is op basis van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur ingedeeld in vier grote landschappelijke eenheden. Het plangebied bevindt zich in het deelgebied: 'afwisselend Rivierengebied'. Over het algemeen worden het herstellen van landschappelijke structuren en kavelgrensbeplanting en herstel van historische landgoedstructuren met landschapselementen als kans gezien, waarbij het Rivierengebied zich kenmerkt door een kleinschalig en halfopen landschap met afwisselend weidegrond, wonen en bedrijvigheid, akkers, fruitteelt en natte natuur.

Uit de in paragraaf 2.3 opgenomen toelichting, blijkt dat wordt voldaan aan deze principes. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Landschapsonwikkelingsplan voor het Kromme Rijngebied.



Afbeelding 16: Provinciaal Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht
Bron: <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.PV1612PRV->

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015

In 2007 is het Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015 vastgesteld. Het structuurplan focust zich op een ingrijpende veranderingen op het gebied van infrastructuur, versterking van de werkgelegenheid en een substantiële woningbouwopgave. Ook ligt de focus op de forse recreatieve druk als gevolg van de aanwezige cultuurhistorische waarden met de Limes en de Hollandsche Waterlinie.

Het Structuurplan is de ruimtelijke component van de Toekomstvisie Bunnik uit 2004 en van het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010. Het structuurplan vormt een onderlegger voor de actualisering van o.a. bestemmingsplannen. In het structuurplan zijn locaties voor woningbouw aangewezen, waaronder de locatie ten westen van Odijk met ruimte voor 1000 woningen. Deze woningen dienen in bestemmingsplannen nader te worden uitgewerkt en planologisch te worden verankerd.

Zoals hiervoor reeds vastgesteld bij het provinciaal beleid maakt het plangebied deel uit van de ontwikkellocatie Odijk West en past binnen de woningbouwopgave voor dit gebied. Het plan is daarmee in overstemming met het Structuurplan van de gemeente.

3.3.2 Strategische agenda Bunnik 'Bunnikse kwaliteit in een groene, gezonde en slimme regio'

De strategische agenda van Bunnik is vastgesteld in 2016 en gericht op de lange termijn, waarin de strategische keuzes van de gemeente op weg naar een goede toekomst voor de inwoners, de ondernemers, maatschappelijke organisaties en bezoekers zijn weergegeven. In de agenda zijn drie uitgangspunten opgenomen:

- Regionaal denken, lokaal doen
- Focus op Bunnikse kwaliteiten
- Ruimte voor talent

Op basis van bovengenoemde strategische uitgangspunten wordt invulling gegeven aan Bunnikse kwaliteit en focus aangebracht in het beleid. Bunnikse kwaliteit bestaat uit vier pijlers:

- Gelukkig Bunnik
- Gezond Bunnik
- Dynamisch Bunnik
- Behendig Bunnik

Voor woningbouw is pijler 'Gelukkig Bunnik' relevant. Bunnik ligt in een sterke, aantrekkelijke en groeiende regio. Bevolkingsgroei wordt gezien als een kans om te kunnen blijven ontwikkelen, waarbij primair wordt gericht op huisvesting voor (jonge) gezinnen, tweeverdieners, (internationale) kenniswerkers en ouderen. De woningen dragen bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpse karakter. De gemeente wil gefaseerd groeien in een Bunnikse maat en schaal.

De woningen waar dit principeverzoek betrekking op heeft, zijn bedoeld door de genoemde doelgroepen en passen binnen het woningbouwprogramma voor de gemeente. Het verzoek is zodoende in overeenstemming met de Strategische Agenda.

3.3.3 Visie op wonen Bunnik 2017-2021

Gemeente Bunnik heeft op 25 januari 2018 haar Woonvisie vastgesteld. Hierin staat dat de Gemeente Bunnik streeft naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg)geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Deze ambitie is uitgewerkt in beleid en maatregelen.

De bevolking van Bunnik groeit nog steeds en ook huishoudensverdunding zorgt ervoor dat er meer woningen nodig zijn om deze groei op te kunnen vangen. Tot 2030 zijn zo'n 1.390 extra woningen nodig om de eigen bevolking de kans te bieden om in de eigen gemeente te blijven wonen. Naast extra woningen voor de groei van de eigen bevolking, heeft Bunnik de ambitie om ook extra woningen te bouwen voor instroom vanuit de regio. Voor deze extra woningen is ruimte nodig. Met behoud van de identiteit van Bunnik is het mogelijk om in- en uitbreidingslocaties hiervoor in te zetten. In de Visie op wonen zijn de kwantitatieve en kwalitatieve kaders vastgelegd voor het nieuwbouwprogramma: aantallen, woningtypen en prijscategorieën in huur en koop.

Uitgangspunt bij planontwikkeling is het realiseren van voldoende sociale huurwoningen, het bevorderen van doorstroming en het tegengaan van scheefwonen, het bieden van woon- en zorgmogelijkheden voor kwetsbare groepen, duurzaam wonen en ontwikkeling in lijn met de leefomgeving en schaal van Bunnik.

De drie woningen zijn bedoeld voor het duurdere segment en passen in het beleid dat zich richt op de noodzakelijkheid van bouwen om alle inwoners van Bunnik te kunnen huisvesten. Nieuwe ontwikkelingen, in alle woningtypen en prijscategorieën, zijn passend in de sfeer en het karakter van Bunnik te realiseren. Het gaat dan om een uitgekiend stedenbouwkundig ontwerp en de juiste balans tussen bebouwd oppervlak enerzijds en openheid en groen anderzijds. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Woonvisie.

3.3.4 Bestemmingsplan Vinkenburg

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan Vinkenburg (vastgesteld 12 september 2013). De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en tevens de 'Gebiedsaanduiding overig- landschapstype stroomgordel'. Voorts zijn deze gronden (deels) voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, bedrijfswoningen binnen het bouwvlak, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, standplaatsen voor kampeermiddelen, detailhandel voor streekeigen producten, water en bruggen en de instandhouding van de genoemde landschapstypen en hun (kern)kwaliteiten. Ook zijn de gronden bestemd voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen.

Ter plaatse van de aanduiding 'overig- landschapstype stroomgordel' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met het (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied, landschapselementen en een rechtlijnig en daarmee karakteristiek verkavelingspatroon als kernkwaliteit.

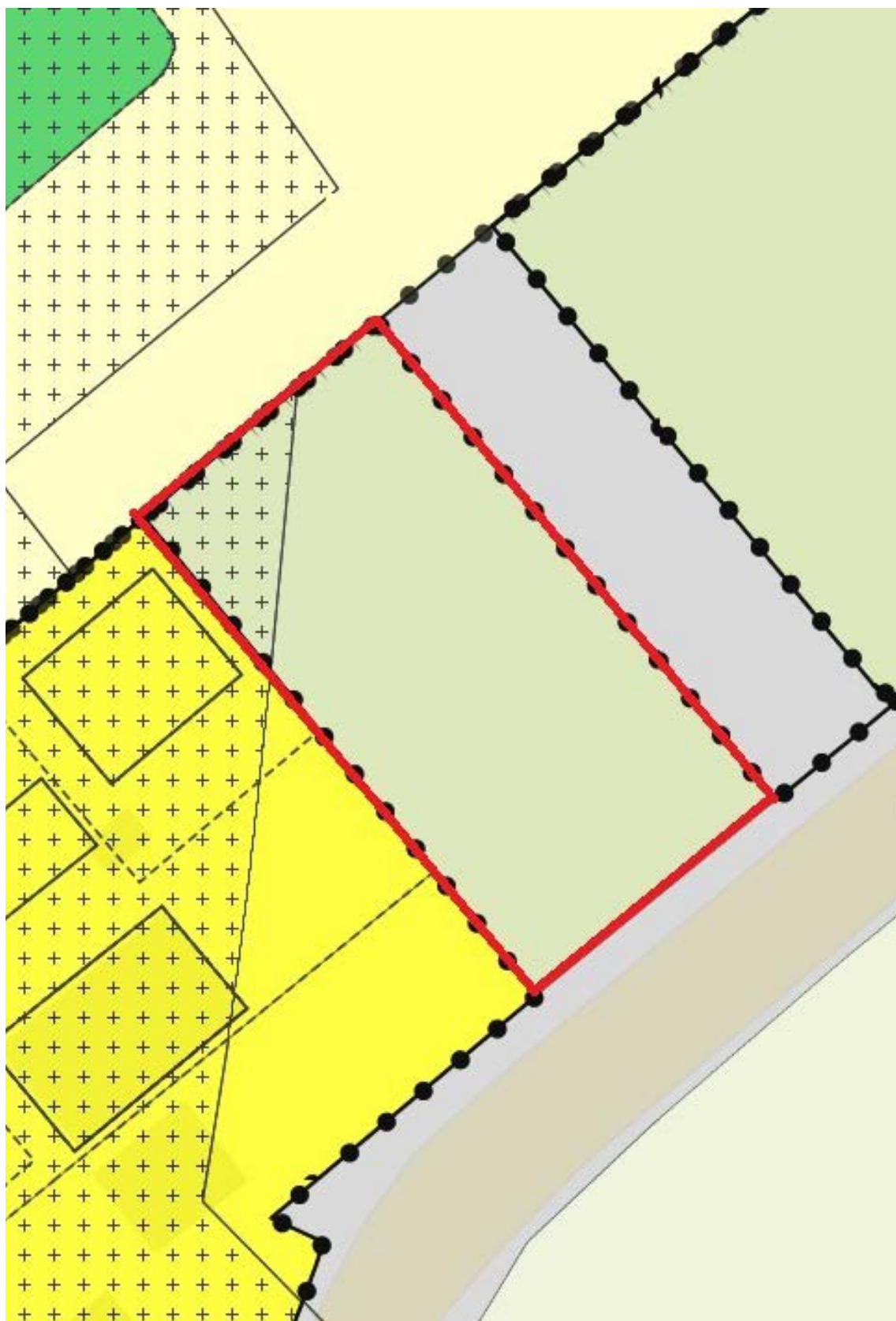
De voor 'Waarde- Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting. Ingrepen dieper dan 50cm <Mv en voor een oppervlakte groter dan 500m² zijn in beginsel onderzoeksplichtig. Het aspect archeologie wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming van gronden binnen een agrarische bouwvlak te wijzigen naar een woonbestemming. In ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan een extra woning toe worden gestaan. Aangezien er aan de gronden geen bouwvlak is toegekend, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden één of meerdere woningen te realiseren in het plangebied via de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om woningbouw toch mogelijk te maken, zal daarom een zelfstandige planologische procedure doorlopen moeten worden.

3.4 Conclusie

Voorliggende plannen gaan uit van een ontwikkeling in lijn met overheidsdoelen voor nieuwe verstedelijking. Het plangebied maakt deel uit van de toekomstige woonlocatie Odijk – West waar ten minste 1000 woningen gebouwd mogen worden. Zowel het structuurplan als de recent vastgestelde woonvisie van Bunnik richt zich op een toename van het aantal woningen. De drie woningen passen zodoende binnen het beleid van provincie en gemeente.

Bij de uitwerking van de plannen voor nieuwbouw is rekening gehouden met de ambities voor kwaliteit van de kernrandzone, de kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Daarnaast gaan de plannen uit van gasloze woningen. Aangezien het vigerende bestemmingsplan biedt om de beoogde plannen via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid te realiseren, dient een zelfstandige planologische procedure doorlopen te worden. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de plannen in overeenstemming zijn met zowel het gemeentelijk beleid als het beleid van hogere overheden met betrekking tot nieuwe verstedelijking.



Afbeelding 17: verbeelding bestemmingsplan Vinkenburg
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Principeverzoek ontwikkeling drie woningen

4. MILIEUASPECTEN

In het kader van dit principeverzoek is volledigheidshalve tevens een verkenning gedaan naar een aantal omgevingsaspecten die relevant zijn voor de realisatie van de woningen. De aspecten waar aandacht aan wordt besteed zijn geluid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, externe veiligheid en water.

4.1 Geluid

In beginsel bevindt zich langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30 km/uur een geluidzone. Binnen deze zone zijn de regels van de Wet Geluidhinder (Wgh) van toepassing en moet onderzoek worden verricht naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging ten opzichte van het (binnen)stedelijke gebied. Voorliggend plan omvat 3 woningen die zijn aangewezen als geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh. In beginsel is geluidsonderzoek daarom noodzakelijk.

In het kader van bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' heeft Omgevingsdienst Regio Utrecht in september 2016 akoestisch onderzoek gedaan. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Burgweg ter plaatse van de geprojecteerde woningen maximaal 53 dB bedraagt. Dit is inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh. Deze waarde is gemeten bij het huis op de hoek met de Burgweg. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Met het oog op de bouw van deze woning zal een 'hogere waarden-procedure' doorlopen moeten worden. Dit is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt ter plaatse van de woning op de hoek met de Burgweg 58 dB, ter plaatse van middelste woning bedraagt de cumulatieve geluidbelasting 54 dB. Voor de gevels van twee woningen waar de geluidbelasting hoger is dan 53 dB dienen geluidwerende voorzieningen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Ten behoeve van een geluidsluwe buitenruimte aan de zuidoost- en zuidwestzijde van de woning zal een geluidsscherm worden geplaatst.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening' is tevens een inventarisatie gemaakt van de (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals wonen) worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De voormalige boerderij Het Burgje bevindt zich op een afstand van 35m tot de perceelsgrens. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' heeft deze boerderij de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot milieucategorie 2. De daarbij behorende richtafstand bedraagt 30m. De afstand tussen de grenzen van de bestemmingen is, gemeten op de kortste afstand, groter dan 30m zodat voldaan kan worden aan de richtlijnen van de VNG en aannemelijk is dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en zonder dat het buurthuis Het Burgje wordt belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 85m (grens bouwvlak). Dit betreft een paardenhouderij aan de Werkhovenseweg 2. Ingevolge artikel 4 lid 1 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gelden voor woningen en een veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor, zoals paarden, minimumafstanden. Deze zijn: 100m binnen de bebouwde kom en ten minste 50m buiten de bebouwde kom. Bij het onderscheid binnen of buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object (in dit geval de woningen). Het gaat dan bovendien om de afstand vanaf het emissiepunt (de stal) tot de gevel van het geurgevoelige object (de woning); deze afstand bedraagt ruim 130m. Daarmee staat vast dat voldaan kan worden aan de minimumafstanden uit de Wgv.

Milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor realisatie van de gewenste drie woningen.

4.3 Water

Uit artikel 3.1.1. Bro volgt dat water vanaf het begin moet worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit het aspect water zal op basis van het inrichtingsvoorstel een (digitale) watertoets worden uitgevoerd. Aangezien er sprake is van een agrarisch perceel zonder bebouwing, leidt de beoogde ontwikkeling van drie woningen tot een toename van verharding. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en zal afwateren op de nieuw te graven greppel aan de westzijde van de kavels. In overleg met het waterschap zal moeten worden verkend in hoeverre met de toename van de verharding (> 1000m²) een 'wateropgave' ontstaat dan wel dat kan worden voldaan met de voorgenomen inrichtingsmaatregelen.

Bij de woningen wordt gestreefd naar het toepassen van duurzame materialen en zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals (onbehandeld) zink, lood of koper. Daarmee voldoet het plan in beginsel aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer.

4.4 Bodem

De Wet bodembescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van de bodem. Teneinde inzicht te verkrijgen in de samenstelling van de bodem en de geschiktheid van de locatie voor de functie 'Wonen' zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op basis van NEN 5740.

4.5 Luchtkwaliteit

De regels die in Nederland gelden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007. Indien de grenswaarden voor de luchtkwaliteit van het plan niet worden overschreven, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan, zelfs niet als het plan leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. De vraag die centraal staat, is of de ontwikkeling in 'Niet betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de regeling NIBM is een lijst met projecten / categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Als een plan onder de drempelwaarden blijft (voor woningen ligt deze drempel op 1500 woningen bij één centrale ontsluitingsweg), hoeft er geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Gelet op het feit dat dit plan betrekking heeft op slechts 3 woningen kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit. Ook wanneer de woningen die mogelijk worden gemaakt binnen bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' blijft het aantal woningen dat gebruik maakt van dezelfde ontsluitingsweg ruim onder de 1500.

Voor fijn stof (PM_{2,5}) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 11 en 12 µg/m³ in 2016 (zie afbeelding 18). De grenswaarde voor PM_{2,5} van 25 µg/m³ wordt daardoor niet overschreden. Voor stikstofdioxide (NO₂) lag het jaargemiddelde van 2016 op 18 en 20 µg/m³ (zie afbeelding 18). De grenswaarde voor stikstofdioxide van 40 µg/m³ voor het jaargemiddelde wordt ook niet overschreden. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan en nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.



Afbeelding 18: verbeelding bestemmingsplan Vinkenburg

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.6.1 lid 2 Bro dient bij ruimtelijke ontwikkelingen een beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de in een plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of de te verwachten monumenten.

4.6.1 Archeologie

In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van erfgoed, heeft de gemeente Bunnik een archeologische beleidskaart op laten stellen. Deze kaart brengt inzicht in de trefkans in waarden- en verwachtingsgebieden. Deze beleidskaart is vertaald naar bestemmingsplan 'Vinkenburg' in de vorm van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Deze dubbelbestemming geldt voor een klein deel van het plangebied (ca.400m², zie afbeelding 19).

Voor ingrepen met een grotere oppervlakte dan 500m² en dieper dan 50cm-Mv geldt in beginsel een onderzoeksplicht. Wanneer er meer verwachtingsniveaus in een plangebied aanwezig zijn, dient voor het hele plangebied uit te worden gegaan van de hoogste verwachtingswaarde. Voorliggend plan gaat uit van een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen in combinatie met nieuwbouw en daarmee van ingrepen die dieper in de bodem reiken dan 50cm-Mv en die een grotere oppervlakte beslaan dan 500m².

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buurtschappen van Odijk' is uitgebreid archeologisch onderzoek gedaan. In dit onderzoek zijn ook de gronden behorende tot het plangebied onderzocht middels een proefsleuf.



Afbeelding 19: verbeelding bestemmingsplan Vinkenburg met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In deze proefsleuf, gegraven op de akker richting de N410, zijn alleen subrecente akkergreppels, een recente sloot en boomgaten aangetroffen. Op dieper niveau is een laklaag aanwezig, behorende tot een komgebied. Deze laklaag bevindt zich op ca. 1,65 m + NAP en bevat geen vondstmateriaal. Ook daaronder zijn geen sporen waargenomen. Wat de perceleringsgreppels betreft, geldt dat zij op de verschillende percelen een net iets andere oriëntatie hebben wat mogelijk duidt op een verschil in datering. In de proefsleuf zijn in ieder geval meerdere fasen aangetroffen, gezien de daar elkaar snijdende greppels.

Zoals hiervoor aangegeven, strekt de archeologische waarde zich slechts over een zeer beperkt deel van het plangebied uit. De oppervlakte van het gebied met archeologische waarde is kleiner dan de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek. Om die reden is afgezien van archeologisch onderzoek.

4.6.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig. De nabij gelegen boerderij Het Burgje is aangewezen als gemeentelijk monument. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen directe invloed op de boerderij.

Odiijk maakte daarnaast onderdeel uit van het grensgebied van de Romeinse Limes, waarbij tevens wordt verwacht dat in het gebied nabij Het Burgje een Limesweg ligt. De exacte locatie is daarvan onbekend. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat de Limesweg niet binnen het plangebied wordt verwacht.

In het plangebied is een karakteristieke slagenverkaveling herkenbaar aanwezig. Met de uitvoering van het plan en de aanplant van de laanbomen langs sloten en greppels, wordt deze structuur versterkt en blijft deze zichtbaar en beleefbaar in het landschap aanwezig. Er is daarmee sprake van een zorgvuldige inpassing van de ruimtelijke ingrepen, die geënt is op de (cultuur)historie van het gebied.

Cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet Natuurbescherming, deze vervangt de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet. De Wet Natuurbescherming gaat, net als de Flora- en faunawet, uit van een zorgplicht voor alle 'ingrepen en projecten'. Uit de zorgplicht vloeit voort dat onderzoek moet worden gedaan naar de in een gebied voorkomende natuurwaarden. Daarbij moet een inschatting worden gemaakt van de effecten van de beoogde ingreep op de aanwezige waarden. Eventuele negatieve gevolgen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen of –indien dat niet mogelijk is- te worden beperkt (mitigeren) of ongedaan gemaakt (compenseren). Voor een aantal soorten geldt een algemene ontheffing. Voor minder algemene soorten kan, indien sprake is van één van de in de Wet genoemde gronden, een ontheffing worden aangevraagd bij Provincie Utrecht.

Tevens dient te worden gekeken naar de effecten op Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000 (zie afbeelding 20). Het plangebied ligt buiten het NNN, waardoor het daarbinnen geldende 'Nee, tenzij' principe niet van toepassing is. Ook ligt het gebied op ruime afstand van Natura2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied is 'Kolland en Overlangbroek' en ligt op ruim 12km. Gelet op de zeer grote afstand kan worden aangenomen dat het plan geen negatieve effecten heeft op Natura2000.

Wel zal in het kader van de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming een quickscan ecologie worden uitgevoerd naar de aanwezigheid en eventuele functionaliteit van het plangebied voor beschermde soorten. Indien nodig zal ontheffing worden aangevraagd. De opdracht voor het uitvoeren van een quickscan Ecologie is reeds in gang gezet. De resultaten daarvan zullen worden gedeeld zodra deze beschikbaar zijn.



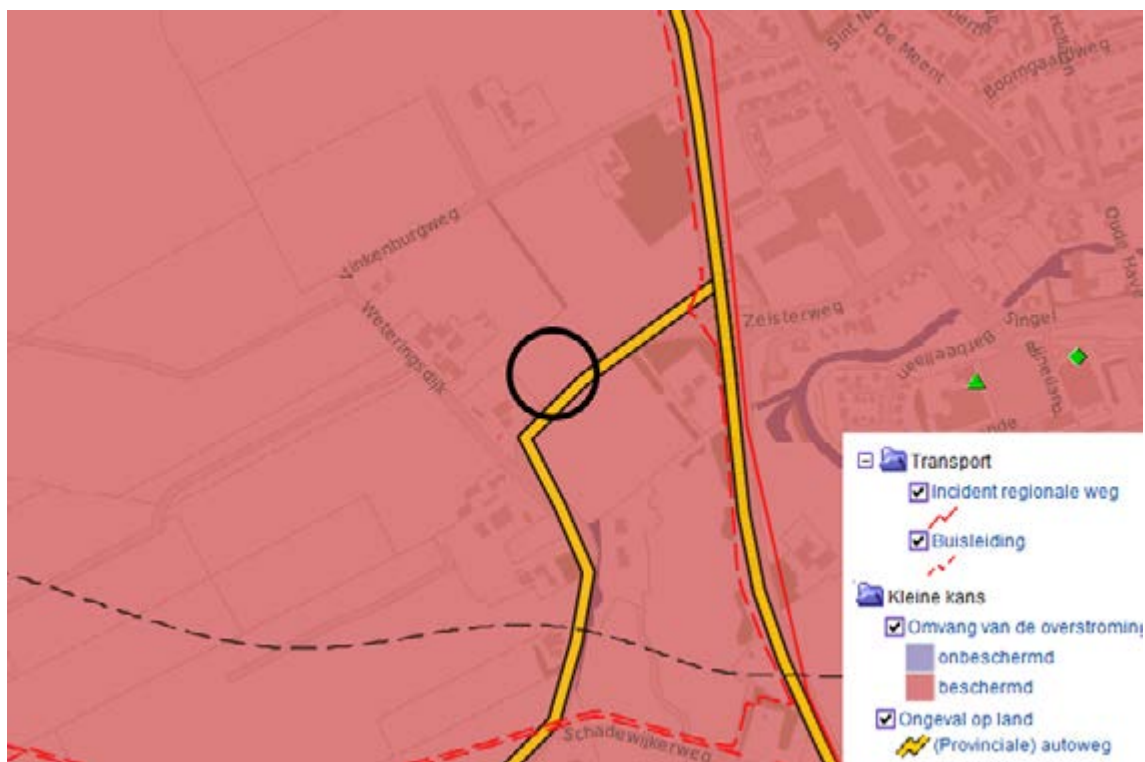
Afbeelding 20: Natuurnetwerk Nederland
Bron: www.provincie-utrecht.nl

4.8 Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Raadpleging van de risicokaart laat zien dat in de directe nabijheid van het plangebied er kans is op een ongeval op de weg (provinciale weg) en er sprake is van een klein overstromingsrisico (zie afbeelding 21). Op 200m ligt tevens een gasleiding. Voor de afstand tussen woningen en buisleidingen wordt een risicocontour (10-6) aangeduid. Binnen de risicocontour mag in principe niet gebouwd worden. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicocontour.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de plannen. Met het bevoegd gezag zal afstemming plaatsvinden in hoeverre een berekening van het groepsrisico noodzakelijk is.



Afbeelding 21: Risicokaart
Bron: www.risicokaart.nl

5. CONCLUSIE

Voorliggend principeverzoek ziet op de bouw van 3 woningen ten zuidwesten van de nieuwe ontsluitingsweg naar de nieuwbouwlocatie Het Burgje ten westen van de kern Odijk. Teneinde duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van dit verzoek is een verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van het plan in relatie tot het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid. Uit deze verkenning is naar voren gekomen dat het plangebied deel uitmaakt van een nieuwe woningbouwlocatie waar ruimte is voor en behoefte is aan ten minste 1000 woningen.

In lijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Kromme Rijngebied is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwbouw. Bouw van woningen op deze locatie biedt bovendien de mogelijkheid om de woningbouwlocatie Het Burgje ruimtelijk op logische wijze te verbinden met de kern Odijk en de nieuwe toegangsweg tot een logische en herkenbare entree te maken. De woningen krijgen een inhoud van circa 800m³ en liggen op een ruime kavel van circa 800m².

Om te voldoen aan de voorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarbinnen de drie woningen en kavels zijn ingepast in de aanwezige strokenverkaveling. De woningen zijn gericht op het omliggende landschap. Langs de noordoostelijke kavelgrenzen worden laanbomen ingeplant. De westzijde van de kavels wordt voorzien van een greppel met elzen. Voor de woningen geldt een hoog ambitieniveau (gasloos) in relatie tot duurzaam bouwen. De duurzaamheidsmaatregelen worden zichtbaar in de architectuur geïntegreerd om het bewustzijn te vergroten. De plannen zijn zodoende in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid voor nieuwe verstedelijking.

Daarnaast is met het oog op de haalbaarheid en in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' een verkenning uitgevoerd in relatie tot de relevante milieuaspecten. Daarbij zijn de volgende aspecten verkend: archeologie, cultuurhistorie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering en water. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De aspecten bodem en ecologie dienen nader te worden onderzocht. In verband met de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de Burgweg zal een hogere waardenprocedure doorlopen moeten worden voor 1 van de 3 woningen.

Hoewel uit het voorgaande blijkt dat woningbouw op deze locatie in overeenstemming is met het beleid van lokale en hogere overheden, biedt het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid om via een binnenplanse wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan het plan. Op grond van een eerste verkenning vanuit milieu is het aannemelijk dat ontwikkeling van het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van 'een goede ruimtelijke ordening'. Heilijgers Projectontwikkeling BV vraagt u daarom om medewerking te verlenen aan dit plan en aan te geven welke planologische procedure hiervoor doorlopen dient te worden.

